

aktiv.

Vefsnvegen 531, 8658 MOSJØEN

**Småbruk - Enebolig med fjøs/
anneks, stabbur og uthus - Solrik
beliggenhet og nærhet til Mosjøen
sentrum**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 340,-
Total ink omk.: Kr 2 512 340,-
Selger: Bente Thomassen
Svein Thomassen
Helge Olav Strand

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 524/524 kvm
Tomtstr.: 9149 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1801240009

Småbruk - Enebolig med fjøs/anneks, stabbur og uthus - Solrik beliggenhet og nærhet til Mosjøen

Velkommen til Vefsnvegen 531, en eiendom beliggende i et rolig og barnevennlig område ca. 6,2 km fra Mosjøen sentrum. Området byr på gode solforhold og kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Eiendommen har enkel adkomst via offentlig vei og privat stikkvei.

Eneboligen har et bruksareal på 137 m² fordelt over tre etasjer med rom som entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og flere soverom. Deler av arealet har lav takhøyde. Eiendommen inkluderer også en omsøkt låve som anneks, stabbur og uthus. Tomten på ca. 9.156 m² er opparbeidet med plen, busker og trær, samt privat vannforsyning fra brønn og avløp via septiktank.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Rammetillatelse - Bruksendring og hovedbygging fra låve til anneks	100
Gårdskart	108
Egenerklæring for bolighus	109
Egenerklæring på låve som er omsøkt til anneks	116
El.rapport fra Linea	127
Samsvarserklæring	133
Matrikelbrev	139
Reguleringskart	147
Reguleringsbestemmelser	148
Kommuneplan	154
Kartutsnitt	155
Rapport Radonmåling	156
Energiattest	158
Nabolagsprofil	166
Budskjema	174

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 524 kvm

BRA totalt: 524 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 31 kvm 5 boder

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue

99. etasje

BRA-i: 44 kvm Trapperom, stue, 2 ganger og 3 soverom

Fjøs, omsøkt som anneks.

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 38 kvm Garasje, verksted og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 139 kvm Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom

2. etasje

BRA-i: 142 kvm Trapperom, gang, stue og 3 soverom

99. etasje

BRA-i: 52 kvm Uinnredet loftsrom

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 11 kvm Bod

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 5 kvm 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger. I kjelleretasjen er deler av innvendig romhøyde under måleverdig høyde på 1,9 meter. Ved inngang og til vegg ved inndelt bod er romhøyder ca. 1,85 - 1,88 meter. Resterende romhøyde i kjelleretasjen er mellom 1,9 - 1,93 meter. Det er ca. 31 m² måleverdig areal i kjelleretasjen.

Fjøs, omsøkt som annek

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har flere rom med tykke vegger og lengder kan ikke tas gjennom hele bygningen. Deler av vegger i 2. etasje er ikke ferdigstilt slik at nøyaktig måling bør utføres når bygget er ferdig innredet.

Stabbur

Stabburet har hems. Hemsens høyde er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde. Måleverdig høyde skal være 1,9 meter.

Uthus

Den innerste boden i uthuset har ikke måleverdig høyde på 1,9 meter. Høyden ble målt til ca. 1,86 meter. Totalt areal på uthuset er ca. 8 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9149 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er en eiendomstomt på ca. 9.156 m² opplysninger hentet fra vedlagt målebrev. Tomten har gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass og det er opparbeidet plen med busker og trær. Eiendommens utmark består av 1,1 daa fulldyrket jord, 0,5 daa skog, uproduktiv skog inkludert myr på 3 daa, jorddekt fastmark på 2,0 daa og bebygde tomteområder på 2,6 daa. Opplysningene er innhentet fra gårdskart. Tomteverdien for eiendommen er satt til kr 650 000,-.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område ca. 6,2 km fra Mosjøen sentrum. Området er solrikt og har nærhet til viktige fasiliteter. Avstanden til barneskole, nærbutikk, idrettsanlegg og barnehage er ca. 3,9 km, mens ungdomsskole og svømmehall ligger ca. 5,4 km unna. Eiendommen har god adkomst via offentlig vei og privat stikkvei. Det er også tilknytning til vannforsyning fra en grunnboret brønn og avløp via septiktank. Området byr på gode uteoppholdsarealer og tilfredsstillende parkeringsmuligheter.

Adkomst

Eiendommen ligger ca. 6,2 km fra Mosjøen sentrum i et rolig og barnevennlig område. Adkomst skjer via offentlig vei og en privat stikkvei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Låven er omsøkt til anneks. Brev fra Vefsn kommune vedrørende dette ligger ved i salgsoppgaven.

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fagertun barnehage - 5 min kjøring

Olderskog barnehage - 6 min kjøring

Mosjøen Fus barnehage - 6 min kjøring

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) - 6 min kjøring

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 7 min kjøring

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min kjøring

Sport og trening

Baagneset beachvolley - 3 min kjøring

Sandvolleyball

2.9 km

Olderskog femmerbane - 6 min kjøring

Ballspill, fotball

3.9 km

Vefsn skole og treningssenter - 7 min kjøring

Feel24 Mosjøen - 7 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Olderskog

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1850. Bygningen er fundamentert på løsmasser.

Grunnmuren er av betong og er delvis innvendig isolert med treosnitt. Inngangspartiet har en grunnmur av lettklinkerstein. Det foreligger ingen opplysninger om at det er montert drenering rundt bygningen.

Veggene består av en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Hovedtaket er tekket med stål- eller aluminiumsplater, mens taket over inngangspartiet er tekket med betongtakstein. Det er montert renner og nedløp av metall over deler av inngangspartiet.

Etasjeskillene i boligen er utført som trebjelkelag. Dette gjelder etasjeskillet i vindfanget i hovedetasjen, etasjeskillet mot grunn, og etasjeskillet i loftsetasjen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I kjelleren og vindfanget er det trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er en malt dør, mens kjellerdøren er en enkel dør i tre.

Eiendommen inkluderer også et fjøs som er omsøkt til anneks. Denne bygningen er fundamentert på pilarer og støpt betong, med en kjeller i betong og et støpt betongdekke mellom kjeller og første etasje. Konstruksjonen for øvrig er i bindingsverk/reisverk av tre, med takstoler og sperrebind. Taket er tekket med bølgeeternitt og profilerte stålplater, og fasaden har liggende trekledning i første etasje.

Et stabbur på eiendommen er fundamentert på stein. Veggkonstruksjonen er av isolert stenderverk med en kombinasjon av liggende og stående kledning. Taket er et saltak tekket med pappshingel.

I tillegg finnes et uthus fundamentert på stein. Veggene er av bindingsverk med

liggende kledning, og taket er et saltak teknet med stålplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

• Det er avvik:

Det er registrert en kul på sørøstre side av taket. Årsaken til kulen er ikke kjent, og det anbefales at det utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaksforholdene.

I nedre kant på takplater er det stedvis rust.

Enkelte takspiker er løsnet.

Vindskibord har råteskader, beslag over vindskibord har malingsavflassing.

- Utvendig > Takteking - inngangsparti

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

Noen gavlsteiner har løsnet.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen har malingsavflassing.

På grunn av manglende takrenner er kledningen tilsmusset i nedre del ved bakken.

Kledningen er stedvis for nært bakkenivå.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

• Det er avvik:

Det er ikke montert beslag i underkant av døren.

Døren er noe utsvellet i nedre kant og har en del riper på overflatene.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Måling av planavvik i etasjen:

Hovedetasje: Totalt planavvik er ca. 28 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter er

ca. 14 mm.

Målingene er foretatt i stue og kjøkken.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert slitasje i trappetrinnene. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er ca. 56 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Himlingen av gips har mindre skader.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forskriftskrav til høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.

Bom i flis innebærer at flislimet helt eller delvis mangler vedheft til underlaget. Dette er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Det ble registrert spor etter mus under dusjkabinettet.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Dørene i dusjkabinettet har løsnet fra sporet.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade er konstatert. Tilliggende vegger til badet er uisolert. Veggene fungerer til tross for dette avviket, men uisolerte vegger gir økt lydgjennomgang mellom rom sammenlignet med isolerte vegger.

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Ufagmessig utførelse av hulltaking for ventilasjonsrør innvendig i kjøkkenskap. Sideplate ved oppvaskmaskin er løs. Sokkel under skap er ikke fagmessig montert ved hjørner.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannledninger har over halvparten av forventet brukstid som er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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. Klemlist på grunnmursplast er ikke montert, noe som kan redusere effektiviteten av fuktsikringen mot grunnmuren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Ved befaring var vannet i bolig avstengt og følgelig ikke trykktestet.

Nærmere undersøkelser av materiale og alder på avløpsrør må utføres.

- Tomteforhold > Septiktank

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser av septiktanken for å avdekke tilstand og eventuelle behov for utbedringer, da det ikke foreligger dokumentasjon på septiktank eller utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Tomteforhold > Oljetank

Avvik: • Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden og eventuell tilstedeværelse av oljetank, noe som kan innebære en potensiell risiko.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

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

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

- Utvendig > Vinduer - Kjeller/vindfang

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer er plassert for nært bakkenivå, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader samt inntrenging av vann. Vinduer skal plasseres minimum 15 cm over terreng, og dette gjelder kjellervinduer. Den lave plasseringen kan også påvirke vinduenes levetid og funksjon negativt.

- Utvendig > Kjellerdør

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Låsen i døra fungerer ikke.

- Innvendig > Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er avvik:

I vindfanget ble det registrert bom i flisene og ujevnheter på gulvet. Det ble observert spor etter mus på gulvet samt åpninger i veggkonstruksjonen nede ved gulvet.

I lofttrappen ble det registrert spor etter mus.

Himlingen i stuen har synlige skjevheter grunnet stort spenn, og det er merkbare skjevheter på gulvet i loftetasjen.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv vindfang

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling av planavvik på gulv i vindfang:

Totalt planavvik er målt til ca. 40 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter er ca. 30 mm.

- Innvendig > Etasjeskille loft

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loftsetasje: Totalt planavvik ca. 115 mm (11,5 cm.). Planavvik med radius på 2 meter ca. 60 mm (6 cm.)

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Grunnmur mot sør er sprukket, se nærmere beskrivelse under punkt om grunnmurer.

Vegger og gulv består av betong. Sprekker i betongen ble registrert flere steder.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Nærmere undersøkelser av grunnmuren anbefales.

Innvendig i kjeller er det plassert eldre murer mot eksisterende betongvegger.

Grunnmur mot sør og vest har skjevheter med store sprekker.

Grunnmuren bør kontrolleres og rehabiliteres.

Sprekker i muren bør pusses, muren bør slemmes, og grunnmursplast bør festes til grunnmuren.

Inngangsparti har lettklinkerstein som grunnmur. Grunnmuren er ikke utvendig pusset.

HEB- bjelke i kjelleren er rustet.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed

muligheter for større vannansamlinger.

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ved befaring var tomten delvis dekket av snø. Mot øst er det fall inn mot grunnmur. Terrenget rundt byggverket bør planeres med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Det anbefales et fall på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger mot bygget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

En liten del mot sør har luke for inspeksjon, resten av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kontrollert.

På del mot sør som kunne inspiseres gjennom luke ble det registrert muselort på kaldloftet.

- Innvendig > Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Totalrenovert, med assistanse av fagperson. Nytt røropplegg, nytt gulv, ny membran og nye fliser og våtromsplate og nye mansjetter i rørgjennomføringer.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Skiftet defekte møtepanner, ny pipehatt og beslag samt ny ytterdør.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Setnings-skader i kjeller. Skjeve gulv. Oppretningsmasse og nytt laminat på gulv i 1. etasje.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Mus. Elektroniske musejagere montert.

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

Ja

Firmanavn: Helgeland Brønnboring A/S, 2023

Beskrivelse: Grunnvannsbrønn og installasjon knyttet til vannforsyning.

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

Ja

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Fyringsforbud pipe. Ny pipe og nytt ildsted.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Nytt ildsted og brannmur.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Håkon Lukasen, 2024

Beskrivelse: Underdimensjonert ledningsnett. Nytt strøminntak, nytt sikringskap og nye kurser.

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

Ja

Firmanavn: Håkon Lukasen, 2024

Beskrivelse: Nye kurser og nye kontakter.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Måling utført i 2024-2025. Målingen viser tilfredsstillende verdier. Rapport fra målingen er sendt eiendomsmegler. Høyeste årsmiddelverdi: 35 Bq/m³.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

EGENERKLÆRING FOR LÅVE/ANNEKS

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

Ja

Mus. Montert elektronisk musejagere.

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

Ja

Grunnvannsbrønn og installasjon knyttet til vannforsyning. Utført i 2023.

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

Ja

Egen vannforsyning. Grunnvann.

Egen septiktank.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Kjeller omgjort til Bod/Lager.

Loftet er påbegynt restaurering.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Måling utført 2024-2025 i boligbygning.

Høyeste årsmiddelverdi 35Bq/m³

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Enkel garasje for 1 bil

Innhold

Enebolig:

Kjeller: Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5

Hovedetasje: Entré, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom.

Loftetasje: Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/soverom 4

Fjøs med garasje:

Kjeller: Carport/uthus

1. Etasje: Vindfang , Vaskerom/ dusj ,Kjøkken , Stue , Kontor , Gang ,Trapperom , Bod , Gang 2, Trimrom , Bod 2, Bod 3, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4. Tilbygget garasje/bod.

2. Etasje: Trapperom , Gang med trapp til loft , Uinnredet rom, Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Uinnredet rom

Loft: Toalettrom/gang og soverom , Øvrig del av loft er uinnredet, har mangelfullt gulv og vegger. Annet

Beskrivelse:

Fjøsen er innredet i 1. etasje bl.a. med entrè, kjøkken, stue, kontor, soverom, vaskerom. Gulv er tekket med belegg på stue og furugulv på kjøkken. Vegger er påmontert malte plater og malt panel. Himling i stue er tekket med Mdf himlingspanel, himling på kjøkken er tekket med malte panelbord.

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap med stålbenk og vask. Ei laminert benkeplate med to underskap. Innredningen har fuktskader, det ble registrert spor av mus i kjøkkenbenk. Bad er tekket med vinylbelegg på gulv og malt panel på vegger og himling. Innmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. 2. etasje er innredet med kjøkkeninnredning som ikke er tilkoblet vann og avløp. Det er innmontert nye vinduer med 2-lags energiglass i kjøkkenet og det er innmontert ny varmvassbereder fra 2020 på bod i tilknytning til kjøkkenet. Sikringsskap i fjøset er installert med automatsikringer, sikringsskap og tilkoblinger har ingen dokumentasjon (selger informerer at dokumentasjon skal fremskaffes). Bygningen er fundamentert på piler og støpt betong på grunn, kjeller oppført i betong. Mellom kjeller og 1. etg. er det støpt betongdekke, for øvrig oppført i bindingsverk/reisverk/trevirke, med takstoler og sperrebind med åser av 4"x 4" av tre, tekket med bølgeeternitt, krysslektet og pålagt profilerte stålplater. Deler av fjøs er innredet og har store variasjoner i gulvhøyder og himlingshøyder spesielt i 1. etg. Vegger og tak er dels isolert med varierende tykkelse og utførelsen og oppbyggingen av konstruksjonen er noe usikker, og ser lite fagmessig utført. I stue/oppholdsrom i 2. etg. som ikke er ferdigstilt er deler av oppbygging av vegger synlig, her er det vindspærre som er utvendig pålagt gammel utvendig spalteledning, som utvendig er krysslektet, og kledd med stående trekledning (liggende kledning på del av vegg mot nord) og delvis innvendig isolert med varierende tykkelse dels i fylt trevirke med 2 x 8". 1. etg. er utvendig kledd med liggende trekledning. Det bemerkes bygningen har tillatelse til å være fjøs/låve. Bygningen er ikke omsøkt til boligformål. For å ta i bruk bygningen til annet formål enn fjøs/låve må kommunen kontaktes for nærmere orientering. Det er innlagt vann i fjøset fra grunnboring utført i 2023.

Stabbur:

Beskrivelse: Stabburet er fundamentert på stein på bakken. Veggkonstruksjon av

isolert stenderverk som utvendig er tekket med liggende kledning og stående kledning. Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med pappshingel. Innvendig er gulvet tekket med fliser i 1. etasje, vegger og himling er tekket med panel. Stabburet er installert med strøm.

Stabburet har hems. Rommet er ikke måleverdig høyde grunnet for lav takhøyde. Måleverdig høyde skal være 1,9 meter

Uthus:

2 boder

Beskrivelse: Bygget er fundamentert på stein på bakken. Vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med stålplater. Bygningen er innvendig avdelt i to rom. Gulv er pålagt arbor gulvplater, vegger og himling er tekket med panel.

