

aktiv.

Bekkevegen 7B, 8663 MOSJØEN

**Enebolig med moderne fasiliteter,
flott utsikt, barnevennlig
beliggenhet nær Mosjøen sentrum,
med garasje.**



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 4 050 000,-

Omkostn.: Kr 102 340,-

Total ink omk.: Kr 4 152 340,-

Selger: Gheorghe Ursu
Gabriela Ursu

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1983

BRA-i/BRA Total 136/170 kvm

Tomtstr.: 1233.1 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 348

Oppdragsnr.: 1801260007

Enebolig med flott utsikt og solrik beliggenhet. Garasje + godt med parkering på egen tomt.

Velkommen til en flott enebolig i Bekkevegen 7B, Dolstad, Mosjøen. Denne eiendommen er ideell for familier med barn og husdyreiere, og ligger i et barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Området byr på gode turmuligheter og en trygg atmosfære, perfekt for etablerere som ønsker en rolig og sentral beliggenhet.

Eneboligen er bygget i 1983 og har et bruksareal på 136 m². Den har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nytt bad i 2016 og en moderne vedovn i stuen fra 2023. Planløsningen inkluderer stue/kjøkken, to bad, tre soverom, vaskerom og boder. Uteplassen består av flere terrasser, blant annet en stor terrasse med utgang fra stuen. Eiendommen har også en garasje med elektrisk installasjon og belysning, samt en biloppstillingsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Ferdigattest	110
Plantegninger	111
Fasadetegninger	114
Tegninger av garasjen	115
Matrikkelbrev	117
Kartutsnitt	125
Kommunedelplan	126
Reguleringskart	127
Energiattest	128
Nabolagsprofil	134
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 170 kvm

TBA: 34 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 kvm Bad, soverom, vaskerom, 2 ganger og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Soverom i entrè er omgjort til gang/hall. Wc-rom er omgjort til bad. Hobby/sport er omgjort til soverom/oppholdsrom.

Garasje

Det er registrert avvik fra godkjente byggetegninger ved at det er etablert en bod plassert nær naboeiendommens grense. Tiltaket er normalt ikke søknads-/meldingspliktig, men plassering nær nabogrense kan medføre krav til søknad og/eller samtykke, avhengig av tiltakets størrelse, utforming og avstand til nabogrense, jf. gjeldende regelverk. Det anbefales at lovlighet/byggesaksstatus undersøkes nærmere, herunder avklaring mot kommunen og eventuelt naboforhold, for å verifisere om tiltaket er i samsvar med plan og bygningslovgivningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1233.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Trapp fra parkering opp til huset, støttemur mellom terrenget og garasje, forøvrig opparbeidet med busker og trær. Tomteverdi er beregnet til 600.000,-

Beliggenhet

Bekkevegen 7B ligger i et sentralt, men barnevennlig område ca. 2,3 km nordøst for Mosjøen sentrum. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, husdyreiere og etablerere, og tilbyr en trygg og vennlig atmosfære med god naboskap.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Mosjøen stasjon kun 7 minutters gange unna, og Mosjøen lufthavn Kjærstad ligger 11 minutter med bil fra eiendommen. Det er også gode bussforbindelser med linje 261 fra MRK senteret, som ligger 4 minutters gange unna.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Mosjøen skole og Kippermoen ungdomsskole, som ligger henholdsvis 19 gange og 6 minutter med bil fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager i området, som Dolstad barnehage, kun 6 minutters gange unna.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Bunnpris & Gourmet Mosjøen og Rema 1000 Mosjøen, begge innen 17 minutters gange. For shopping og andre tjenester er Sjøsidens Senter tilgjengelig innen 18 minutters gange.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og har et lavt støynivå, noe som gjør det ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomst

Bekkevegen 7B ligger ca. 2,3 km nordøst for bykjernen i Mosjøen.

Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn, som ligger ca. 8,9 km unna, og nærmeste jernbanestasjon er ca. 1,5 km fra eiendommen.

Området er sentralt, men barnevennlig, og fra eiendommen er det god utsikt mot Øyfjellet samt omkringliggende bebyggelse.

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dolstad barnehage - 6 min gange

Regnbuen barnehage Mosjøen - 21 min gange

Askeladden barnehage - 22 min gange

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min med bil

Sport og trening

Mosjøen skole - 19 min gange

Aktivitetshall, ballspill, basket

1.6 km

Søråkeren nærmiljøanlegg - 22 min gange

Ballspill

1.8 km

Helsehuset Treningssenter - 20 min gange

Vefsn skole og treningssenter - 23 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skole

Bygningssakkyndig

Remi Andre Ramfjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1983. Bygningen har stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er konstruert med lettklinkerblokker og betong.

Dreneringen er fra 2012 på østsiden av boligen, mens alderen på resterende drenering er ukjent.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon, med et undertak av su-plater fra byggeåret.

Takrenner og nedløpsrør er av plast fra byggeåret.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, med et betongdekke mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass fra ulike tidsepoker. Hovedytterdøren er en malt dør, og det er malte balkongdører i tre. Terrassen ved stuen har et gulv av impregnert materiale og rekkverk i glass, fundamentert på søyler. En annen terrasse ved et soverom har også gulv av impregnert materiale, med rekkverk av tre og glass, fundamentert på søyler og underliggende konstruksjoner. Ved inngangspartiet og utgangen fra vaskerommet er det en terrasse som er fundamentert mot mark. I tillegg finnes en tretrapp ved hovedinngangen.

Garasjen er fundamentert med en plate på mark av betong og har en ringmur av betong og lettklinkerblokker. Ytterveggene består av uisolert stenderverk med utvendig stående kledning. Takkonstruksjonen har plassbygde taksperrer tekket med profilerte stålplater eller aluplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

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

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

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Eier opplyser at det er registrert noe overflaterust på taktekkingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

Luftingen bak kledningen er mindre enn anbefalt.

Stedvis manglende musetting bak hjørnebord.

Nødvendig åpningsareal avhenger av forhold som kledningstype, vegghøyde og eksponering for slagregn. Som hovedregel bør samlet

åpningsareal tilsvare en kontinuerlig spalte på minst 5 mm.

Det er registrert noe svertesopp på kledningen mot øst, samt stedvis værslitte og oppsprukne kledningsbord.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er stedvis påvist svertesopp mot undertaket grunnet manglende ventilering via raft.

Svertesopp er ikke farlig for treverket eller helsen, men kan gi økt risiko for råtesopp.

Soppen kan normalt fjernes, og den er avhengig av fukt for å overleve.

Kvistluken tetter dårlig ved lukking, noe som kan medføre varmetap samt økt varme- og fuktbelastning i kald sone.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det er ikke montert vanness/beslag over vinduene.

Det er påbegynt råteskade i vinduet på soverommet i 2. etasje, samt råteskade mot dekkbordet ved vinduet mot vest.

Beslag under vinduet mot vest er ikke montert i henhold til spor i underkarmen.

Enkelte pakninger i vinduer tetter ikke tilstrekkelig.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene blir eldre, vil de gradvis få økt varmetap.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Påbegynt svelling i overflaten på dørbildet er observert. Byggsaum er synlig brukt som utvendig tetting.