Bygningen har skjevheter.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er en oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er utført hulltaking for ventilasjonsrør innvendig i kjøkkenskap på en ufagmessig måte. Sideplaten ved oppvaskmaskinen er løs, og sokkelen under skapene er ikke fagmessig montert ved hjørnene.

Bad

Badet har baderomsplater på veggene og malt tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er fra 2017. Badet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, benk med nedfelt stålvask og blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin. Det er en elektrisk styrt vifte. Himlingen av gips har mindre skader, og det er riss/sprekker i flisfugene på gulvet. Noen fliser har bom (hulrom under). Dørene i dusjkabinettet har løsnet fra sporet. Det er ikke tilluftsventilering, som for eksempel spalte ved døren. Det er registrert spor etter mus under dusjkabinettet. Tettesjikt/membran er av ukjent type, og det er plastsluk. Ved hulltaking er det påvist at tilliggende vegger til badet er uisolerte.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, fliser, tregulv og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Overflatene har en del slitasjegrad. I vindfanget er det registrert bom i flisene og ujevnheter på gulvet, med et målt planavvik på ca. 40 mm totalt. Det ble observert spor etter mus på gulvet og åpninger i veggkonstruksjonen nede ved gulvet. Det er også registrert spor etter mus i lofttrappen. Himlingen i stuen har synlige skjevheter, og det er merkbare skjevheter på gulvet i loftetasjen med et målt planavvik på ca. 115 mm.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Inntaksrør og stoppekran i kjeller er av jern av eldre modell. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2023, tilknyttet en privat grunnboret brønn fra 2023. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk. Det er også påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Utvendige avløpsrør er av ukjent materiale og alder, med septiktank og overløp til grøft. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, og det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledningene.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Det er ikke tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra tanken, og den elektriske tilkoblingen er ikke i henhold til gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble renoveret av elektriker i 2024.
- Septiktank: Septiktanken er av betong og av ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Oljetank: Det finnes ikke opplysninger om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Sikringsskapet er renoveret av elektriker i 2024 etter at det ble utført kontrollrapport av Linea.
- Renoveret det elektriske anlegget etter kontrollrapport fra LINEA. Ny inntaksboks med NH sikringer montert. Ny inntakstrakt og inntaksledninger og ny hovedkabel montert. Sikringsfordelingen er totalrenoveret med nye jordfeilautomater til alle kurser. Det er montert nytt overbelastningsvern 50 A samt overspenningsvern montert. Endel nye kurser er montert, og det er montert kapslinger for automatene i henhold til forskriftene. Oppgradert kursfortegnelse er montert i skap. Ellers er hele installasjonen

overgått og det er skiftet endel kabel, kontakter og koblikser i henhold til kontrollirapporten.

2023:

- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023.
- Det er privat grunnboret brønn fra 2023. Det er innlagt trykktank fra grunnboring i fjøs som betjener våningshus og fjøs.
- Det er innlagt vann i fjøset fra grunnboring utført i 2023.

2022:

- Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt
- Det er montert isolert stålpipeline og ny Jøtul etasjeovn
- Renovering - Kjøkken
- Renovering - Nye overflater i bad, stue, kjøkken og stue i hovedetasjen.

- Renovering bad. Bytte av overflater og nye avløpsrør.
- Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, benk med nedfelt stålvask og blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.

2020:

- innmontert ny varmvassbereder fra 2020 på bod i tilknytning til kjøkkenet.

2006:

- Bygningen har malt hovedytterdør.

1988:

- Vinduer i bygningen har trolig fått innsatt nye isolerglass i eldre karmen. Isolerglassene er fra 1986-1988.

TV/Internett/Bredbånd

Trådløst bredbånd til bolig og til fjøsbygning.

Parkering

Tilbygget garasje samt carport i kjeller på fjøsbygning. Boligen har en gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass på tomten.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer

Radonmåling

Det er foretatt radonmålinger i 1.etg. i eneboligen. På soverom var måleverdi 35 ± 6 Bq/m³ og stue 21 ± 2 Bq/m³. Rapport er datert 21.11.2025 og ligger ved salgsoppgaven.

Diverse

NB!

Låven er omsøkt til anneks. Brev fra Vefsn kommune vedrørende dette ligger ved i salgsoppgaven.

NB!

Eiendommen overtas som den er ved visning, den blir ikke ryddet og vasket mer før overtagelse.

NB!

Den tinglyste forkjøpsretten vil ikke bli benyttet i salget og den blir slettet fra eiendommen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er montert isolert stålpipeline og ny Jøtul etasjeovn. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

62 340 (Omkostninger totalt)

79 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
82 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 512 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 529 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 532 040 (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 1 948 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Branntilsyn, feiing - Årlig avgift kr. 672

Slamtømming - Årlig avgift kr. 1.276

Eiendomsskatt - Årlig avgift kr. 10.974

Skattegrunnlag kr. 2 743 700,-.

Ranovasjon kommer utenom med kr. 7.286,- pr. år for 240 l dunk.

Eiendomsskatt

Kr 10 974 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 480 618 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 826 349 for år 2022

Andre utgifter

Strøm kommer i tillegg til kommunale kostnader

Forsikring er stipulert til ca kr. 9000,- pr. år

Årlig vedlikeholdskostnader er stipulert til ca. kr. 30.000,- pr år

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 99, bruksnummer 15 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

19.12.2002 - Dokumentnr: 2002/5891-1/71 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2002 - Dokumentnr: 2002/5891-5/71 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1824 GNR: 99 BNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1824 GNR: 99 BNR: 5

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er fra ca. 1850. Det finnes ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og privat stikkveg.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med PlanID 1824A104. I planen er området avsatt til LNF C.

Landbruk- natur og friluftsområde sone C. LNF-område m/ spredt boligbygging (nåværende).

Eiendommen er ikke regulert, men i kommuneplanens arealdel fra 2004 finner man føringer for evt. utvikling av arealet. I arealdelen er området merket som LNF-område, sone C (spredt utbygging) og i tillegg til fellesbestemmelsene for LNF-områder finner man og i arealdelen spesifikke føringer for denne sonen. Per i dag utarbeides det ny arealplan for hele kommunen. Når planarbeidet er fullendt og ny plankart med bestemmelser er ferdig utarbeid er uvisst.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

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. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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.

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 dekningssalg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger kr 2000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25.750,-. Utleggene omfatter takst, grunnbok og sikringsobligasjon Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag til kr. 15.000,-. Alle beløp er inkl. mva. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516
Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

15.04.2026



Velkommen til Vefsnvegen 531. Et flott tun med bolighus, fjøs omsøkt til anneks, stabbur og uthus



Fra oversiden av eiendommen

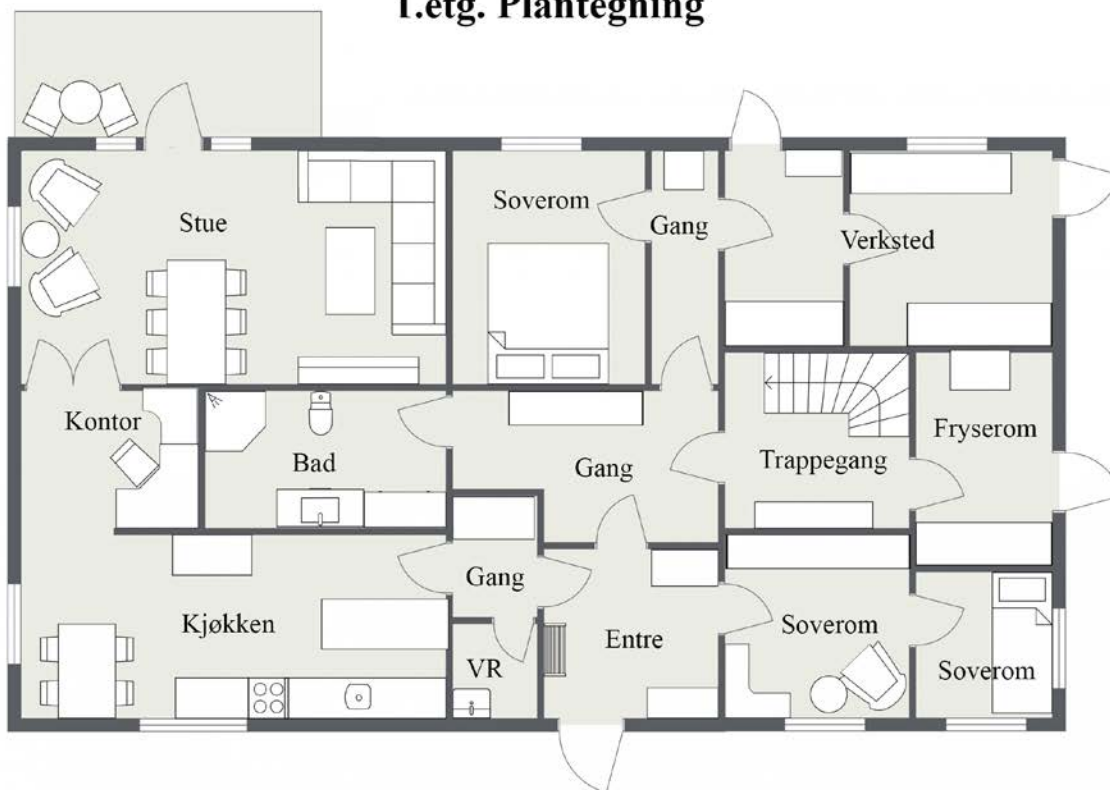


Oversiktsbilde av eiendommen

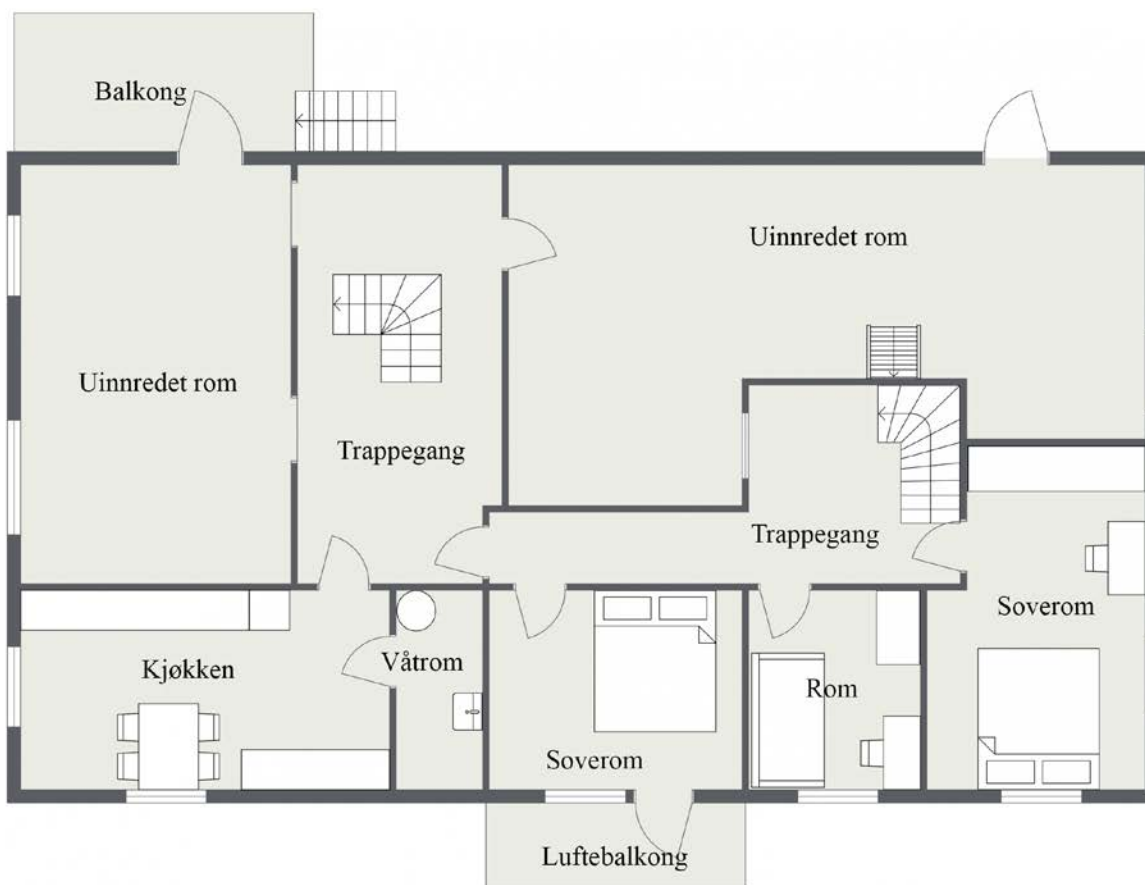


Fjøsen som er omsøkt til anneks er innredet i 1. etasje bl.a. med entrè, kjøkken (må tas ned i forbindelse med bruksendring), stue, kontor, soverom, vaskerom

1.etg. Plantegning

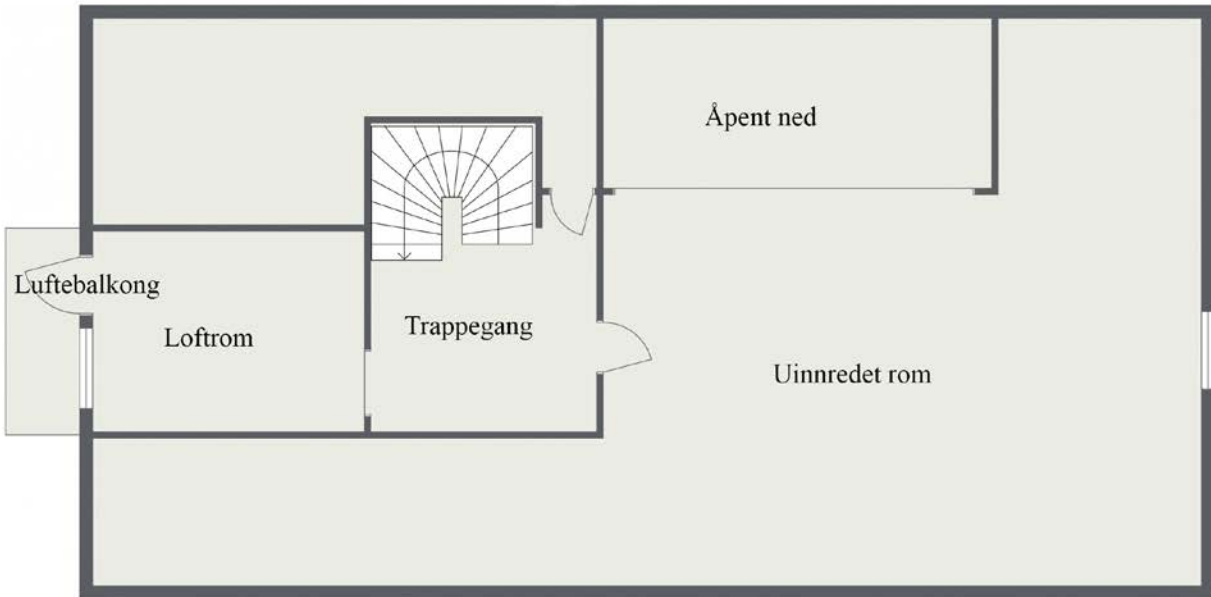


Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.



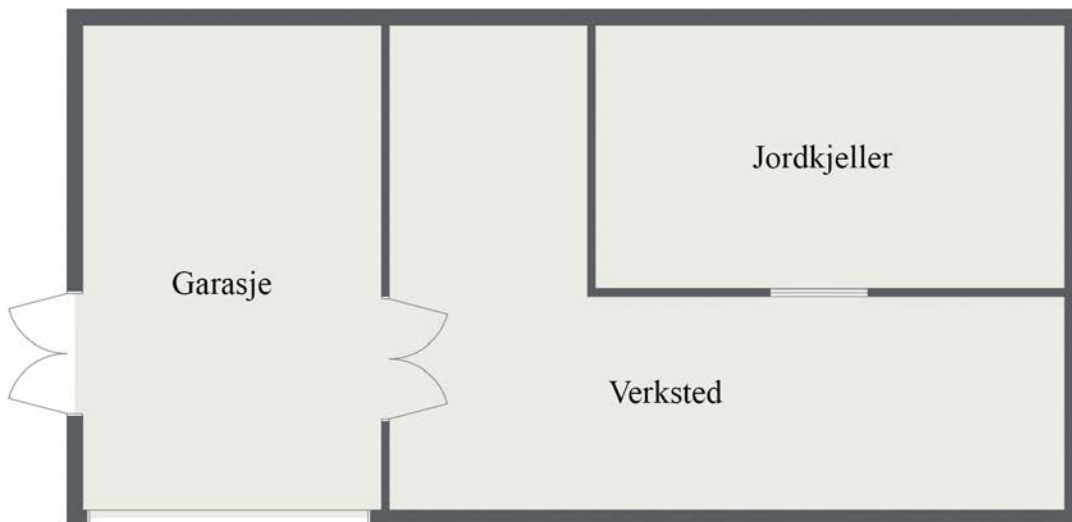
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er

3.etg. Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

Kjeller -Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Stua er lun og koselig med plass for forskjellige møbler.



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Vinduene slipper inn godt med dagslys, utgang til terrasse fra stua



Fra fjøs som er omsøkt til annek: Krok i stua hvor du kan koble av og se på TV eller lese ei god bok



Detalj



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Stue



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Videre fra stue til kjøkken



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Kontor mellom stue og kjøkken



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Plass for spisegruppe på kjøkkent



Kjøkken i 1.etg. Følgende vilkår settes for tillatelsen:
- Annekset må ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest framstå uten kjøkken.



Kjøkken i 1.etg. Følgende vilkår settes for tillatelsen:
- Annekset må ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest framstå uten kjøkken.



Fra fjøs som er omsøkt til annek: Trappegang



Fra fjøs som er omsøkt til annek: Soverom



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Oppholdsrom, her brukt som soverom



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Soverom med utgang til balkong



Kjøkken i 2. etasje. Følgende vilkår settes for tillatelsen:
- Annekset må ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest framstå uten kjøkken.



Fra fjøs som er omsøkt til annekset: Deler av 2.etg. er uinnredet. Trappen fører til 3.etg.



Fra fjøs som er omsøkt til annek: Trappegang og rom i 3.etg.



Fra fjøs som er omsøkt til annek: 3.etg.



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Tilbake nede i 1.etg.



Fra fjøs som er omsøkt til anneks: Bad med dusj, toalett, vaskeservant og opplegg for vaskemaskin



Fra fjøs som er omsøkt til annek: Soverom, 1.etasje.



Fra fjøs som er omsøkt til annek: To rom innenfor gangen



Fra fjøs som er omsøkt til annek: Gang, kjøkken til høyre.



Stabbur



Innredet rom både i 1. og 2. etasje.



1.etg. med trapp opp til 2.etg.



Stort oppholdsrom i 2.etg. med vindu i begge ender

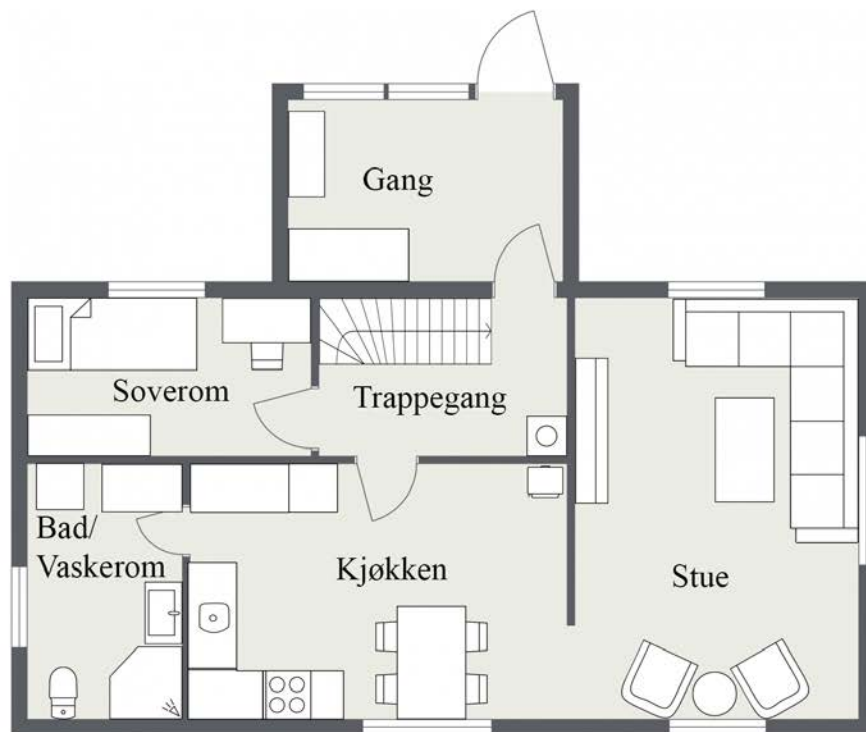


Bolighuset på eiendommen



Bolighus

1.etg. Plantegning



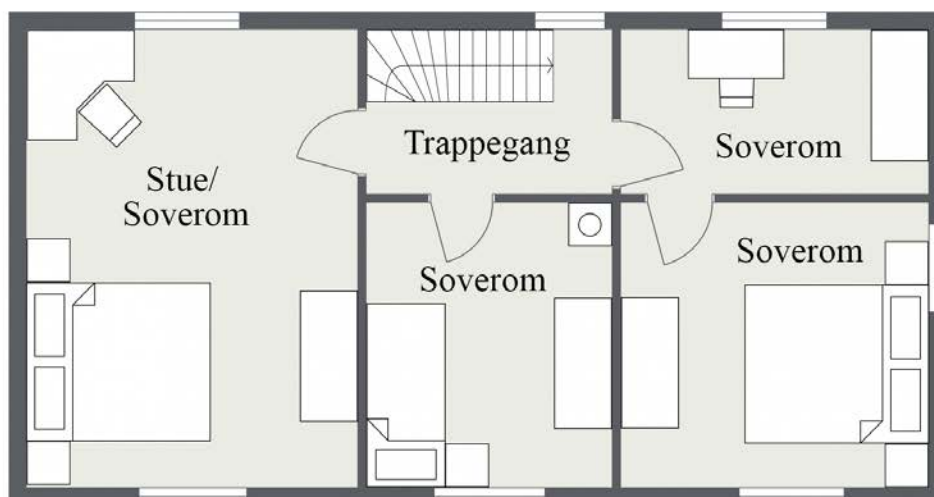
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Moblering er

1. Etasje - 2D Floor Plan.jpg





2.etg. Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Moblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.



4 soverom i 2.etg.



2.etg.



Fasade



Fasade



Fasade



Utsiktsbilde



Utsiktsbilde av området rundt eiendommen



Fasade



Fasade



Velkommen tilbake til en hyggelig visning





Fasade



Adkomstvei



Stabbur



Bolighus



Låven som er omsøkt til annek



Dronebilde over eiendommen



Dronebilde







Dronebilde over fjøsen som er omsøkt til anneks



Dronebilde over fjøsen som er omsøkt til anneks

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vefsnvegen 531, 8658 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 # gnr. 99, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 524 m² BRA-i: 508 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 20352-1417

Eiendomsverdi ref nr: PD4461

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



HBK AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 1 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Fjøs, omsøkt som anneks.

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

Det legges til grunn tegninger fra rammetillatelse. Rom på tegninger er ikke ferdigstilte.

Bygget er omsøkt i rammetillatelse: Beskrivelse av tiltak:
Det søkes om bruksendring og hovedombygging fra låve til anneks. Se vedlagte rammetillatelse.

Når det omsøkte tiltak er ferdigstilt må det søkes om ferdigattest.

Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke mottatt tegninger på bygningen.

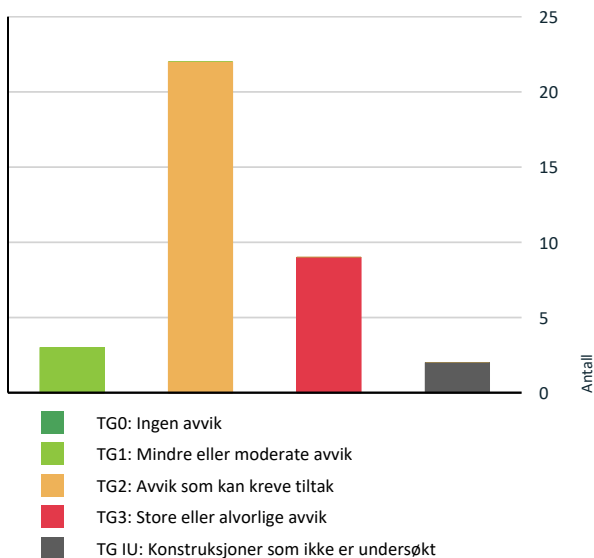
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

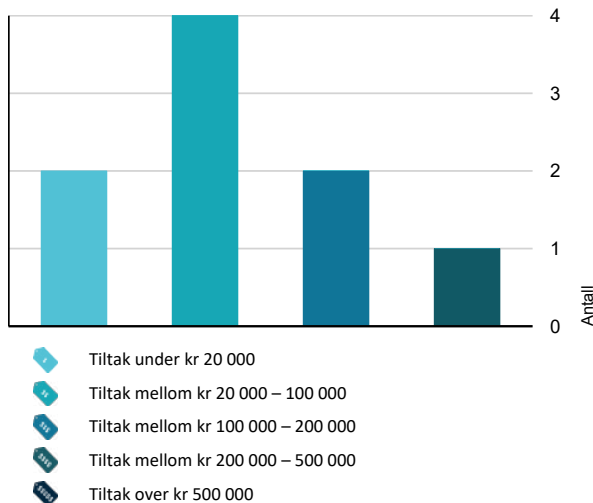
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - Kjeller/ vindfang** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Kjellerdør** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv vindfang** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater
Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk,
membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

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

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1850

Anvendelse

Boligformål

Standard

Bygget er oppgradert med nye overflater i løpet av de siste årene. Innvendige gulv- overflater har skjvheter.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2017 Renovering bad Bytte av overflater og nye avløpsrør.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert en kul på sørøstre side av taket. Årsaken til kula er ikke kjent, og det anbefales at det utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaksforholdene.

I nedre kant på takplater er det stedvis rust.

Enkelte takspiker er løsnet.

Vindskibord har råteskader, beslag over vindskibord har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av kula på sørøstre side av taket for å avklare årsaken og vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader i takkonstruksjonen og underliggende rom.



Plassbygde snøfangere.



Kul på utvendig tak. Rust på takplater.

TG 2 Takteking - inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Noen gavlstener har løsnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.

Løse gavlsteiner bør festes eller skiftes ut for å hindre at de faller ned og forårsaker skade på personer eller eiendom, samt for å unngå vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall over deler av inngangsparti.
Deler av inngangsside har snøfangeresnøfangere og stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres snøfangere på taket der dette mangler, for å redusere risikoen for personskade som følge av snø- og isras.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende overvannsrør under bakkenivå



Plassbygde snøfangere på deler av taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen har malingsavflassing.

På grunn av manglende takrenner er kledningen tilsmusset i nedre del ved bakken.

Kledningen er stedvis for nært bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det anbefales å utføre vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling (maling eller beis) for å beskytte treverket mot videre nedbrytning.

Manglende takrenner bør utbedres for å redusere tilsmussing og fuktbelastning på kledningen.

Kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til bakken for å unngå fuktopptak og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skadedyr, videre råteskader og redusert levetid på fasaden. Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Malingsavflassing og sprekker i kledning.



Råteskade

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

En liten del mot sør har luke for inspeksjon, resten av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kontrollert.

På del mot sør som kunne inspiseres gjennom luke ble det registrert muselort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.



Takkonstruksjon mot sør.



Takkonstruksjon mot sør.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i bygningen har trolig fått innsatt nye isolerglass i eldre karmen. Isolerglassene er fra 1986-1988.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje.

Sprekker i treverket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader, samt for å opprettholde vinduene isolasjonsevne.



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



Malingsavflassing på beslag.

TG 3 Vinduer - Kjeller/ vindfang

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer er plassert for nært bakkenivå, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader samt inntrengning av vann. Vinduer skal plasseres minimum 15 cm over terreng, og dette gjelder kjellervinduer. Den lave plasseringen kan også påvirke vinduene levetid og funksjon negativt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer som er plassert for nært bakkenivå bør vurderes flyttet, eller det bør etableres tilstrekkelig drenering og beskyttelse for å redusere risikoen for fukt- og råteskader samt inntrengning av vann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på vinduer og omkringliggende konstruksjoner, redusert levetid og funksjon på vinduene, samt mulige følgeskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellervindu plassert i bakkenivå.



Koblet glass i vindfang har råteskader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert beslag i underkant av døren.

Døren er noe utsvellet i nedre kant og har en del riper på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør monteres beslag i underkant av døren for å hindre at vann trenger inn og forårsaker ytterligere skader på konstruksjonen.

Utsvelling og riper på døren bør utbedres for å forlenge dørens levetid og opprettholde funksjon og utseende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, redusert levetid og behov for utskifting av døren på sikt.



Hovedinngangsdør.

Kjellerdør

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Låsen i døra fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Det anbefales å utbedre eller skifte ut kjellerdøren og karmene for å hindre videre fukt- og råteskader, samt sikre tetthet og funksjonalitet.

Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, inntrenging av fukt og kald trekk, samt ytterligere forringelse av dørens tilstand.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, tregulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

I vindfanget ble det registrert bom i flisene og ujevnheter på gulvet. Det ble observert spor etter mus på gulvet samt åpninger i veggkonstruksjonen nede ved gulvet.

I lofttrappen ble det registrert spor etter mus.

Himlingen i stuen har synlige skjevheter grunnet stort spenn, og det er merkbare skjevheter på gulvet i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av fliser med bom og ujevnt gulv i vindfanget for å unngå videre forringelse og mulig skade på underliggende konstruksjon.

Nærmere undersøkelser angående spor av mus i vindfang må utføres i skjulte konstruksjoner.

Skjevheter i himlingen i stuen og gulvet på loftet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring, da slike skjevheter kan indikere underliggende konstruksjonsproblemer og medføre økt risiko for ytterligere skader eller redusert brukskomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stue hovedetasje



Skade ved spot i himling på kjøkken.

Tilstandsrapport



Ett soverom i loftetasje



Ett soverom i loftetasje.

! TG 3 Etasjeskille/gulv vindfang

Beskrivelse

Etasjeskille i vindfang i hovedetasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Måling av planavvik på gulv i vindfang:

Totalt planavvik er målt til ca. 40 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter er ca. 30 mm.

Konsekvens/tiltak

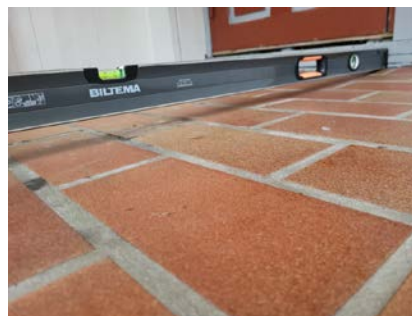
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilfredsstillende tilstand bør høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av skjevheten.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ujevn slitasje, redusert brukskomfort og mulige følgeskader på konstruksjonen over tid.

I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i gulv.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Måling av planavvik i etasjen:

Hovedetasje: Totalt planavvik er ca. 28 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter er ca. 14 mm.

Målingene er foretatt i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Etasjeskille loft

Beskrivelse

Etasjeskillet i loftetasjen er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 115 mm (11,5 cm.). Planavvik med radius på 2 meter ca. 60 mm (6 cm.)

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Store planavvik kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen, redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg.

I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevheter i gulv på loft.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og ny Jøtul etasjeovn plassert i kjøkken.



vedovn i kjøkken.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. 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 i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Grunnmur mot sør er sprukket, se nærmere beskrivelse under punkt om grunnmurer.

Vegger og gulv består av betong. Sprekker i betongen ble registrert flere steder.

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.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktskader.

Årsaken til fuktgjennomtrenging i mur og gulv bør kartlegges og utbedres for å hindre utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Spor av mus i etasjeskille.



Sprekk på vegg.



Sprekker i gulv.

Tilstandsrapport



Sprekker i gulv.

TG 1J Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres i tide.



Vindfang er oppsatt med krypkjeller.



Krypkjeller fundamentert på lettklinker.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverket på loftsgangen er 67 cm høyt, og åpningene i rekkverket er 22 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i trappetrinnene. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er ca. 56 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av slitte trappetrinn for å redusere risikoen for snubling og fallskader.

Trappen er svært bratt og har en stigningsvinkel som avviker betydelig fra anbefalingene, noe som øker risikoen for fall og gjør trappen lite egnet mellom boligrom. Utbedring bør vurderes for å bedre sikkerheten.



Tilstandsrapport



Slitasje i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre dører og furudør i hovedetasjen
I loftetasjen er det plassbygde tredører.