- Utvendig - Dører - Balkongdør mot nord.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Døren mangler vannbrett/beslag i overkant.

- Utvendig - Boddør og balkongdør 2 etg.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

• Det er avvik:

Døren mangler vrider.

Det er registrert svellinger i nedkant av døren.

Beslag mangler.

- Utvendig - Dører - Balkongdør mot sør.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

- Det er avvik:

Manglende beslag i overkant, samt åpninger i beslag under døren.

Det er åpninger mellom kledningsbord over døren og karm.

Døren er noe værslitt og bærer preg av alder, det er registrert påbegynte råteskader i nedkant av døren.

Døren tar i karm ved åpning og lukking.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

Trinnene har stedvis skjevheter og ujevnheter, noe som kan øke risikoen for fallulykker, spesielt vinterstid når det kan være glatt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Riss i overflaten over dør, enkelte luftbobler i tapet samt stedvis glipper mellom taklist og tak.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

På utlektede kjellervegger er det montert plast. Dette var en vanlig byggemåte på datidens byggeår. I dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er montert boblekar foran vinduet, vinduet er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist rust på skruene til klemringen for den ene sluken.

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

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

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

For våtrom med areal på ca. 4 m² regnes hele rommet som våtsone.

Det er dør mot gangen samt vindu mot vest som ikke er fuktsikret.

Tetting/silikonering mellom alulist og plater i nedkant er stedvis mangelfull.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er avvik:

Stedvis riss i fugene mellom flisene i dusjnisen.

Det er ujevnheter i overflaten på mosaikkflisene.

Gummilist på gulvet mellom dusjnisen og hoveddelen av badet, noe som medfører at vann ikke renner mot sluk.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

• 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 - Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Provisorisk vannlås.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Ventilasjon

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er etablert MDF-plater på veggene, som er et uegnet materiale i våtsoner og gir økt risiko for fuktskader.

Taket har stedvis glipper i skjøter.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Det er etablert gulvlister i tre mot veggene. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom det oppstår vann på gulvet.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ingen synlig mansjett rundt rørgjennomføringer, og det er heller ingen synlig bruk av mansjett under klemringen i sluket. Det er påvist rust på skruene, samt at det mangler skruer i sluket.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke etablert vannlås på avløpet, noe som kan medføre risiko for luktproblemer og redusert funksjonalitet på avløpssystemet.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte glipper i skjøte på benkeplate

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Det er påvist andre avvik:

Vaskerommet mangler vannlås. Det er etablert en provisorisk vannlås på badet i underetasjen og hovedetasjen.

Det ble ved befaringen ikke lokalisert stakepunkt.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er tegn etter fukt i vinduskarmen på soverommet i hovedetasjen.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

• Det er avvik:

Isolasjon rundt rør utvendig er stedvis slitt/mangler.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Lettklinkerblokkene mangler stedvis murpuss.

For mur av lettklinkerblokker er det spesielt viktig å merke seg at manglende puss kan føre til dårlig vind- og regntetthet. Slike vegger har en åpen porestruktur som gjør dem ekstra utsatt for fuktproblemer uten tilstrekkelig overflatebehandling.

Betongmuren fremstår som utvendig ubehandlet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Ifølge tidligere salgsoppgave er utvendig hovedkran tilkoblet naboeiendommen. Dette medfører at ved stenging av vann vil begge eiendommene bli avstengt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i fundamenteringen mot mark for terrassen mot sør.

Skjevheter i konstruksjon, søyle og fundamentering mot mark for terrassen mot nord.

Enkelte trappinger i glassrekkverket samt noe bevegelse i rekkverket ved belastning.

Fundamentering for inngangsparti er mot mark.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 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.

• Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er påvist lokale og synlige skjevheter i begge etasjene. Ifølge tidligere salgsoppgave skyldes dette setnings-skader som stammer fra byggeåret.

Det er registrert knirk i gulvet.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale.
Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.
Eier eller bruker kan selv montere et ildsted innenfor én bruksenhet eller branncelle, uten krav om søknad til kommunen. Det er imidlertid krav om at det lokale brannvesenet skal varsles etter installasjonen, slik at feie- og tilsynstjenester kan følges opp. Dette gjelder både for nye ildsteder og ved reinstallerings eller reparasjon av eksisterende ildsted, så lenge det skjer på samme sted og med samme tilkobling til skorstein.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Vindsperrer (vaflex) mot isolasjonen i bjelkelaget er ikke tilstrekkelig klemt i skjøtene. Det er registrert innsig av vann i form av is på bakken. Det er også observert rim på veggene, noe som skyldes manglende ventilering.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Det er stedvis registrert skjevheter i vegger.

Mot vegg i underetasjen mot sør er det målt ca. 25 mm. over 1900 mm.

noe som er et vesentlig avvik fra normalkravene.

- 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.

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

Det mangler fuktsikring mot deler av muren.

Det er registrert is i krypkjeller mot terrenget, noe som indikerer at fuktsikring/plast eller drenering mot muren er defekt.

Klemlist av plast mot muren mangler delvis.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av bad 1.- og 2.etg., rehabilitering av sikringsskap, legging varmemefolie inngang, legging varmekabel vaskerom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Comfort AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Snekker, membrann, flisene, monterong innredning i begge bad, peis montering, men foreligger detaljerte bilder.

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

Ja

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

Ny membran på begge bad. Detaljert bilder foreligger.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: I garasjen når det er mye snø på oversiden og det smelter kommer litt vann mellom betong og leca mur blokk.

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

Ja

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inngangsdør og vinduet ved skyvedør i første etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny balkong dør.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Montert 2 ny garasjeport, en med motor, lagt strøm til garasjen, støpt ny armert betong på gulv.

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

Ja

Før mitt eie det var litt fukt i ubebodd men jeg har gravd ny drenering og er delvis tett siden.

I sprekk på grunn kommer litt fuktighet/vann.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ny drenering med ny drenering plast, ny dreneringsrør, puk, dreneringsfolje øst side (overside av huset).

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Ble gravd ny drenering på oversiden av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Oversiden, også øst side.

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?: 2012

Firmanavn: Comfort AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny røropplegg og flyttet vvb på vaskerommet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Comfort AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt noe røranlegg på bad 1 og 2 etg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Montering av blandebatteri vaskerom og toalettet

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Montering blandebatteri 1 etg og montering blandebatteri og jacuzzi på bad 2 etg også toalettet.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lekasjestopper på kjøkkenet i forbindelse med kjøp av ny kjøleskap med vann dispenser.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmpumpe til meg selv.

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?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis på stua. Bilder tatt til dokumentasjon

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?: 2018

Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringskap.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av bad 1 og 2 etg

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Legging varmefolie inngang og montering lamper.

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

Ja

Beskrivelse: If forsikring tatt en boligsjekk i forbindelse med bytte av forsikring.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det er uisolert garasje, noe spikkehull i taket, når det står mye snø på oversiden og det smelter kan komme litt vann mellom betong og lekamur.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Jeg er elektriker og det ble byttet og montert en del ledstriper, byttet diverse brytere og stikkontakter. Lagt strøm til garasjen og montert lysarmaturer.