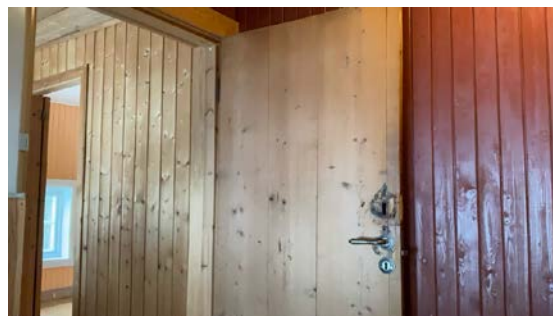
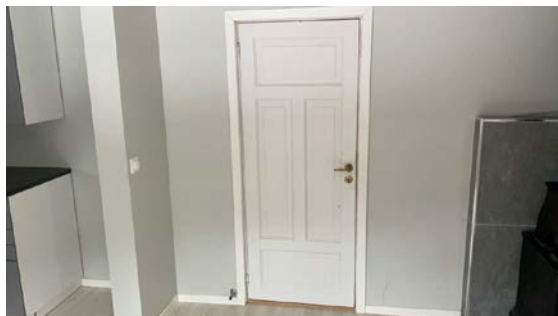
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer og vedlikehold av de innvendige dørene for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Himlingen av gips har mindre skader.

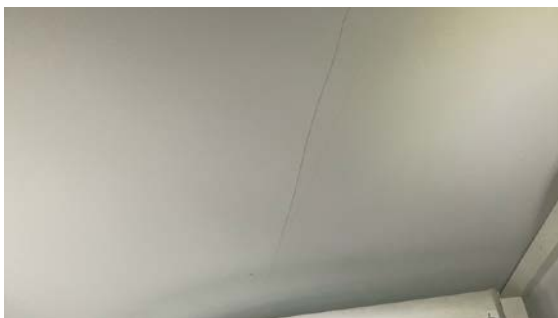
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Himlingen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø. Skader i gips kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen over tid.



Skade i himling ved en spot

Tilstandsrapport



Skade i himling



Baderomsplater på vegg.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forskriftskrav til høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.

Bom i flis innebærer at flislimet helt eller delvis mangler vedheft til underlaget. Dette er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Det ble registrert spor etter mus under dusjkabinettet.

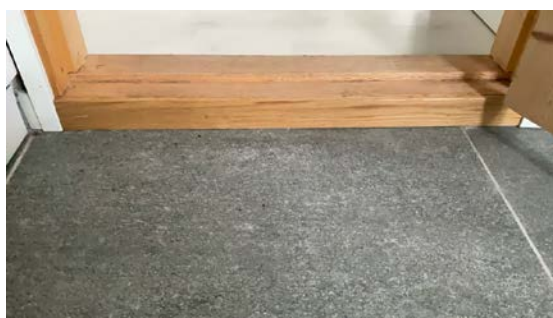
Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel for å oppfylle forskriftskrav, slik at vann ledes effektivt til sluk og risiko for vannskader reduseres.

Riss og sprekker i fuger samt bom i fliser bør utbedres for å forhindre at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Spor etter mus under dusjkabinettet bør følges opp med ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre luktproblemer, helsefare og skade på bygningsdeler.



Ingen synlig membran ved dørterskel.



Sprekk i fugemasse i dusjsone.



Spor av mus på gulv under dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Fliser på gulv.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, benk med nedfelt stålvaske og blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene i dusjkabinettet har løsnet fra sporet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene i dusjkabinettet bør festes eller repareres for å sikre korrekt funksjon og forhindre vannlekkasje ut på baderomsgulvet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for vannskader.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hullboring i vegg utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade er konstatert.

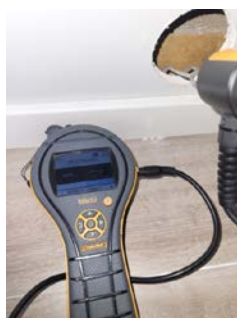
Tilliggende vegger til badet er isolert. Veggene fungerer til tross for dette avviket, men uisolerte vegger gir økt lydgjennomgang mellom rom sammenlignet med isolerte vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etterisolere veggene for å redusere lydgjennomgang mellom rom. Uisolerte vegger kan medføre redusert bokomfort og økt risiko for støyplager.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig utførelse av hulltaking for ventilasjonsrør innvendig i kjøkkenskap.

Sideplate ved oppvaskmaskin er løs.

Sokkel under skap er ikke fagmessig montert ved hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sideplate ved oppvaskmaskin må festes for å unngå skade eller redusert funksjon.

Hulltaking for ventilasjonsrør bør utbedres slik at det utføres fagmessig, for å redusere risiko for skader på innredning og sikre korrekt ventilasjon.

Sokkel under skap bør monteres korrekt ved hjørnene for å sikre stabilitet og hindre fremtidige skader på innredningen.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Inntaksrør og stoppekrane i kjeller er av jern av eldre modell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannledninger har over halvparten av forventet brukstid som er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Ufagmessig utførelse av vannledninger bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg vannforsyning, samt redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på deler av innvendige vannledninger er passert, bør det vurderes utskifting eller nærmere kontroll for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



Rørskap på bad.



Kursoversikt.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, og ufagmessig utførte avløpsledninger bør utbedres av fagperson.

Manglende lufting og ufagmessig utførelse kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for tilstopping eller lekkasjer i anlegget.



Stakepunkt.



Avlufing er ikke tilkoblet.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer.

Sikringskuppet er renoveret av elektriker i 2024 etter at det ble utført kontrollrapport av Linea.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring foreligger, datert 08.03.2024

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.



El.skap.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Det foreligger ikke opplysninger om at det skal være montert drenering rundt bygningen.

For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Vurdering av avvik:

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

Klemlikt på grunnmursplast er ikke montert, noe som kan redusere effektiviteten av fuksikringen mot grunnmuren.

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.

Tilstandsrapport

Det bør monteres klemlist på grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.

Manglende klemlist kan føre til økte fuktinnvåer i underetasjen og skade på konstruksjonen.



Det er ikke montert klemlist på grunnmursplast.

TO 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur. Grunnmuren er delvis innvendig isolert med tresnitt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Nærmere undersøkelser av grunnmuren anbefales.

Innvendig i kjeller er det plassert eldre murer mot eksisterende betongvegger.

Grunnmur mot sør og vest har skjevheter med store sprekker.

Grunnmuren bør kontrolleres og rehabiliteres.

Sprekker i muren bør pusses, muren bør slemmes, og grunnmursplast bør festes til grunnmuren.

Inngangsparti har lettklinkerstein som grunnmur. Grunnmuren er ikke utvendig pusset.

HEB- bjelke i kjelleren er rustet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmuren bør graves opp på utsiden for nærmere kontroll, og det bør utføres grundig vurdering av setningsskader og sprekker. Samtidig må dreneringen kontrolleres og eventuelt byttes ut.

Grunnmuren på inngangspartiet må utvendig pusses.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere setningsskader, fuktinntrengning og forringelse av bæreevnen, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur mot øst.



Grunnmur mot sør med tretpilar som støtte under bjelkelag.



Innvendig sprekke i tresnitt mot grunnmur.



Synlig skjevhet på utsiden av muren mot sør.

TO 3 Terrenforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med planert område for boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ved befaring var tomten delvis dekket av snø. Mot øst er det fall inn mot grunnmur.

Terreng rundt byggverket bør planeres med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Det anbefales et fall på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Terreng bør planeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 over minst 3 meter. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for vannansamlinger mot bygget, som kan føre til fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomten var ved befaring delvis dekket av snø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent materiale og alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er privat grunnboret brønn fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Ved befaring var vannet i bolig avstengt og følgelig ikke trykktestet. Nærmere undersøkelser av materiale og alder på avløpsrør må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt til bruk.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av materiale og alder på de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer, driftsproblemer eller forurensning.

Vannet var avstengt ved befaring, og det anbefales derfor å trykkteste anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende dokumentasjon og kontroll medfører usikkerhet om anleggets tilstand og funksjon, noe som kan føre til uforutsette kostnader og skader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser av septiktanken for å avdekke tilstand og eventuelle behov for utbedringer, da det ikke foreligger dokumentasjon på septiktank eller utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir forskriftskrav til utslipp og ved eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir gjeldene forskriftskrav.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det finnes ikke opplysninger om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden og eventuell tilstedeværelse av oljetank, noe som kan innebære en potensiell risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saken må undersøkes nærmere.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp, romhøyder og rømningsvei fra loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Hovedkravet er at alle boliger skal ha minst én rømningsvei som fører direkte til det fri. Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høyt. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduer i 2. etasje oppfyller ikke disse krav på størrelse ved rømming.

Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter.

Innvendige trapper: Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Fjøs, omsøkt som anneks.



Anvendelse

Overnatting.

Byggeår

1960

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er innvendig innredet med kjøkken, stue, bad m.m.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Beskrivelse

Fjøsene er innredet i 1. etasje bl.a. med entrè, kjøkken, stue, kontor, soverom, vaskerom.

Gulv er tekket med belegg på stue og furugulv på kjøkken. Vegger er påmontert malte plater og malt panel. Himling i stue er tekket med Mdf himlingspanel, himling på kjøkken er tekket med malte panelbord.

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap med stålbenk og vask. Ei laminert benkeplate med to underskap.

Innredningen har fuktskader, det ble registrert spor av mus i kjøkkenbenk.

Bad er tekket med vinylbelegg på gulv og malt panel på vegger og i himling. Innmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje er innredet med kjøkkeninnredning som ikke er tilkoblet vann og avløp. Det er innmontert nye vinduer med 2-lags energiglass i kjøkkenet og det er innmontert ny varmvassbereder fra 2020 på bod i tilknytning til kjøkkenet.

Sikringsskap i fjøset er installert med automatsikringer, sikringsskap og tilkoblinger har ingen dokumentasjon.

Bygningen er fundamentert på pilarer og støpt betong på grunn, kjeller oppført i betong. Mellom kjeller og 1. etg. er det støpt betongdekke, for øvrig oppført i bindingsverk/reisverk/trevirke, med takstoler og sperrebind med åser av 4"x 4" av tre, tekket med bølgeeternitt, krysslektet og pålagt profilerte stålplater.

Deler av fjøsene er innredet og har store variasjoner i gulvhøyder og himlingshøyder spesielt i 1. etg. Vegger og tak er dels isolert med varierende tykkelse og utførelsen og oppbyggingen av konstruksjonen er noe usikker, og ser lite fagmessig utført.

I stue/oppholdsrom i 2. etg. som ikke er ferdigstilt er deler av oppbygging av vegger synlig, her er det vindspærre som er utvendig pålagt gammel utvendig spalteledning, som utvendig er krysslektet, og kledd med stående trekledning (liggende kledning på del av vegg mot nord) og delvis innvendig isolert med varierende tykkelse dels i fylt trevirke med 2 x 8".

1. etg. er utvendig kledd med liggende trekledning.

Det er innlagt vann i fjøset fra grunnboring utført i 2023.

Avvik: Bygningen er ikke utvendig tett med museband. I store deler av bygningen er det spor etter mus. Utvendig fasade må renoveres og bygges slik at mus ikke tar seg inn i konstruksjonen.

Bygningen er omsøkt fra låve til annekts noe og det er gitt rammetillatelse for bruksendring fra låve til annekts slik omsøkt og slik beskrevet i «Beskrivelse av tiltak» Det opplyses av ansvarlig søker at tiltaket vil utføres etter TEK17 så langt det er praktisk mulig ved hovedombygging:

- Etterisolering av yttervegger (20 cm) og tak (40 cm)
- Nye vinduer / ytterdører med moderne energistandard
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Oppgraderte våtrom med forskriftsmessige løsninger
- Nytt elektrisk anlegg og VVS installert av autorisert foretak
- Radonsikring og vannstopventil.

Flere detaljer kan leses i vedlagte "Rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og 21-4."

Søknaden er gyldig i 3 år, når det omsøkte tiltak er ferdigstilt må det søkes om ferdigattest.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Stabburet er fundamentert på stein på bakken. Veggkonstruksjon av isolert stenderverk som utvendig er tekket med liggende kledning og stående kledning. Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med pappshingel. Innvendig er gulvet tekket med fliser i 1. etasje, vegger og himling er tekket med panel. Stabburet har hems. Stabburet er installert med strøm.

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

Uthus



Anvendelse

Lager

Byggeår

1980

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på stein på bakken. Vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med stålplater. Bygningen er innvendig avdelt i to rom. Gulv er pålagt arbor gulvplater, vegger og himling er tekket med panel. Bygningen har skjevheter.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Septik/slamavskiller:	Kr.	1 606
Feieavgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	1 097
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	35 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Renovasjon, Medium abonnement 240 l dunk.	Kr.	7 286
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 000 000

Fjøs, omsøkt som anneks.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Innvendig innredning	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 170 000
Sum teknisk verdi - Fjøs, omsøkt som anneks.	Kr.	800 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	60 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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

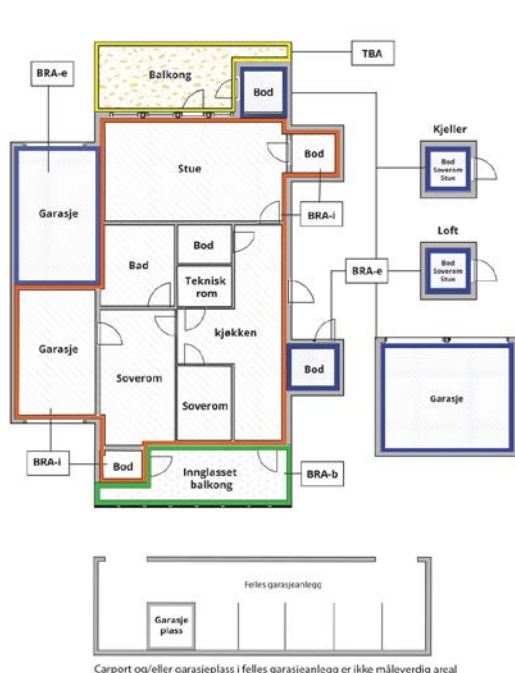
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	31			31		19	50
Hovedetasje	62			62			62
Loftetasje	44			44		10	54
SUM	137					29	166
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
Hovedetasje	Entré, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
Loftetasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang 2		

Kommentar

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

I kjelleretasjen er deler av innvendig romhøyde under måleverdig høyde på 1,9 meter. Ved inngang og til vegg ved inndelt bod er romhøyder ca. 1,85 - 1,88 meter. Resterende romhøyde i kjelleretasjen er mellom 1,9 - 1,93 meter. Det er ca. 31 m² måleverdig areal i kjelleretasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppdatering av el-anlegg.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i loftetasje tilfredsstiller ikke krav som godkjente rømningsvinduer.

Minste åpning: Bredde: minst 0,5 m, høyde: minst 0,6 m og summen av bredde + høyde må være minst 1,5 m.

Vinduer i etasjen må byttes for å tilfredsstille dagens krav som rømningsvinduer.

Fjøs, omsøkt som annek.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	38			38	
1 etasje	139			139	
2. etasje	142			142	
Loft	52			52	
SUM	371				
SUM BRA	371				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje, verksted, bod, bod 2, bod 3	
1 etasje		Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom	
2. etasje		Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue	
Loft		Uinnredet loftsrom	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen har flere rom med tykke vegger og lengder kan ikke tas gjennom hele bygningen. Deler av vegger i 2. etasje er ikke ferdigstilt slik at nøyaktig måling bør utføres når bygget er ferdig innredet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det legges til grunn tegninger fra rammetillatelse. Rom på tegninger er ikke ferdigstilte.

Bygget er omsøkt i rammetillatelse: Beskrivelse av tiltak:

Det søkes om bruksendring og hovedombygging fra låve til anneks. Se vedlagte rammetillatelse.

Når det omsøkte tiltak er ferdigstilt må det søkes om ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bygningen må gjennomgås på nytt når tiltaket er gjennomført.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Stabburet har hems. Hemsens er ikke måleverdig høyde grunnet for lav takhøyde. Måleverdig høyde skal være 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger på bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Den innerste boden i uthuset har ikke måleverdig høyde på 1,9 meter. Høyden ble målt til ca. 1,86 meter. Totalt areal på uthuset er ca. 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Knut Kjønås	Takstingeniør
18.3.2026	Knut Kjønås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	99	15		0	9149.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vefsnvegen 531,8658 MOSJØEN

Hjemmelshaver

Thomassen Bente, Strand Helge Olav, Thomassen Svein, hver med ideell 1/3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påhvilende bebyggelse ligger ca. 6,2 km. fra Mosjøen sentrum i et rolig, barnevennlig og solrikt område. Avstand til barneskole, nærbutikk, idrettsanlegg og barnehage er ca. 3,9 km., til ungdomsskole og svømmehall ca. 5,4 km.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og privat stikkveg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Landbruk- natur og friluftsområde sone C. LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende)

Om tomten

Tomten er en eiendomstomt på ca. 9.156 m² opplysninger hentet fra vedlagt målebrev. Tomten har gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass og det er opparbeidet plen med busker og trær.

Eiendommens utmark består av 1,1 daa fulldyrket jord, 0,5 daa skog, uproduktiv skog inkludert myr på 3 daa, jorddekt fastmark på 2,0 daa og bebygde tomteområder på 2,6 daa.

Opplysningene er innhentet fra gårdskart.

Tomteverdien for eiendommen er satt til kr 650 000,-.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Bygninger

På tomten er det oppført våningshus, delvis innredet fjøs som dag er omsøkt til anneks, frittliggende stabbur og ett uthus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring Låve- anneks	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og 21-4	13.02.2026		Gjennomgått		Ja
Elsikkerhets dokumentasjon, Samsvarserklæring.	08.03.2024		Gjennomgått		Ja
Linea AS.	08.03.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikelbrev			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner, Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel			Gjennomgått		Nei
Gårdskart	07.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	07.04.2026	
3	07.04.2026	
4	09.04.2026	
5	09.04.2026	
6	09.04.2026	
7	10.04.2026	
8	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PD4461>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

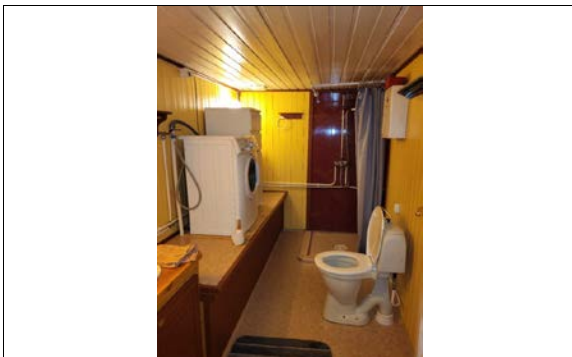
Andre bilder



Stue i fjøs



Stue i fjøs



Bad i fjøs.



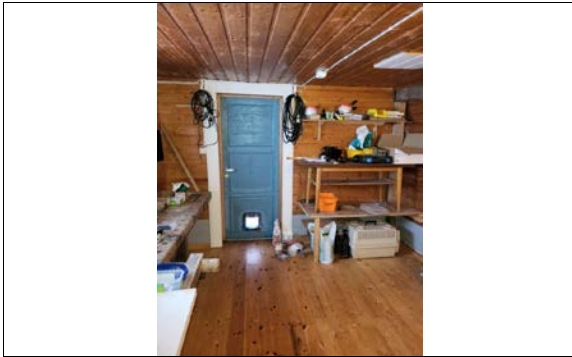
Kjøkken i fjøs.



Innvendig trapp i fjøs.



Bibliotek i fjøs.



Bod i fjøs.



Bod i fjøs.

NORDHEIM TAKST & UAVHENGIG KONTROLL AS
Leira 24
8665 MOSJØEN

Dato: 13.02.2026
Saksb: Ronny Pedersen
Saknr: 2025/6480-11
Deres ref: Simen Nordheim

Rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og 21-4

Tiltak : Bruksendring og hovedombygging fra låve til anneks
Byggested : Vefsnvegen 531, 8658 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 99/15
Tiltakshaver : Bente Thomassen
Ansvarlig søker : NORDHEIM TAKST & UAVHENGIG KONTROLL AS
Søknad mottatt : 26.11.2025
Komplett søknad registrert : 06.02.2026

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan for bruksendring av areal overskytende 200 m². Dette for å bruke fra låve til anneks. Begrunnelse for dette fremgår av dispensasjonsbehandlingen i dette dokument.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 d), gis det med dette rammetillatelse for bruksendring fra låve til anneks slik omsøkt og slik beskrevet i «Beskrivelse av tiltak» i dette dokument.

Følgende vilkår settes for tillatelsen:

- Annekset må ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest framstå uten kjøkken.

Det er en forutsetning for at vedtaket er gyldig og at eventuelle vilkår er oppfylt. Det fremgår av gjennomføringsplan hvem som har ansvaret for at tiltak blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

Saksutredning

Forhåndskonferanse

Møte er avholdt den 10.12.2025, og det vises til de krav som er stilt der.

Nettsted: www.vefsn.kommune.no/
Post: www.vefsn.kommune.no/edialog

Telefon: 75 10 10 00 75 10 10 00
Org.nr: 844 824 122

Beskrivelse av tiltak

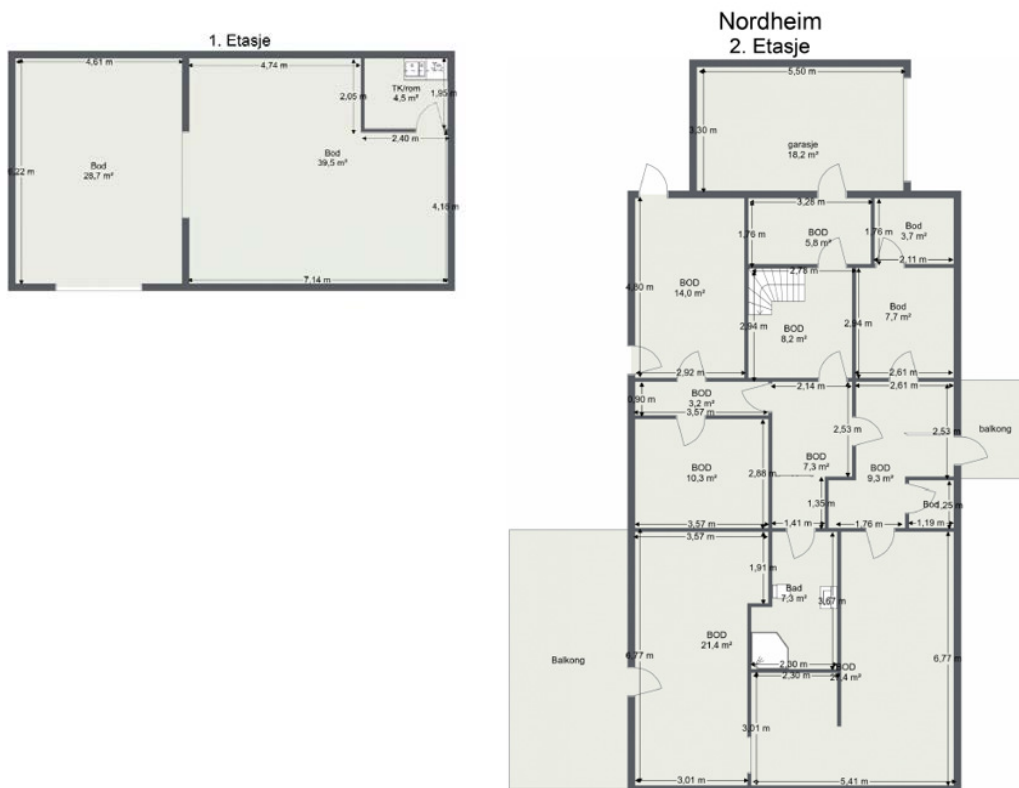
Det søkes om bruksendring og hovedombygging fra låve til anneks.

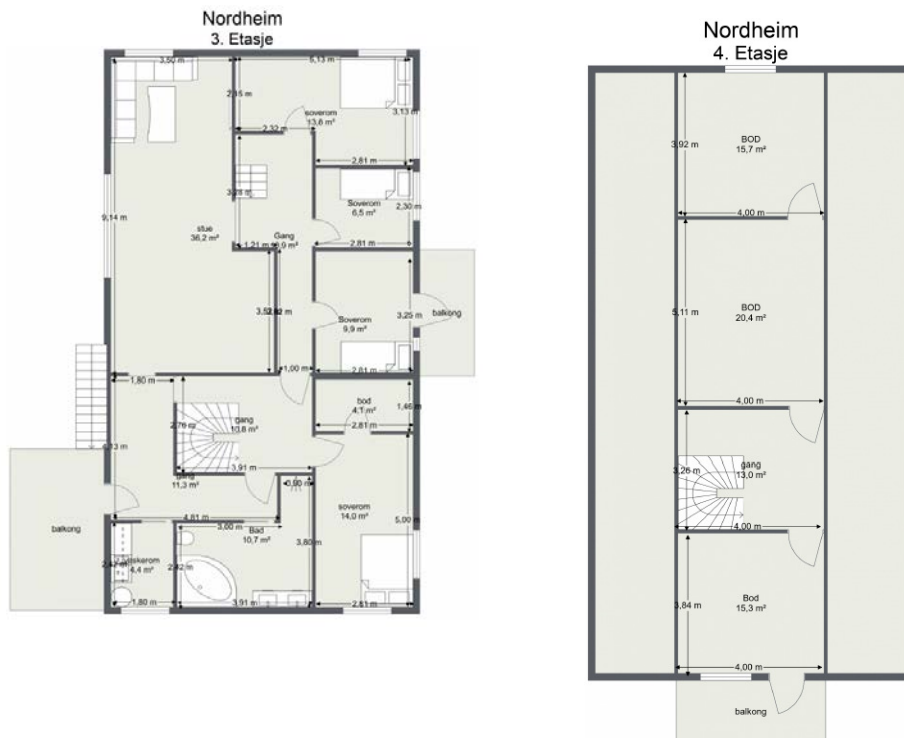
Det opplyses av ansvarlig søker at tiltaket vil utføres etter TEK17 så langt det er praktisk mulig ved hovedombygging:

- Etterisolering av yttervegger (20 cm) og tak (40 cm)
- Nye vinduer / ytterdører med moderne energistandard
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Oppgraderte våtrom med forskriftsmessige løsninger
- Nytt elektrisk anlegg og VVS installert av autorisert foretak
- Radonsikring og vannstoppventil

Videre opplyses det at det for 2. og 3. etasje vil bli lagt ny dampsperre (plast) i gulv, vegger og himling, og bygningen vil bli trykktestet som del av ferdigkontrollen.

Brannsikkerheten ivaretas gjennom oppgradering av skillekonstruksjon mot garasje til EI30, etablering av røykvarslere i alle etasjer, minst to uavhengige rømningsveier fra oppholdsrom, samt håndsløkkeutstyr.





Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, PlanID 1824A104.

Følgende planbestemmelser er spesielt relevant for sakens utfall:

«Boliger skal ikke ha større tillatt bruksareal (T-BRA) enn 200 m² og tomteareal større enn 2 daa.»

Tiltaket er ikke i tråd med plan. Det foreligger søknad om dispensasjon fra gjeldende plangrunnlag.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om:

- Bruksendring av eksisterende låve fra næringsformål til boligformål
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealbestemmelse på 200 m² T (låven utgjør 388 m² BRA)

Begrunnelse:

Tiltaket gjelder ombygging av en eksisterende låve. Bygget står allerede på etablert grunnmur, og tiltaket medfører ingen endring av plassering eller høyde. Ferdig golv (FG) i 1. etasje ligger på kote ca. 48 m.o.h., nederste punkt (garasje) på kote 45 m.o.h.

Mønehøyde er 10,8 m og gesimshøyde 7,8 m.

Eiendommen utgjør 9 149 m², med samlet bebyggelse (eksisterende bolig + låve) på 522 m² BRA. Dette gir en utnyttelsesgrad på ca. 6 %, som er lavt. Det etableres gode uteoppholdsarealer og tilfredsstillende parkeringsdekning iht. kommunens norm.

Eiendommen har lovlig adkomst fra Vefsnvegen/E6, og er tilknyttet vann (borehull) og avløp (septiktank). Overvann håndteres på egen tomt. Eksisterende stabbur dekker krav til sportsbod.

Tiltaket vil bidra til økt bokvalitet og styrke nærmiljøet. Det gir ingen vesentlige ulemper for naboer eller landskapsbildet. Omgjøringen er i tråd med overordnede mål om bærekraftig arealbruk og gjenbruk av eksisterende bygninger.

Plan og bygningslovens § 19-2:

Dispensasjon kan gis når fordelene er klart større enn ulempene. I dette tilfellet er vilkåret oppfylt, da tiltaket gir: - Bedre utnyttelse av eksisterende bygg - Ingen nye terrenginngrep eller økt utnyttelsesgrad - Økt boligdekning og bokvalitet i området - Positiv effekt for nærmiljø og bærekraft.

Konklusjon

På denne bakgrunn bes det om at Vefsn kommune innvilger dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2, slik at låven på Vefsnvegen 531 kan tas i bruk som bolig.

Dispensasjonsbehandling

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å bruke endre bygning med mer enn 200 m² fra låve til annekset.

For at bygningsmyndigheten skal kunne innvilge dispensasjon framgår det av plan og bygningslovens §19-2 at følgende vilkår må være oppfylt:

1. Dispensasjon kan bare gis dersom bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensikten med bestemmelsen er at man ikke ønsker at det oppføres massive boliger i planområdet LNF C uten at det foreligger reguleringsplan. Gjeldende bygning er allerede oppført og vil med dette ikke endre noe med hensyn til bruksarealet til bygningen. Bygningen er en låve og søkes bruke endret til et annekset til boligen på eiendommen. Det anses med bakgrunn i dette at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

En fordel med å tillate bruksendringen av areal på over 200 m² er at bygning blir vedlikeholdt og oppgradert til dagens standard (TEK 17). Det vil også være mer hensiktsmessig at det på eiendommen er et annekset til bolig enn en låve, da eiendommen ikke driver med gårdsdrift som næring. Det kan ikke ses at bruksendringen av arealet på over

200 m2 har noen annen ulempe enn overskridelsen av arealgrensen i kommunedelplan. Etter en samlet vurdering anses fordelene å være klart større enn ulempene.

Uttalelser fra andre myndigheter

Det foreligger uttalelse fra NVE datert 06.02.2026:

Søknaden framstår som grundig og godt opplyst.

I høringsbrevet skriver kommunen at *«Bygningen er i 3 etasjer og inneholder soverom, stue, bad, bod og vaskerom. Det er kun andre etasje som søkes bruksendret med rom for varig opphold. Det opplyses i søknaden at bygget ikke har/skal inneholde kjøkken og med dette er å betrakte som et annekst til eksisterende bolig på eiendommen».*

Skred i bratt terreng

Tiltaket ligger innenfor aktsomhetszone for snøskred. Aktsomhetskartene viser at skogen i dette tilfellet har en beskyttende effekt og at dersom denne blir stående uten større hogstflater, vil bygningen ikke være utsatt for snøskredfare. Vi noterer oss at det er utarbeidet er privatrettslig, underskrevet avtale som regulerer hogsten bla. gjennom at det ikke tillates flatehogst, større hogstingrep eller annen vesentlig fjerning av skog innenfor et nærmere angitt område. Dette er positivt, og vi anser derved forholdet til snøskredfare som avklart.

Kvikkleireskredfare

Tiltaket ligger innenfor kvikkleiresone «1620 Norheim» med middels faregrad. Det skal ikke opprettes en ny boenhet, og vi mener at tiltaket derfor kan vurderes likt som et tilbygg/påbygg til eksisterende bolig som gir økt antall soverom. Slike tiltak plasseres i tiltakskategori K0. Det skal ikke gjøre fysiske inngrep som forverrer stabiliteten, og krav til sikkerhet er dermed oppfylt uten behov for nærmere geoteknisk dokumentasjon. Et evt. senere ønske om påbygg eller oppføring av nye bygg på eiendommen vil måtte forholde seg til sikkerhetskravene i pbl. § 28-1/TEK17 og innebærer krav om ny søknad.

Naboforhold og andres kommentarer

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Eier av eiendom 99/15 har innhentet rettighet fra eier av eiendom 99/5 som tilsier at det ikke skal foretas flatehogst, større hogstingrep eller annen vesentlig fjerning av skog innenfor angitt område.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er datert den 17.09.2025 og har versjonsnr. 1. Ut fra vedlagt gjennomføringsplan er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

Krav til infrastruktur, jf. kap. 27

Vann- og avløp

Tiltaket endrer forholdene til vann- og avløp.

Tiltaket får vann fra borehull på eiendommen og avløp løses ved eksisterende septiktank.

Offentlig ledningsnett blir ikke berørt.

Veg og atkomst

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdene.

Krav til byggetomta og ubebyggt areal, jf. kap. 28

Sikkerhet mot fare

Ifølge uttalelse fra NVE kan gjeldende bruksendring fra låve til anneks vurderes som et K0 tiltak og med det er med det ikke behov for nærmere geoteknisk dokumentasjon

Byggegrunn og miljøforhold mv. anses tilstrekkelig sikret som følge av tiltaket, jf. pbls § 28-1.

Tiltaket omsøkes plassert i område med svært stor mulighet for marin leire.



Tiltaket skal plasseres på skråningstopp bak 1:2,5-linja og det er med dette ikke behov for geotekniske vurderinger (NVE veilder nr. 1/2019).

Eiendommen ligger også innenfor aktsomhetsområde for snøskred. For å verne eiendommen mot snøskred er det inngått avtale med naboeiendommen mot flathogst av skogen. Dette anses å være tilfredstillende dokumentasjon med hensyn til snøskredfare.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer ikke forholdene til uteoppholdsareal og parkering

Krav til tiltaket, jf. kap. 29

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

Tiltaket endrer ikke forholdet til Naturmangfoldlovens §§8-12.