Innhold

Etasje:

BRA-i 86 kvm: Stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom

TBA 34 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 50 kvm: Bad, soverom, vaskerom, 2 ganger og 2 boder

Garasje:

BRA-e 34 kvm: Garasje

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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. Oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn følger med i salget. Kjøleskapet, vaskemaskin og tørketrommel kan følge med hvis kjøper ønsker å kjøpe disse separat.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Mont. skyvedørsgarderobe på soverom i 2. etg.
- Mont. el-markiser (brukte) på balkong v. stue og over store vinduer (stue)

2023:

- Montering av ny vedovn i stue. samt nytt integrert vinskap på kjøkken.
- Byttet belysning i garasje, samt ny el-billader. Etablert ekstra parkering for bobil el. ved innkjørsel med opplagt strøm.

2021:

- Pusset opp inngangsparti, lagt varme i gulv (varmefolie) Ny kodelås på dør samt ny

ytterdør. Leddstripe langs innvendige trapper samt div nye lamper på innvendige vegger. (egeninnsats som utførende tømrerarbeid, Sinus utført el.)

2018:

- Nye dørblad på innvendige dører. Vannstoppesystem montert på kjøkken. (egeninnsats)
- Ny balkongdør mot sør. Nytt glassrekkverk mot sør og nord. (egeninnsats)

2017:

- Opparbeiding av hage mot sør med paviljong, opplagt el. med kurs på 15A. (egeninnsats)

2016:

- Ny ventilator på kjøkken, div tapetsering av vegger. (egeninnsats)
- Rehabilitering av sikringsskap (Sinus)
- Nytt bad 1. etg. Tømrerarbeid/flislegging / membran på egeninnsats. Rørlegger Comfort/elektrisk (Sinus AS)
- Renovering av bad i hovedetasjen. Tømrerarbeid/flislegging/membran på egeninnsats. Rørlegger Comfort/elektrisk (Sinus AS)

2014:

- Flislegging av vegg over kjøkkenbenk (egeninnsats) samt leddstripe over benk. (egeninnsats)
- Ny innebygd micro på kjøkken (egeninnsats)

2013:

- Montert plater mot grunnmur ved inngang, pusset opp krypkjeller, innmontert ledlys og div el (egeninnsats)
- Etterisolert vegg mot inngangsparti (egeninnsats)
- Kledning av murpipe i hovedetasjen, nytt gulv på soverom mot sør (egeninnsats)

2012:

- Pusset opp vaskerom, lagt varme i gulv, flis, veggplater, bevegelsesdetektor for lys. (egeninnsats)
- Ny varmepumpe.
- Kledd murpipe i første etasje med flis, samt nytt gulv i etasjen. Skyvedørsgarderobe på soverom i hovedetasjen. (egeninnsats)
- Lagt ny drenering på overside av huset (egeninnsats)
- Leddstripe trapp ute samt mot øst og nord side av huset. (egeninnsats)

2011:

- Nye panelovner i boligen.
- Ny trapp mellom garasje og hus (egeninnsats)
- 2. stk nye garasjeporter samt støpt ny plate mot grunn.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i huset.

Parkering

Boligen på Bekkevegen 7B, Mosjøen, har en garasje som er beregnet for parkering og lagring. Garasjen er fundamentert som plate på mark av betong med ringmur av betong og lettklinkerblokker. Den har innmontert leddporter, hvorav en med portåpner, og elektrisk installasjon med lys, stikkontakt og billader. Det er også etablert ekstra parkering for bobil ved innkjørselen med opplagt strøm.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, samt en trapp fra parkering opp til huset. Det er en støttemur mellom terrenget og garasjen, og tomten er for øvrig opparbeidet med busker og trær.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om ytterligere parkeringsmuligheter.

Solforhold

Veldig gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer 2273009

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn og varmepumpe. Varmekabler er installert på bad og vaskerom.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 050 000

Omkostninger kjøper

4 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger

101 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

102 340 (Omkostninger totalt)

119 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 152 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 169 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 172 040 (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 18 979 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 5815,00

Avløp: kr 11025,00

Branntilsyn, feiing: kr 672,00
Slamtømming: kr 1467,00
Eiendomsskatt: kr 4063,00

Totalt: kr 23042,00

Renovasjon kommer utenom. For 240 liters dunk er prisen pr. år kr. 7286,-.

Eiendomsskatt

Kr 4 063 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 800 670 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 202 679 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og renovasjon, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 104, bruksnummer 348 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.07.1985. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

Enebolig

Soverom i entrè er omgjort til gang/hall. Wc-rom er omgjort til bad. Hobby/sport er omgjort til soverom/oppholdsrom.

Garasje

Det er registrert avvik fra godkjente byggetegninger ved at det er etablert en bod plassert nær naboeiendommens grense. Tiltaket er normalt ikke søknads-/meldingspliktig, men plassering nær nabogrense kan medføre krav til søknad og/eller samtykke, avhengig av tiltakets størrelse, utforming og avstand til nabogrense, jf. gjeldende regelverk. Det anbefales at lovlighet/byggesaksstatus undersøkes nærmere, herunder avklaring mot kommunen og eventuelt naboforhold, for å verifisere om tiltaket er i samsvar med plan og bygningslovgivningen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.07.1985.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett ifg eier.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommunedelplan for Mosjøen, med ikrafttredelse 21.06.2017.

Hele eiendommen på 1233,1 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn Område G, Bo-områdene på østre byflate inkl. Kapellveien.

I henhold til opplysninger fra kommunen eksisterer det per 16.02.2026 ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er kr. 54.000,-.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Betalingsutsettelse
- 3 741 Kommunale opplysninger
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 598 Utlegg foto (20 bilder + plantegning)

25 375 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 73 059

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid.

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

30.03.2026



Lys og romslig hall med skyvedørgarderobe



Hall med trapp opp til vaskerom og bod. Selgers bilde



Ny ytterdør med kodelås gir enkel tilgang og sikkerhet.



Flislagte vegger og gulv med mosaikkfliser gir badet et moderne preg. Elektrisk styrt vifte sørger for effektiv ventilasjon.



Flislagte vegger og gulv med mosaikkfliser gir badet et moderne preg. Elektrisk styrt vifte sørger for effektiv ventilasjon.