Oppsummering og konklusjon

Rammesøknaden tilfredsstillter krav satt til dokumentasjon i henhold til Sak10 § 6-4.

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Det fremgår av gjennomføringsplan hvem som har ansvaret for at tiltak blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

Det kan tenkes at det etter at rammetillatelsen er gitt, oppdages at alle nødvendige forhold ikke er avklart i rammetillatelsen. I så tilfelle må det på vanlig måte sendes inn søknad om endring av tiltaket. Den gitte rammetillatelsen faller i de aller fleste tilfeller ikke automatisk bort av den grunn.

Når det omsøkte tiltak er ferdigstilt må det søkes om ferdigattest.

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på dibk.no

Med hilsen

Kenneth Karlsen
fagleder byggesak

Ronny Pedersen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
Bente Thomassen

Vedlegg:

Møtereferat

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

Du kan klage på vedtaket. Fristen din for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Klagen må være skriftlig og være underskrevet av klageren. Du må oppgi hvilket vedtak du klager på. Gjerne begrunn hvorfor du mener vedtaket er uriktig. Hvis kommunen ikke endrer eget vedtak etter klagen sender vi saken til Statsforvalteren i Nordland som da behandler klagen din.

Du må klage hvis du ønsker at Formannskapet eller Statsforvalteren skal ta stilling til saken. Hvis du ønsker å reise søksmål om gyldigheten av vedtaket, må du først ha klaget og fått behandlet klagen av klageinstansen jf. forvaltningsloven § 27 b. Som part har du som utgangspunkt rett til å få innsyn i alle sakens dokumenter etter forvaltningsloven §§ 18 og 19. Vi har også veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Vi anbefaler at du tar kontakt via postmottak hvis du ønsker innsyn eller veiledning.

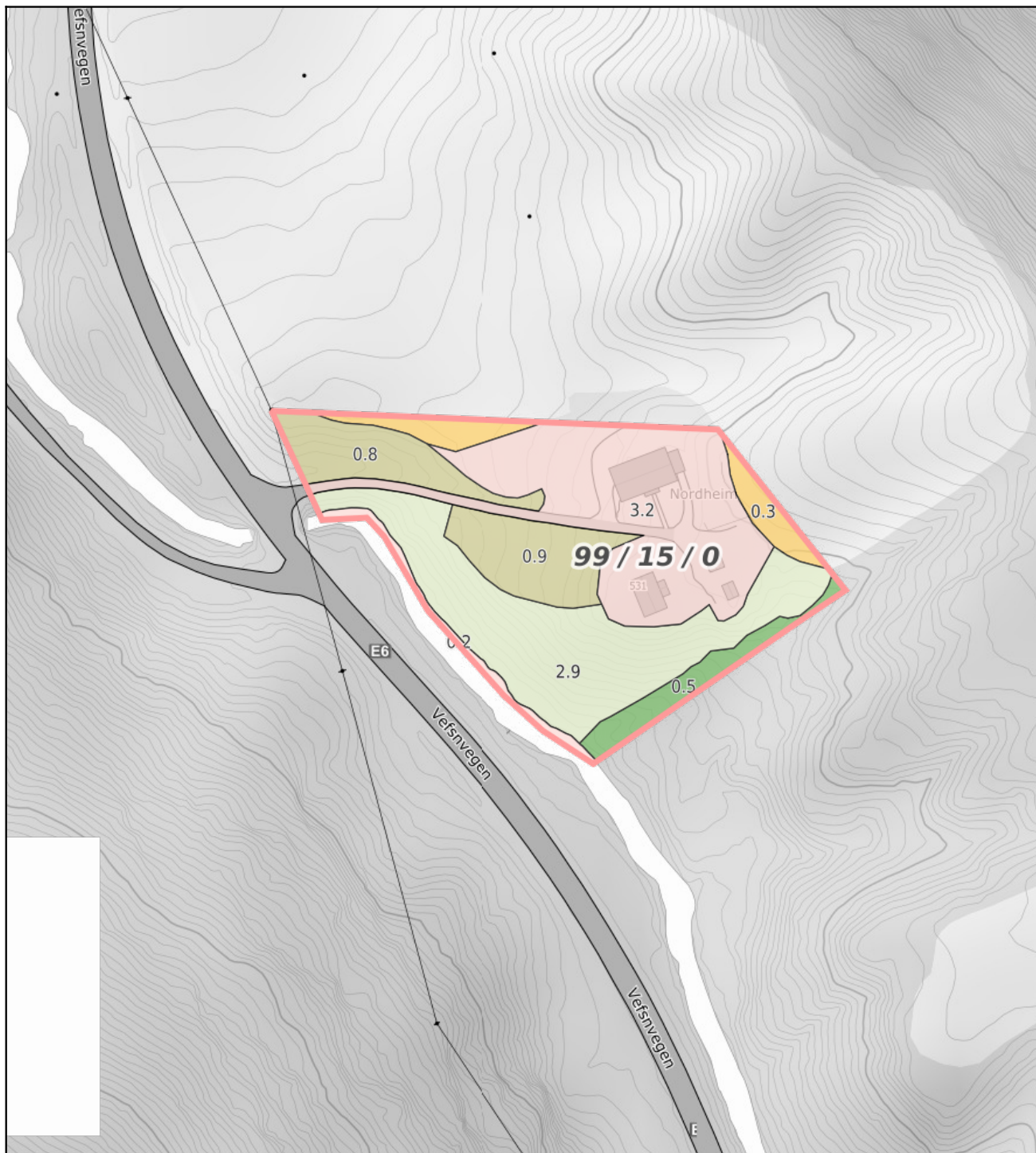
Du kan be om at vedtaket ikke skal ha virkning frem til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Eventuell klage sendes via [Edialog](#) eller som e-post til post@vefsn.kommune.no. Det kan også sendes i posten til adresse Vefsn kommune, Skjervgata 34, 8657 Mosjøen.

NB! Husk å angi saksnummer <saksnr.> ved oversendelse av klage.

Generelle opplysninger:

- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Eventuelle endringer som skjer under byggeperioden må omsøkes med en endringssøknad
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 12.03.2026 09:06
 Eiendomsdata verifisert: 12.03.2026 09:05

GÅRDSKART 1824-99/15/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 99/15/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
==	Fulldyrka jord	0.6	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡≡	Innmarksbeite	0.0	0.6
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	0.5	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	0.5
i	Uproduktiv skog	2.9	
≡	Myr uten skog	0.0	
≡	Åpen jorddekt fastmark	1.7	
≡	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	4.6
≡	Bebyggd, samf., vann, bre	3.5	
	Ikke kartlagt	0.0	3.5
	Sum	9.2	9.2

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



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

Helge Olav Strand

Svein Thomassen

Bente Thomassen

Boligen

Vefsnvegen 531

8658 Mosjøen

1824-99/15/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: totalrenovert, med assistanse av fagperson.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

nytt røropplegg, nytt gulv, ny membran og nye fliser og våtromsplate og nye mansjetter i rørgjennomføringer.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: skiftet defekte møtepanner, ny pipehatt og beslag samt, ny ytterdør.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

setningsskader i kjeller. skjeve gulv.

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: oppretningsmasse og nytt laminat på gulv 1 etg

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: elektroniske musejagere.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: helgeland brønnboring a/s

Beskrivelse av arbeidet: grunnvannsbrønn og innstallasjon knyttet til vannforsyning.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ Ja

fyringsforbud pipe.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: ny pipe og nytt ildsted.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: nytt ildsted og brannmur.

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?

♦ Ja

underdimensjonert ledningsnett

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Håkon Lukasen

Beskrivelse av arbeidet: nytt strøminntak, nytt sikringsskap og nye kurser.

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?: 2024

Firmanavn: Håkon Lukasen

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og nye kontakter.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?

♦ Ja



Måling utført i 2024-2025. Målingen viser tilfredsstillende verdier. Rapport fra målingen er sendt eiendomsmegler.
høyeste årsmiddelverdi: 35 Bq/m³

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**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Svein Thomassen
Selger 2: fornavn og etternavn	Bente Thomassen
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	Helge Olav Strand

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Vefsnvegen 531	Postnummer	8658	Sted	Mosjøen
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	Nov. 2021		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

ST

Side 1

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

Bot

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjvheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

se.


<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>MUS. Montert elektronisk musejåbore.</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Grunnvannsbrønn og installasjon knyttet til vannforsyning. utført i 2023.</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>- egen vannforsyning - grunnvann. - septiktank.</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer: 

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer: 

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsøl, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Kjeller omgjort til Bad/Lager Loftet er det påbegynt restaurering.</i></p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

SP

Side 6

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> <p>-måling utført 2024-2025</p> <p>-Høyeste årsmiddelverdi 35 Bq/m³</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer:

ET

Side 7

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere: <i>enkel garasje for 1 bil.</i>
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

SE

Side 8

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:



Side 9

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Strand, Helge Olav	17.08.1955	BANKID	16.03.2026 16:47
Thomassen, Bente	30.01.1967	BANKID	16.03.2026 11:43
Thomassen, Svein	05.12.1959	BANKID	16.03.2026 14:25



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

THOMASSEN BENTE
Nordheimvegen 386 C

3825 LUNDE

Anleggsnummer: 1810058-001	Saksnummer: 106527
Målernummer: 6970631403074637	PIN-kode 4850
Kontrolldato: 08.02.2024	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Bjørnådalen
Vefsnvegen 531
8658 MOSJØEN

Kontrollert av: Arve Kjønnås	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: arve.kjonnas@linea.no
--	-------------------------------------	---

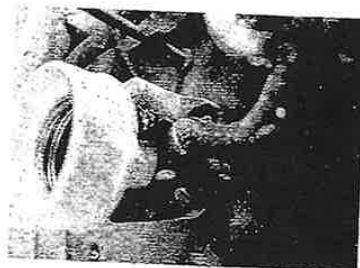
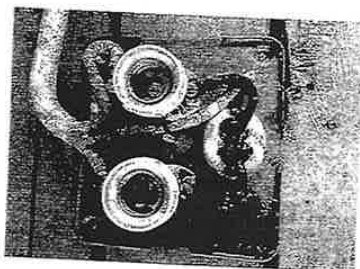
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver de feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover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

TILSYNSRAPPORT

1 Inntak

Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.

Inntaksboks har tegn til varmgang / skade fra lyn og må kontrolleres / skiftes av elektroentreprenør.



*ny inntaksboks nye inntaksledninger
og ny inntakstrakt montert.
ny inntakslabel montert.*



LINEA

2 Sikringsskap

Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9.
Kabel hadde skader i ytre kappe/isolasjon på leder på inntakskabel og leder på sikringskurs.

Under kontrollen har DLE registrert at installasjonen inneholder gamle kabler/ledninger, med lederisolasjon av gummi. Disse kabeltypene er kjent for å tørke ut og bli dårlig over tid. Dette gjelder også utstyr av bakelitt, f.eks lyspunkt og stikkontakter. DLE's erfaring er at kabeltypen er veldig utsatt for feil som både kan gi berøringsfare(støt) og betydelig brannfare, og er derfor lite egnet for dagens bruk og belastning av et elanlegg.

Du som eier er ansvarlig for at anlegget er sikkert og egnet for dagens bruk. DLE ber derfor om at du som ansvarlig eier sender DLE en skriftlig tilbakemelding på hvordan du, i samråd med din elektriker, har tenkt å opprettholde forskriftenes krav for et sikkert elanlegg. Det kan være en plan for bytting av disse kabeltypene og bakelittutstyret og/eller det kan være en tilfredsstillende skriftlig dokumentasjon på at alle kabellengder og utstyr holder forskriftenes krav.



3 Sikringsskap

Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk. Jf. fel § 20
Dette gjelder kabler/ledninger med åpne/løse ender på sikring.
Kabler/ledninger skal være frakoblet eller ført inn og avsluttet i elektrisk utstyr med tilfredsstillende kapsling.



Sikringsskapet er totalrennert
med nytt overbelastningsvern
over spenningsveru og nye automatsikringer.



LINEA

4 Sikringssskap

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20

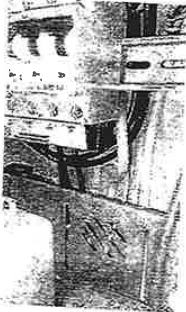
Sikringssskap/kapsling hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad.

Deksel på hovedsikring er skrudd fast direkte i hovedsikring og er ikke fagmessig utført.

5 Sikringssskap

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. fel § 20

Samleskinne mangler endedeksel som beskyttelse mot berøring av spenningsførende deler

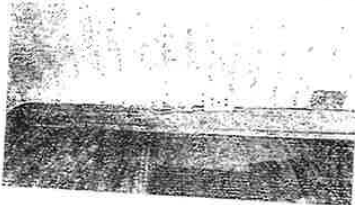


alle koblingsledningene og måleledningene er skiftet.

6 Soverom

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28

PR-kabel var ikke betryggende festet. Kabel må legges opp og tilkobles slik at den ligger mekanisk beskyttet.



kabelen er forskriftsmessig festet.

7 Soverom

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20

Stikkontakt hadde deksel med stor åpning, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad.



Ny stikkontakt montert.



LINEA

8 Soverom

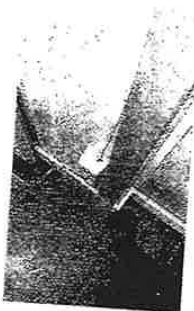
Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning. Jf. fel § 28
Ledning hadde skader i ytre kappe/isolasjon. Ledning er klemt i vegghboks bak dimmer



koblinger og kabel er
overgått og montert
forskriftmessig.

9 Entre

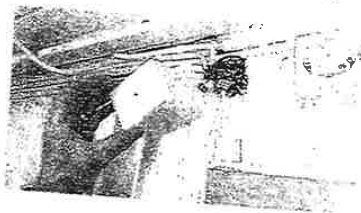
Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Stikkontakt var ikke betryggende festet til underlaget.
Kabel må festes til underlaget.



ny tilførsel og stikkontakt
montert forskriftmessig

10 Entre

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20
Koblingsboks har deksel som ikke tilhører underdel.



ny tilførsel og koblingsboks
montert

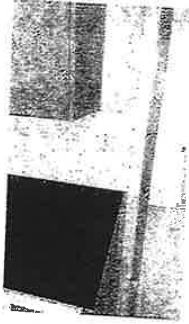


LINEA

11 Kjøkken

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

Stikkontakter over kjøkkenbenk for avtrekksvifte og kjøleskap hadde ikke jordforbindelse. For å begrense skadevirkningene ved feil, utstyres elektriske anlegg med jordledninger frem til utstyr og apparater. Manglende jordforbindelse gir derfor risiko for berøringsfare/strømstøt ved feil på utstyr.

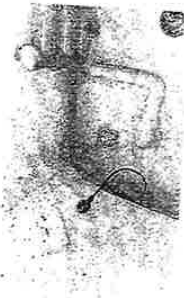


Ny kass med jordledning montert.

12 Kjøkken

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20

Deksel på stikkontakt var ikke påsatt og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad.



Deksel på stikkontakt montert.

13 Stue

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

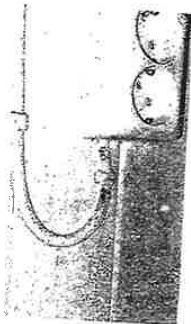
Stikkontakt hadde ikke jordforbindelse. For å begrense skadevirkningene ved feil, utstyres elektriske anlegg med jordledninger frem til utstyr og apparater. Manglende jordforbindelse gir derfor risiko for berøringsfare/strømstøt ved feil på utstyr.

Ny tilførsel med jording montert.

14 Vindfang

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36

Dette gjelder kabel fra stikkontakt og ut som ikke er godkjent til dette formål. Tilførsel fra/til fastmontert utstyr må utføres med godkjent installasjonskabel.



Gummikabel fjernet og ny kabel montert.



LINEA

15 Dokumentasjon

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13

Eier/bruker kunne ikke fremlegge dokumentasjon på:

- Samsvarserklæring
- Sluttkontrollskjema
- Kursfortegnelse
- Dokumentasjon på skjult varme
- FDV/utstyrsdokumentasjon og bruksanvisninger
- Jordingsplan, etc.

16 Generelt

Elektrisk installasjon i store deler av bolig var ikke fagmessig utført og må ettersees/omlegges, jf. § 10 og NEK del 2-8.