Bad i 1.etg. Selgers bilde



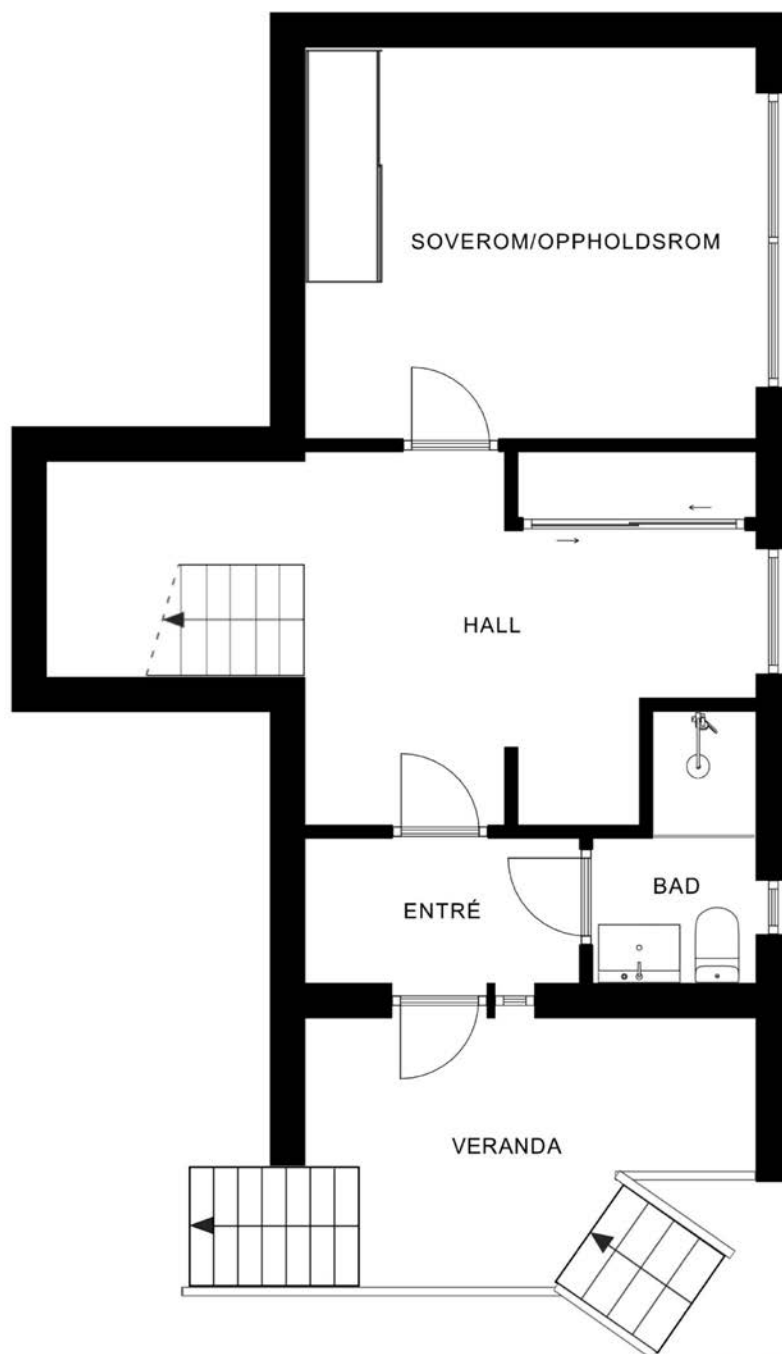
Dusj på bad i 1.etg. Selgers bilde.



Dette rommet benyttes som ekstra stue eller soverom. Plantegning fra byggeår beskriver rommet som hobby/sport.



Soverom-stue i 1.etg. Selgers bilde.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

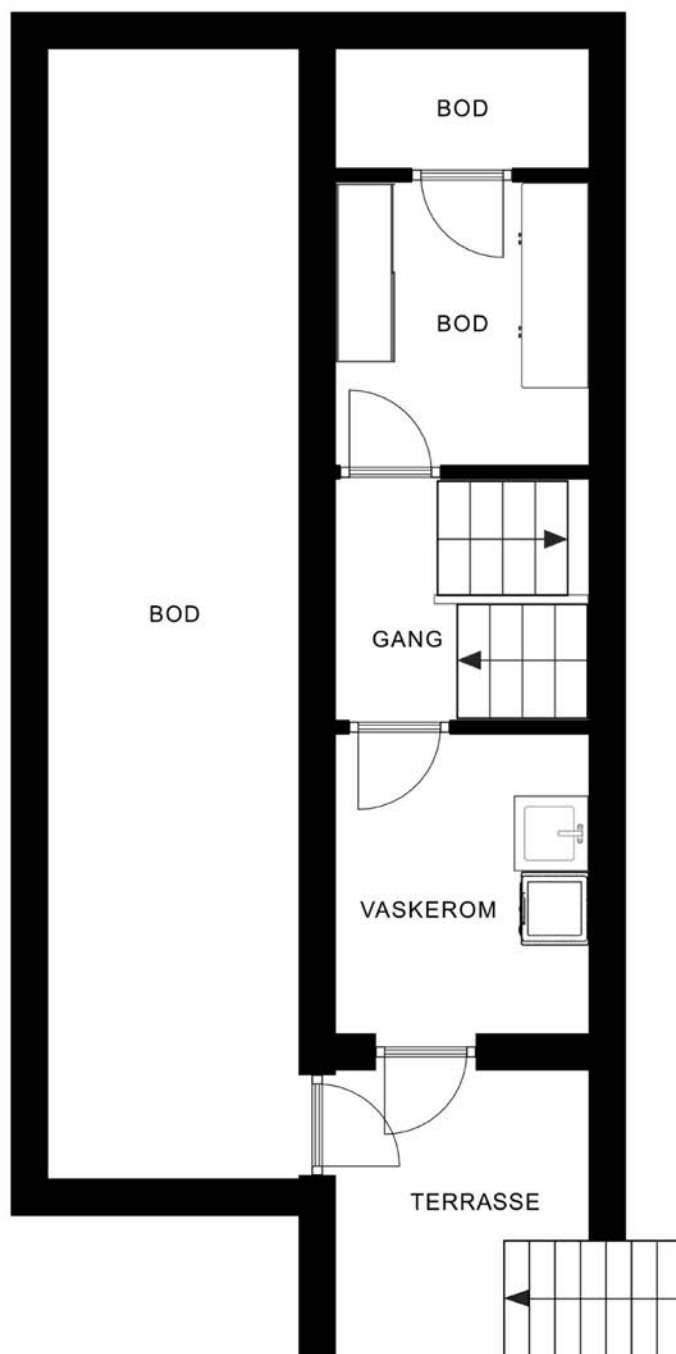
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Flislagt gulv med varmekabler gir komfort og funksjonalitet i vaskerommet. Utgang til terrasse gir enkel tilgang til uteområdet.



Skyvedørsgarderobe gir effektiv oppbevaring i boden



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

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



Åpen løsning mellom kjøkken og stue gir god romfølelse og enkel tilgang.



Integrerte hvitevarer og moderne ventilator gir funksjonelt kjøkkenmiljø.



Glatte kjøkkenfronter og mosaikkfliser gir et ryddig og stilrent uttrykk.



Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate, med integrert vinskap og stekeovn.



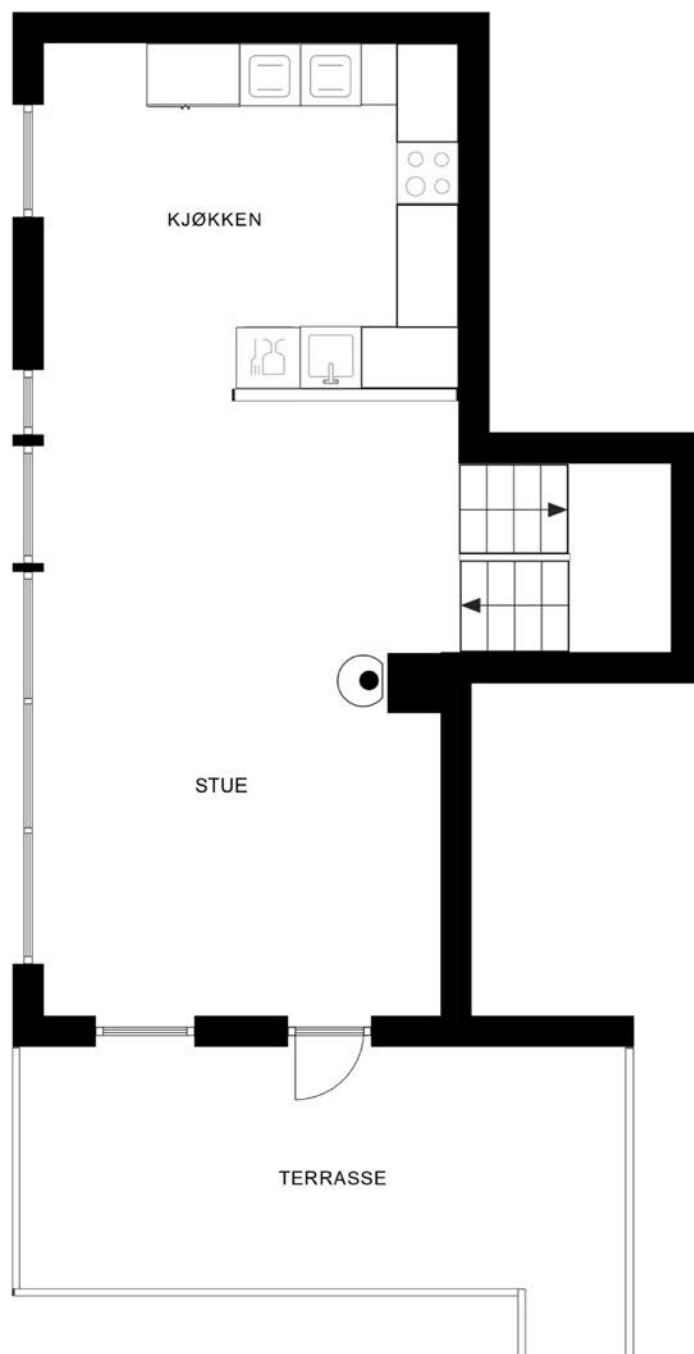
Store vinduer i stuen gir fine utsiktsforhold



Vedovn i stuen gir effektiv oppvarming og er nylig installert.



Med halvetasjer og skråtak gir det en god og åpen romfølelse i stuen



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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



Skråtak og parkettgulv gir en koselig atmosfære i loftstuen.



Flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler gir et moderne og funksjonelt bad. Boblebadekar og elektronisk toalettsete med innebygde komfortfunksjoner tilbyr ekstra luksus.



Hovedbad, håndkletørker er montert bak døren. Selgers bilde.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap.



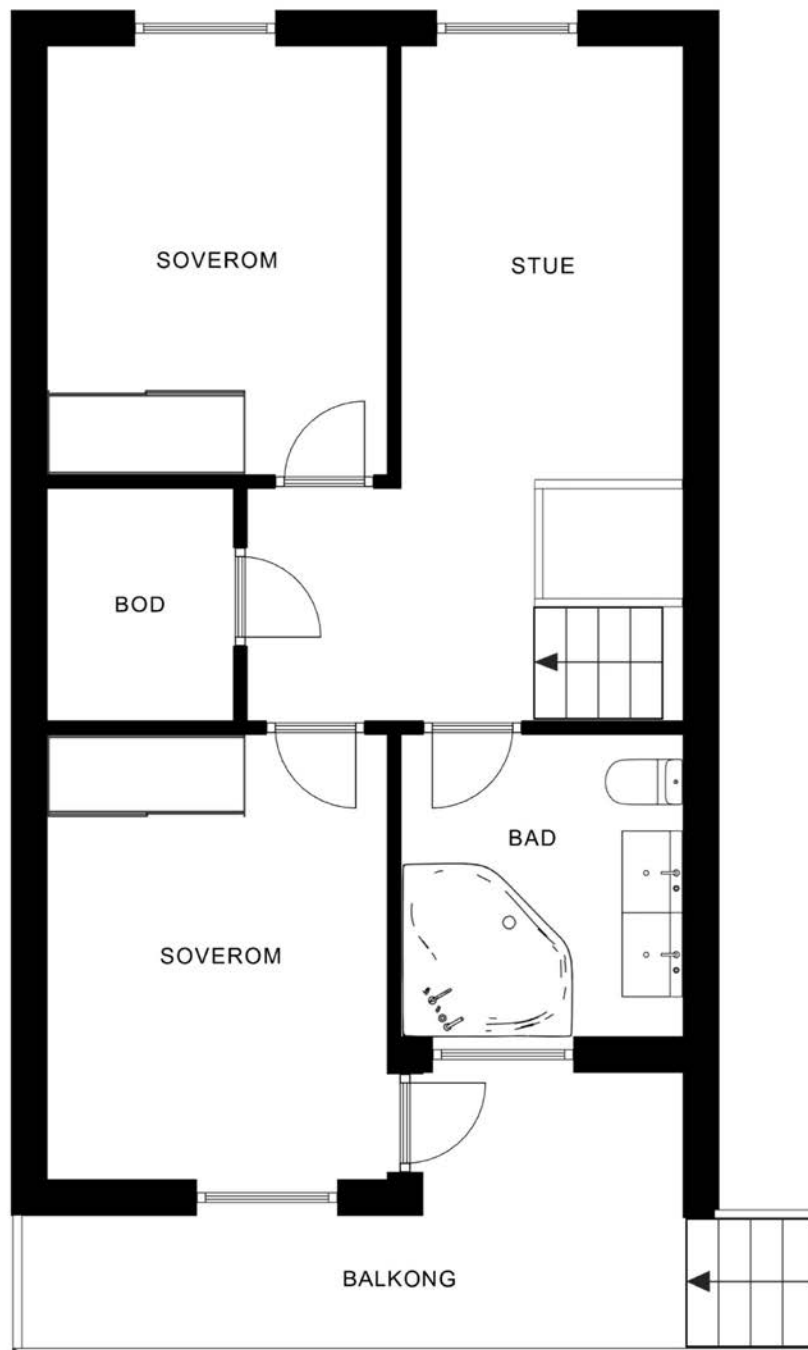
Hovedsoverom. Selgers bilde.



Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap for oppbevaring.