DLE har registrert at ei installasjon i (Soverom, ganger, kjøkken, sikringsskap, stue, innfelt belysning mm) ikke er utført av fagmann. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilbryter på kurs, osv. Hele det elektriske anlegget må gås over av elektroentreprenør og settes i fagmessig og forskriftsmessig stand

Alle koblingsbokser, brytere og stikkontaktene overgått og sjekket

ELVIRKSOMHET:	
8.03.2024	<i>Arve B. Kleven</i>
Dato	Underskrift monter
8.03.2024	<i>Helene Luksaasen</i>
Dato	Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.	
DET LOKALE ELTILSYN:	
08.02.2024	Dokumentet er elektronisk godkjent av Arve Kjønnås og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

Saksnummer: 106527

Side 6 av 8

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Håkon Lukassen
Kontaktperson:	Håkon Lukassen
Adresse:	Andreas Hauklandsveg 3
Postnr/Sted:	8663 Mosjøen
Telefon:	91156962
Epost:	haakass@yahoo.no

Oppdragsfører (Kunde)

Firma/Navn:	Bente Thomassen
Kontaktperson:	Helge Strand
Adresse:	Nordheimvegen 386 c
Postnr/Sted:	3825 Lunde
Telefon:	41267650
Epost:	

Ordre

Ordrenummer:	
--------------	--

Kunde

Kundenummer:	
--------------	--

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Bente Thomassen		
Adresse:	Nordheimvegen 386 c	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	3825 Lunde	Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson

<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input checked="" type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:	41267650		
Navn:			Helge Strand		Epost:	

Anleggsbeskrivelse

<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Måler nr:	6970631403074637	
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2014	Type anlegg:	Bolighus
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:			

Arb.beskrivelse:

Renovert det elektriske anlegget etter kontrollrapport fra LINEA
Ny inntaksboks med NH sikringer montert. ny inntakstrakt og inntaksledninger og ny hovedkabel montert.
Sikringsfordelingen er totalrenovert med nye jordfeilautomater til alle kurser.
Det er montert nytt overbelastningsvern 50 A samt overspenningsvern montert.
Endel nye kurser er montert, og det er montert kapslinger for automatene i henhold til forskriftene.
Oppgradert kursfortegnelse er montert i skap.
Ellers er hele installasjonen overgått og det er skiftet endel kabel, kontakter og koblikser i henhold til kontrollrapporten.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

INSTALLATØR/BEMYNDIGET PERSON:

Navn	Håkon Lukassen
Dato:	08.03.2024
Signatur:	<i>Håkon Lukassen</i>



Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Installatør Håkon Lukassen
Kontaktperson:	Håkon Lukassen
Adresse:	Andreas Hauklandsveg 3
Postnr/Sted:	8663 Mosjøen
Telefon:	91156962
Epost:	haakass@yahoo.no

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Bente Thomassen
Kontaktperson:	Helge Strand
Adresse:	Nordheimvegen 386 c
Postnr/Sted:	3825 Lunde
Telefon:	41267650
Epost:	

Ordre

Ordrenummer:	
--------------	--

Kunde

Kundenummer:	
--------------	--

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Bente Thomassen		
Adresse:	Vefsnvegen 531	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	8658 Mosjøen	Boligmappe nr:	

Rapportens omfang

<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel
--	--

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Sjekkpunkt

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Renovering av det elektriske anlegget i Vefsnvege 531 86658 ii Mosjøen
i henhold til kontrollrapport fra Linnea i Mosjøen.

MONTØR:

Navn	Arne Klaussen
Dato:	08.03.2023
Signatur:	<i>Arne B. Klaussen</i>

KONTROLLERT AV:

Navn:	Håkon Lukassen
Dato:	08.03.2023
Signatur:	<i>Håkon Lukassen</i>



Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Håkon Lukassen
Kontaktperson:	Håkon Lukassen
Adresse:	Andreas Hauklandsveg 3
Postnr/Sted:	8663 Mosjøen
Telefon:	91156962
Epost:	haakass@yahoo.no

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Bente Thomassen
Kontaktperson:	Helge Strand
Adresse:	Nordheimvegen 386 C
Postnr/Sted:	3825 Lunde
Telefon:	41267650
Epost:	

Ordre

Ordrenummer:	
--------------	--

Kunde

Kundenummer:	
--------------	--

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Bente Thomassen		
Adresse:	Vefsnvegen 531	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	8658 Mosjøen	Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson

<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Telefon:	41267650		
Navn:			Helge Strand		Epost:	

Anleggsbeskrivelse

<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Måler nr:	
Utført iht:	<input type="checkbox"/> NEK 400	Utg: 2014	Type anlegg:	
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:		

Arb.beskrivelse:

Montert nytt elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging av bygget til leiligheter.
Endel av bygget er ikke ferdig renoveret.
Det er montert ett nytt sikringsanlegg i begge etasjene med jordfeilautomater.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

INSTALLATØR/BEMYNDIGET PERSON:

Navn	Håkon Lukassen
Dato:	27.04.2024
Signatur:	<i>Håkon Lukassen</i>

Håkon Lukassen
Fustevn 883 Mosjøen
Tlf. 911 56 962
Org.nr. 883 883 883 MVA



Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Installatør Håkon Lukassen
Kontaktperson:	Håkon Lukassen
Adresse:	Andreas Hauklands veg 3
Postnr/Sted:	8663 Mosjøen
Telefon:	91156962
Epost:	haakass@yahoo.no

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Bente Thomassen
Kontaktperson:	Helge Strand
Adresse:	Nordheimvegen 386 C
Postnr/Sted:	3825 Lunde
Telefon:	41267650
Epost:	

Ordre

Ordrenummer:	
--------------	--

Kunde

Kundenummer:	
--------------	--

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Bente Thomassen	Hus nr:	Bokstav:
Adresse:	Vefsnvegen 531	Postnr/Sted:	8658 Mosjøen
Postnr/Sted:	8658 Mosjøen	Boligmappe nr:	

RAPPORTENS OMFANG

<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input type="checkbox"/> Anleggsdel
---	-------------------------------------

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Sjekkpunkt

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		



Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging av bygget til leiligheter.

Det er montert nytt intak sikringsskap, og ny elektriske installasjoner.

MONTØR:

Navn	Håkon Lukassen
Dato:	27.04.2024
Signatur:	<i>Håkon Lukassen</i>

KONTROLLERT AV:

Navn:	Håkon Lukassen
Dato:	27.04.2024
Signatur:	<i>Håkon Lukassen</i>



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 99
Bruksnummer: 15

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.02.2024 kl. 08:41
Produsert av: Gunnhild Nygard
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: 04.12.2002
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 99 / 15 9 149,8 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170855	STRAND HELGE OLAV		NORHEIMVEGEN 386 3825 LUNDE	1 / 3
Hjemmelshaver		300167	THOMASSEN BENTE		Norheimvegen 386 3825 LUNDE	1 / 3
Hjemmelshaver		051259	THOMASSEN SVEIN		BJØRNEMYRVEGEN 1 2750 GRAN	1 / 3

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7298756	419862		9 149,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			04.12.2002									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1824 - 99/5		-9 156,1		
							Mottaker	1824 - 99/15		9 156,1		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	3/2002	Rolle Mottaker Mottaker	Matrikkelenhet 1824 - Mnr vann mangler 1824 - 99/15	Arealendring 0 0	
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	39/2002	Rolle Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker Mottaker	Matrikkelenhet 1824 - Mnr vann mangler 1824 - 99/3 1824 - 99/5 1824 - 99/7 1824 - 99/15 1824 - 234/1	Arealendring 0 0 0 0 0 0	
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	39/02	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 1824 - 99/15	Arealendring 0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Vefsnvegen Bjørnådalen	14600 Tildelt av kommune	531 EUREF89 UTM Sone 33 7298717	419887	Grunnkrets: 0404 Bjørnådalen Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 187 988 608	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	100	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7298717 Øst: 419887	Bruksareal totalt:	100	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk: 29.01.1850
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14600 Vefsnvegen 531	H0101	Bolig	100	0	Kjøkken	0	0	99/15

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1824 404 83	BOLIGHUS, NORDHEIM, NORLHEIM, BJØRNÅEN NEDRE BJØRNÅDAL.

Bygningsnr: 187 988 616

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7298753 Øst: 419885

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 **Ant. boliger:** 1

Bruksareal bolig: 413 **Ant. etasjer:** 4

Bruksareal annet: 0 **Vannforsyning:**

Bruksareal totalt: 413 **Avløp:**

Bruttoareal bolig: 0 **Har heis:** Nei

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 23

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

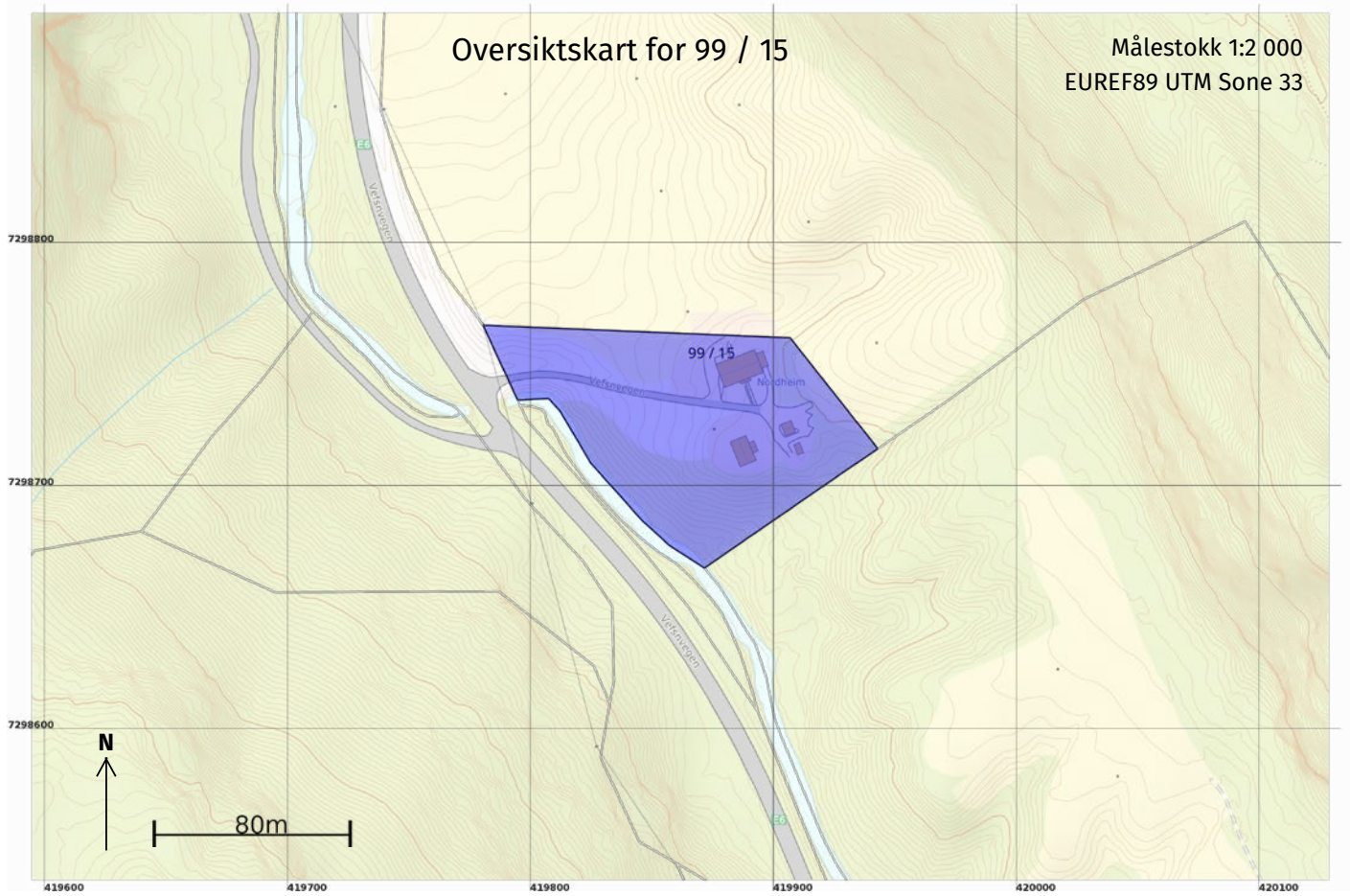
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	63	0	63	0	0	0	0	0
H02	0	132	0	132	0	0	0	0	0
H01	1	143	0	143	0	0	0	0	12
U01	0	75	0	75	0	0	0	0	11

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14600 Vefsnvegen 531	H0102	Bolig	413	0	Kjøkken	0	0	99/15

Oversiktskart for 99 / 15

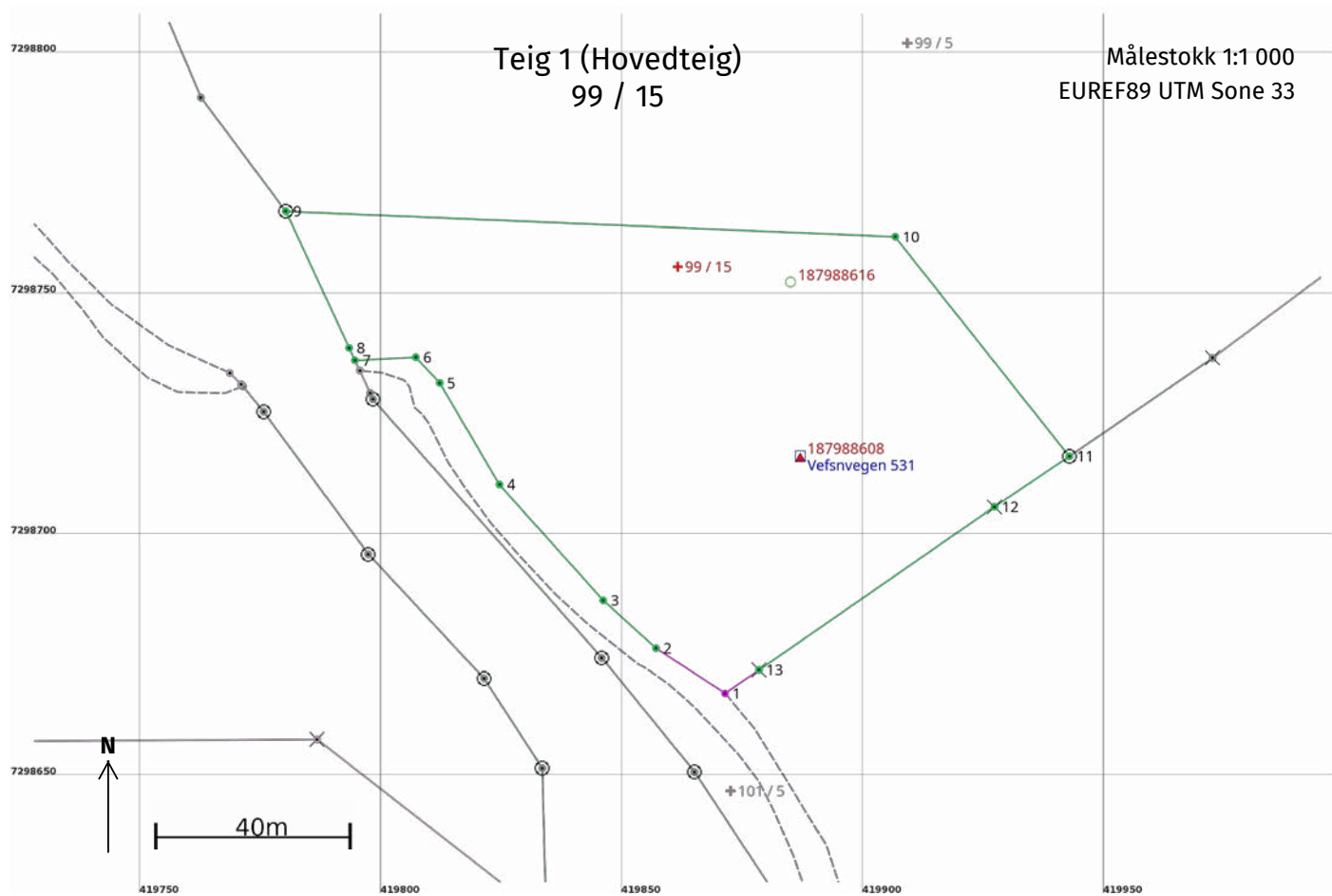
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33



09.02.2024 08:41

Matrikelbrev for 1824 - 99 / 15

Side 6 av 8



09.02.2024 08:41

Matrikkelbrev for 1824 - 99 / 15

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 9 149,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7298756 Øst: 419862

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7298667,72	419871,42		Geometrisk hjelpепunkt	20 Stereoinstrument	200	
			17,14				
2	7298677,12	419857,09		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,75				
3	7298687,03	419846,17		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			32,26				
4	7298711,05	419824,64		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,43				
5	7298732,10	419812,24		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			7,28				
6	7298737,44	419807,29		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			12,64				
7	7298736,80	419794,67		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			2,82				
8	7298739,36	419793,48		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			31,24				
9	7298767,70	419780,34		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			126,47				
10	7298762,43	419906,70		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			58,12				
11	7298716,90	419942,82		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			18,70				
12	7298706,44	419927,32		Jordfast stein Kors	10 Terrengmålt	13	
			59,42				
13	7298672,62	419878,46		Jordfast stein Kors	10 Terrengmålt	13	
			8,58				

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel

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

Bygeområder

Felles

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

Eksisterende reguleringsplaner

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

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

Elsfjord

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

Bolig- og hyttebygging

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

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

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

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

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

Landbruk- natur og friluftsområder.