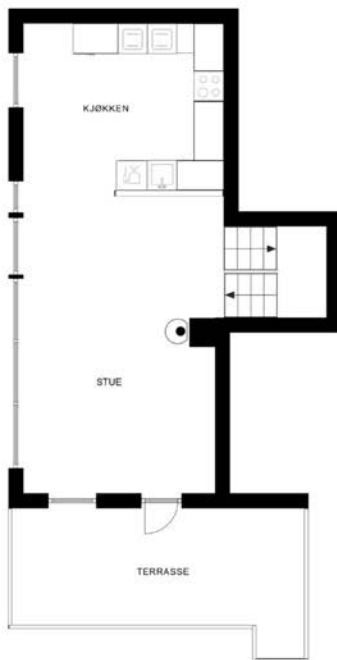
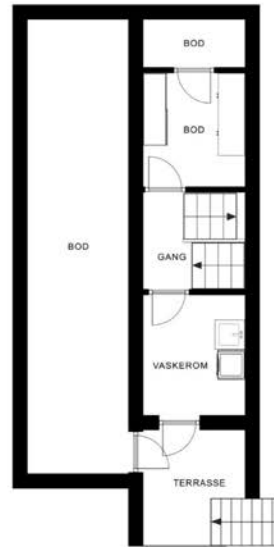
Soverom nr. 2. Selgers bilde.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



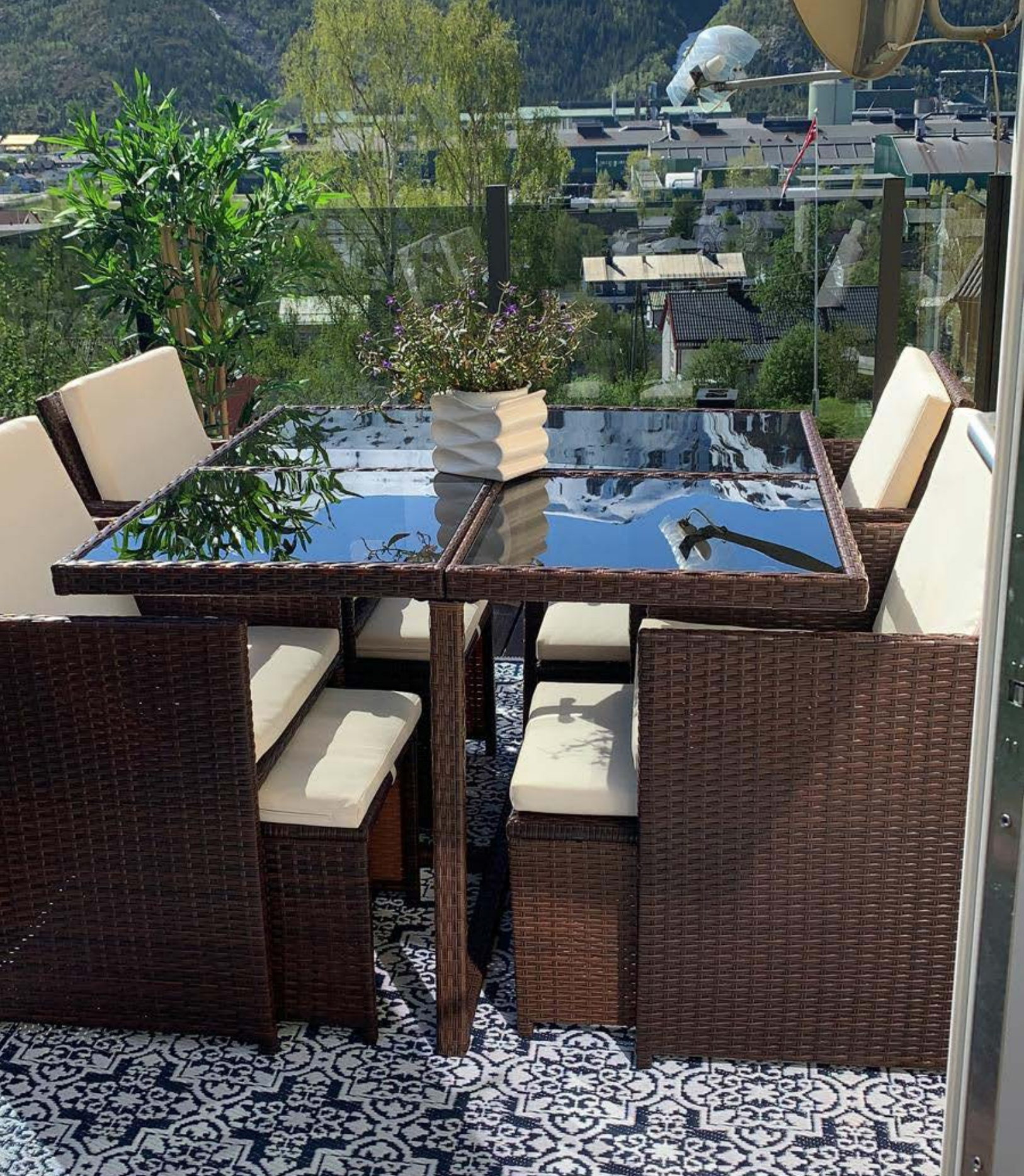
Garasjen har innmonterte leddporter, hvorav en med portåpner, og er utstyrt med lys og stikkontakt samt billader.



Uteplass ved hovedsoverom. Selgers bilde.



Selgers bilde. Altan har adkomst fra stuen og trapp ned til plenen



Altan ved stuen. Selgers bilde.



Selgers bilde. Sommeridyll i hagen



Selgers bilde. Kveldsstemming - utetrappen er godt belyst



Selgers bilde fra uteområde og hage



Fasadebilde tatt av selger



Selgers bilde. Kveldsstemming i hagen



Selgers bilde. Markterrasse i hagen




Selgers bilde. Tomten har godt med parkering, her er det laget parkering for bobil



Selgers bilde. God plass for parkering på egen tomt

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bekkevegen 7B , 8663 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 104, bnr. 348

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 22412-1108

Eiendomsverdi ref nr: QM9542

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

remi@hbk.no

404 97 904

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom i entreer omgjort til gang/hall. Wc-rom er omgjort til bad.

Garasje

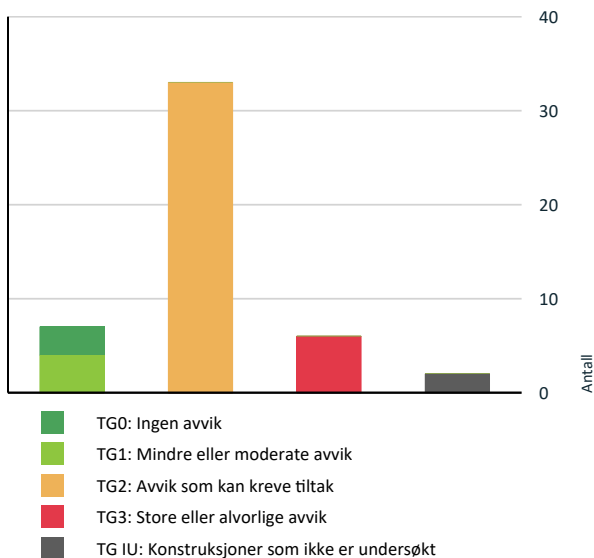
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik fra godkjente byggetegninger ved at det er etablert en bod plassert nær naboeiendommens grense. Tiltaket er normalt ikke søknads-/meldingspliktig, men plassering nær nabogrense kan medføre krav til søknad og/eller samtykke, avhengig av tiltakets størrelse, utforming og avstand til nabogrense, jf. gjeldende regelverk.