Fellesbestemmelser:

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

Sone A:

Formål:

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

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

Tillatt:

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

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

Forbudt

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

Sone B:

Formål

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

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

- d. Som hindrer fri ferdsel langs vann og vassdrag

Felles

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

Tillatt:

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

Forbudt:

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

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

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

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

sone C

Formål:

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

Tillatt:

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

Forbud:

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

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

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

Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging

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

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

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

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

Tiltak kan ikke igangsettes før område inngår i reguleringsplan.

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

Råstoffutvinning

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

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

Båndlagte områder

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

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

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

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

Mosjøen 17. september 2004.

Vedtatt i kommunestyret 15. desember 2004

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

Kommuneplan



Kommuneplan



Planidentifikasjon 1824A104

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 15.12.2004

Plannavn Kommuneplanens arealdel

[Vis i kart](#)

[LINK](#) [Planregister](#)

[LINK](#)

Arealbruksområde

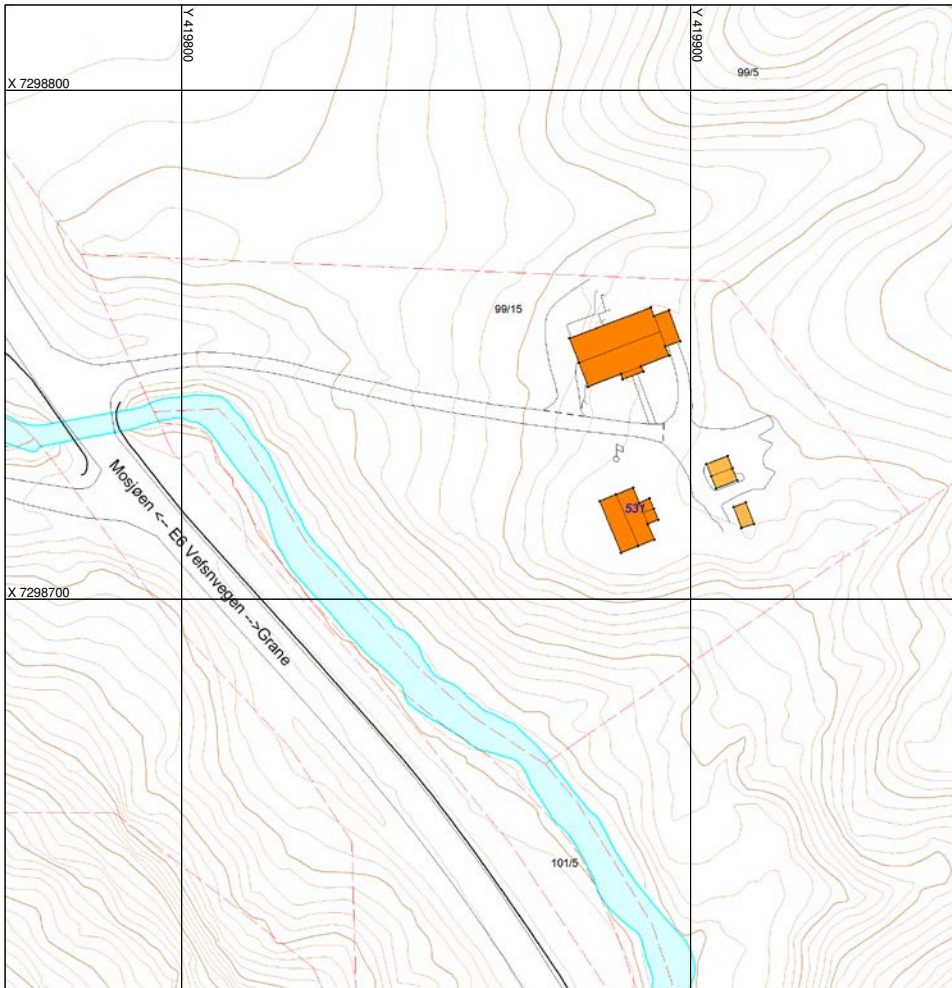


Arealbruk LNF-område m/spredd boligbygging

Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 1824A104

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



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 99/15

Adresse: Vefsnvegen 531
8658 Mosjøen

Dato: 09.02.2024

Målestokk: 1:1000

Sign: G. Nygard



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— · — Eiendomsgrænse
Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

■ Bygning - Boligbygg
■ Bygning - Andre bygg
■ Annen bygning
■ Bygning - tittak
△ Bygning punkt
— Grunnmur
— Fasadeliv
— Mønsteliv
— Trapp inntil bygg
— Veranda

Bygningsmessige anlegg

● Stolpe
— Vegg (frittstående)
— Støyskjerm
// // Annen gjerde
— Frittstående mur
— Støttemur
○ ○ ○ ○ Steningjerde
■ ■ ■ ■ Hekk
⚑ Flaggstang

Vegsituasjon

— Ytterkant veg
— Ytterkant fortau
— Annet vegareal

Annen samferdsel

- - - - - Traktorveg
- - - - - Sti

Jernbanedata

— Jernbane spormidt

Høydeinformasjon

— · — Høydekurve 1m
— · — Høydekurve 1m usikker
— · — Høydekurve 5m
— · — Høydekurve 5m usikker
· Terrangpunkt
· Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

■ Havflate
■ Kystkontur

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

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmemetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helseisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. $100 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet $80 - 120 \text{ Bq/m}^3$, men med 100 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m^3 . Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m^3 . Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m^3

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstillende. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, *Measurement of radioactivity in the environment – Air: radon-222*
Statens strålevern, 2013, *Måleprosedyre for radon i boliger*

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



ADRESSE

Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE

Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON

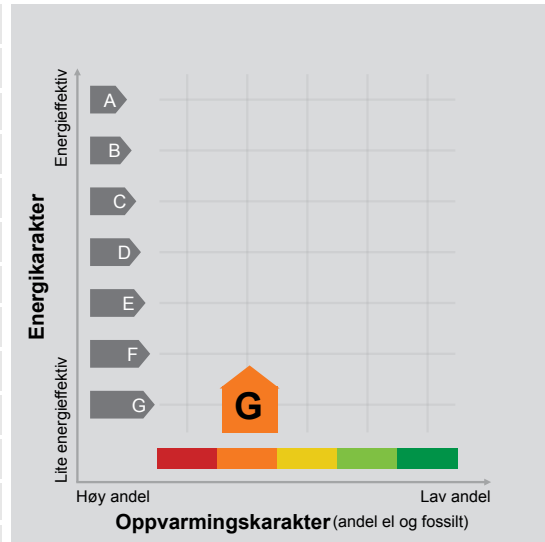
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON

Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

ENERGIATTEST

Adresse	Vefsnvegen 531
Postnummer	8658
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187988608
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	95fb4746-6399-4dbb-a8fc-d51703d86c4c
Dato	22.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vefsnvegen 531
Postnummer: 8658
Sted: MOSJØEN
Kommune: Vefsn
Bolignummer: H0101
Dato: 22.04.2024 8:46:11
Energimerkenummer: 95fb4746-6399-4dbb-a8fc-d51703d86c4c

Kommunenummer: 1824
Gårdsnummer: 99
Bruksnummer: 15
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187988608

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 5: 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 6: 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 7: 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 tilsvarende 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 varmelementer 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 gutfølger i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Vefsnvegen 531

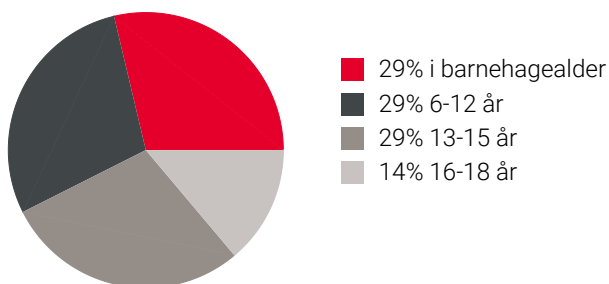
Offentlig transport

Øvsteng	5 min	🚶
Linje 231, 23-703	0.4 km	
Mosjøen stasjon	7 min	🚆
Linje F7	6.6 km	
Mosjøen lufthavn Kjærstad	14 min	🚆

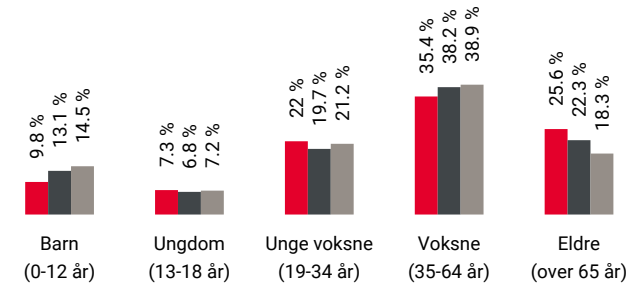
Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
323 elever, 26 klasser	4.3 km	
Mosjøen skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
282 elever, 21 klasser	5.8 km	
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
399 elever, 31 klasser	5.5 km	
Mosjøen vgs. Kippermoen	8 min	🚶
350 elever	5.9 km	
Mosjøen videregående skole	8 min	🚶
900 elever	6.4 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjørnådalen	84	50
Kommune: Vefsn	13 233	7 193
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagertun barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
51 barn	3.5 km	
Olderskog barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
36 barn	3.9 km	
Mosjøen Fus barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
72 barn	5 km	

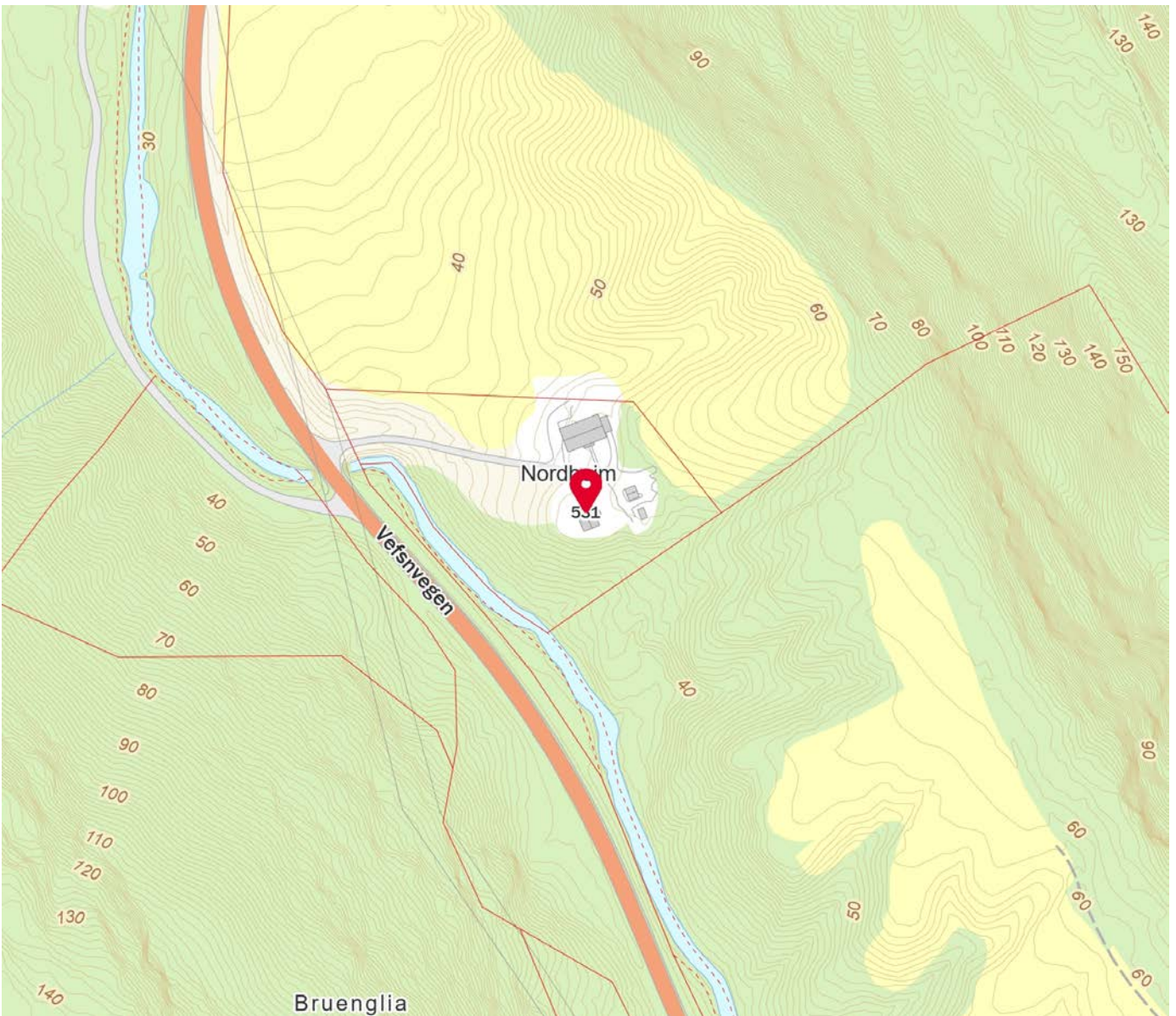
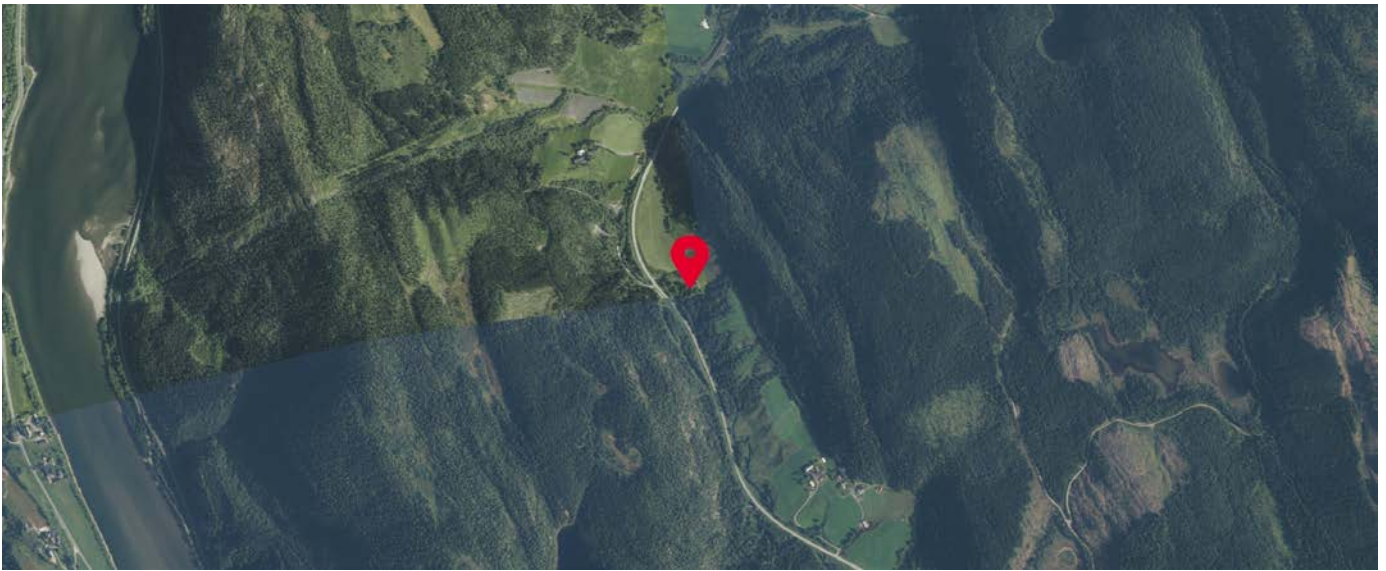
Dagligvare

Bunnpris Olderskog	6 min	🚶
Post i butikk, PostNord	4.4 km	
Rema 1000 Nyrud	5 min	🚶
PostNord	5.2 km	

Sport

Baagneset beachvolley	3 min	🚶
Sandvolleyball	2.9 km	
Olderskog femmerbane	6 min	🚶
Ballspill, fotball	3.9 km	
Vefsn skole og treningssenter	7 min	🚶
Feel24 Mosjøen	7 min	🚶

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Vefsnvegen 531
8658 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita AanesTelefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@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 viderefordlet 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