Det anbefales at lovlighet/byggesaksstatus undersøkes nærmere, herunder avklaring mot kommunen og eventuelt naboforhold, for å verifisere om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

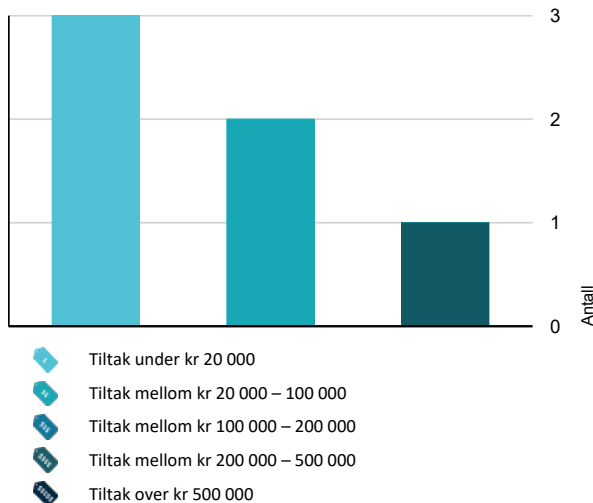
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekviert. Eventuelle opplysninger gitt av rekviert som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Boddør og balkongdør 2 etg. [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Iht. ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Ny trapp mellom garasje og hus (egeninnsats)
2011	Modernisering	Nye panelovner i boligen.
2012	Modernisering	Lagt ny drenering på overside av huset (egeninnsats)
2012	Modernisering	Leddstripe trapp ute samt mot øst og nord side av huset. (egeninnsats)
2012	Modernisering	Pusset opp vaskerom, lagt varme i gulv, flis, veggplater, bevegelsesdetektor for lys. (egeninnsats)
2012	Modernisering	Ny varmpumpe.
2012	Modernisering	Kledd murpipe i første etasje med flis, samt nytt gulv i etasjen. Skyvedørgarderobe på soverom i hovedetasjen. (egeninnsats)
2013	Modernisering	Montert plater mot grunnmur ved inngang, pusset opp krypkjeller, innmontert ledlys og div el (egeninnsats)
2013	Modernisering	Etterisolert vegg mot inngangsparti (egeninnsats)
2013	Modernisering	Kledning av murpipe i hovedetasjen, nytt gulv på soverom mot sør (egeninnsats)

2014	Modernisering	Flislegging av vegg over kjøkkenbenk (egeninnsats) samt leddstripe over benk. (egeninnsats)
2014	Modernisering	Ny innebygd micro på kjøkken (egeninnsats)
2016	Modernisering	Ny ventilator på kjøkken, div tapetsering av vegger.(egeninnsats)
2016	Modernisering	Rehabilitering av sikringsskap (Sinus)
2016	Ombygging	Nytt bad 1. etg. Tømrerarbeid/flislegging / membran på egeninnsats. Rørlegger Comfort/elektrisk (Sinus AS)
2016	Modernisering	Renovering av bad i hovedetasjen. Tømrerarbeid/flislegging /membran på egeninnsats. Rørlegger Comfort/elektrisk (Sinus AS)
2017	Modernisering	Opparbeiding av hage mot sør med paviljong, opplagt el. med kurs på 15A. (egeninnsats)
2018	Modernisering	Ny balkongdør mot sør. Nytt glassrekkverk mot sør og nord. (egeninnsats)
2018	Modernisering	Nye dørbland på innvendige dører. Vannstoppesystem montert på kjøkken. (egeninnsats)
2021	Modernisering	Pusset opp inngangsparti, lagt varme i gulv (varmefolie) Ny kodelås på dør samt ny ytterdør. Leddstripe langs innvendige trapper samt div nye lamper på innvendige vegger. (egeninnsats som utførende tømrerarbeid, Sinus utført el.)
2023	Modernisering	Montering av ny vedovn i stue. samt nytt integrert vinskapp på kjøkken.
2024	Modernisering	Mont. skyvedørgarderobe på soverom i 2. etg.
2024	Modernisering	Mont. el-markiser (brukte) på balkong v. stue og over store vinduer (stue)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av su-plater
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Eier opplyser at det er registrert noe overflaterust på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Event. rust i takplater bør utbedres for å forhindre videre korrosjon med fare for lekkasje.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller vedlikeholde eldre takteking og undertak er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Snødekt tak på befaringdagen

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast fra byggeår.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring. Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunnen. Nedløpsrør til grunn er begrenset inspisert grunnet snødekt tomt på befaringsdagen.

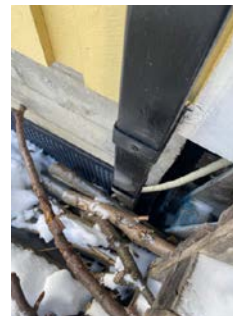
-Antatt levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent og værbelastning på produktene

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Luftingen bak kledningen er mindre enn anbefalt.

Stedvis manglende musetetting bak hjørnebord.

Nødvendig åpningsareal avhenger av forhold som kledningstype, veggghøyde og eksponering for slagregn. Som hovedregel bør samlet åpningsareal tilsvare en kontinuerlig spalte på minst 5 mm.

Det er registrert noe svertesopp på kledningen mot øst, samt stedvis værslitte og oppsprukne kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Luftingen bak kledningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, og råteskadet, værslitt og oppsprukket kledning bør skiftes ut.

Svertesopp bør fjernes, og kledningen bør behandles med egnet overflatebehandling.

Manglende lufting og vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på fasaden.

Musebånd bør etableres hvor det mangler for å forhindre skadedyr i konstruksjoner.



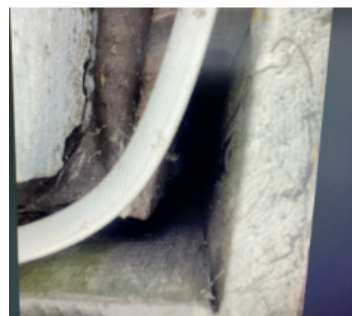
Råteskader i kledningsbord mot karm.



Vær oppsprukket kledning.



Luftespalte bak kledningsbord. Det bemerkes at åpninger ikke bør være større enn 6 mm. for å kunne forhindre skadedyr. Det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver under kledningsbord, det anbefales ytterligere undersøkelser.



Manglende musetetting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon. Undertak av su-plater fra byggeår. Ventilert via ventiler i gavlvegg. Synlig dampsperre/plast i etasjeskillet ved kvistluken.

Deler av konstruksjonen er gjenbygget og dermed ikke inspisert. Konstruksjonen er inspisert fra kvistluke, og manglende gulv gjør at inspeksjonen er begrenset.

Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er stedvis påvist svertesopp mot undertaket grunnet manglende ventilering via raft.

Svertesopp er ikke farlig for treverket eller helsen, men kan gi økt risiko for råtesopp. Soppen kan normalt fjernes, og den er avhengig av fukt for å overleve.

Kvistluken tetter dårlig ved lukking, noe som kan medføre varmetap samt økt varme- og fuktbelastning i kald sone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere fuktbelastning og forhindre videre utvikling av svertesopp, som kan øke risikoen for råtesopp og skade på konstruksjonen.

Svertesoppen kan fjernes med såpevann og klut, men det er viktig å utbedre ventilasjonen for å hindre tilbakevendende problemer.

Kvistluken bør tettes bedre for å redusere varmetap og begrense varme- og fuktbelastning i kald sone.



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Ca. 20 cm. isolasjon i etasjeskillet.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert vanness/beslag over vinduene.

Det er påbegynt råteskade i vinduet på soverommet i 2. etasje, samt råteskade mot dekkbordet ved vinduet mot vest.

Beslag under vinduet mot vest er ikke montert i henhold til spor i underkarmen.

Enkelte pakninger i vinduer tetter ikke tilstrekkelig.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene blir eldre, vil de gradvis få økt varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør monteres vannbrett/beslag over vinduene.

Vinduer/dekkbord med påbegynte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Pakninger som ikke tetter tilstrekkelig bør utbedres.

Beslag under vinduet mot vest bør monteres korrekt i henhold til spor i underkarmen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og ytterligere skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Værslitt trevirke.



Deler av pakninger i karm mangler på enkelte vinduer.



Påbegynt råteskade i vindu på soverom.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påbegynt svelling i overflaten på dørbladet er observert. Byggskum er synlig brukt som utvendig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og utbedring av dørbladet for å hindre videre svelling og forringelse. Byggskum bør fuges/tettes for å sikre tilstrekkelig tetting og varighet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på døren og redusert beskyttelse mot vær og vind.



Ytterdør.



Det er påvist påbegynt svelling mot hörnet på dørblad. Synlig byggskum.

! TG 2 Dører - Balkongdør mot nord.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren mangler vannbrett/beslag i overkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett eller beslag i overkant av døren for å hindre vanngjennomtrengning og redusere risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.



Balkongdør.

Tilstandsrapport



Manglende vannbrett/beslag over dør.

TG 2 Boddør og balkongdør 2 etg.

Beskrivelse

Enkel boddør i tre med inngang til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Døren mangler vrider.

Det er registrert svellinger i nedkant av døren.

Beslag mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Det bør monteres vrider og beslag på døren, samt utbedre svellinger i nedkant.

Tiltakene bør gjennomføres for å sikre funksjonell og tett dør, samt redusere risiko for ytterligere skader, inntrenging av fukt og redusert brukervennlighet.



Rim mot karm/dør



Svellinger mot nedkant av døren.

TG 2 Dører - Balkongdør mot sør.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med katteluke mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Manglende beslag i overkant, samt åpninger i beslag under døren.

Det er åpninger mellom kledningsbord over døren og karm.

Døren er noe værslitt og bærer preg av alder, det er registrert påbegynte råteskader i nedkant av døren.

Døren tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

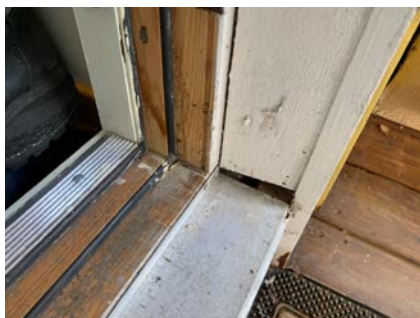
Det bør monteres beslag i overkant av døren og åpninger i beslag under døren bør utbedres for å forhindre lekkasje i konstruksjon.

Døren bør justeres slik at den ikke tar i karm ved åpning og lukking, for å unngå slitasje og funksjonssvikt. Døren bør på sikt grunnet alder påberegnes byttes.



Balkongdør.

Tilstandsrapport



Åpning mellom omramming og beslag.



Manglende beslag over døren, samt åpninger mot karm.



Påbegynte råteskader i nedkant av døren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue mot nord på ca. 14,5 m². Terrassegulvet er av impregnerert materiale.
Rekkverk i glass.
Rekkverkshøyde er ca. 110 cm.
Terrassen er fundamentert på søyler mot mark.
Undelagt stål/aluplater for avrenning.

Terrasse med utgang fra soverom på ca. 8,5 m². Terrassegulvet er av impregnerert materiale.
Rekkverk av tre og glass.
Rekkverkshøyde er ca. 89–104 cm.
Terrassen er fundamentert på søyler mot mark og underliggende konstruksjoner.

Terrasse mot inngangsparti og utgang fra vaskerom på ca. 11 m²
Fundamentert mot mark.

Terrasse mot sør er begrenset innsisert grunnet snø.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i fundamenteringen mot mark for terrassen mot sør.
Skjevheter i konstruksjon, søyle og fundamentering mot mark for terrassen mot nord.

Enkelte trapper i glassrekkverket samt noe bevegelse i rekkverket ved belastning.

Fundamentering for inngangsparti er mot mark.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i fundamentering og konstruksjon bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre setningsskader eller konstruksjonssvikt.

Bevegelse i rekkverk og trapper i glassrekkverket bør utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for personskade. Ytterligere undersøkelser av innfestningen for rekkverk anbefales.

Fundamentering for inngangsparti bør utbedres for å forhindre råte i treverk som står mot mark. Grunnen i og rundt fundamenteringer bør frostsikres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Enkelte trapper i glassrekkverk.

Tilstandsrapport



Skjevheter i fundamentering mot søyle.



Rekkverkshøyde mot øst.



Skjevheter i fundamentering mot søyle.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tre-trapp med nedgang fra hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trinnene har stedvis skjevheter og ujevnheter, noe som kan øke risikoen for fallulykker, spesielt vinterstid når det kan være glatt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

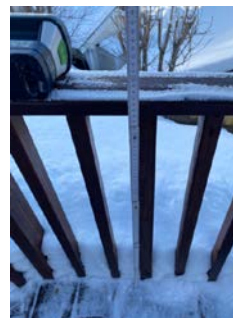
Trinn bør rettes opp og eventuelle ujevnheter utbedres for å redusere risikoen for fallulykker.



Trapp med led-belysning som hovedtrapp.



Åpninger i rekkverk fra 10-14 cm.



Høyde rekkverk ca. 86 cm. Det bemerkes at det ikke er krav til rekkverk med mindre trappen er over 50 cm. over terrengnivå. Høyde til terrengnivå er ikke målt grunnet snødekt tomt ved befaringsdagen

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

En del lagrede ting inne på enkelte rom i huset og det er dermed ikke mulig for takstingeniør inspisere alle overflater. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i overflaten over dør, enkelte luftbobler i tapet samt stedvis glipper mellom taklist og tak.

Konsekvens/tiltak

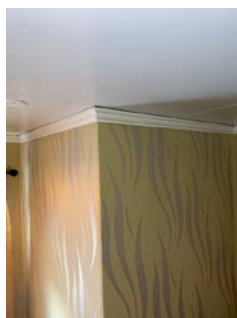
- Tiltak:

Det anbefales å undersøke riss i overflaten over dør nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker, slik at større skader kan forebygges.

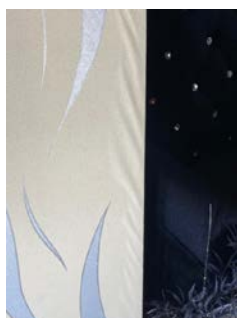
Luftbobler i tapet og glipper mellom taklist kan vurderes utbedres ved behov for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå.



Riss i over dør.



Glipper mellom taklist/tak



Enkelte luftblærer i tapet.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Betongdekke mot grunn.

Hovedetasje stue/kjøkken: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.15 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.30 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 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.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er påvist lokale og synlige skjevheter i begge etasjene. Ifølge tidligere salgsoppgave skyldes dette setningskader som stammer fra byggeåret.

Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og vurdere omfanget av eventuelle setningskader.

Utbedring av skjevheter og knirk i gulvet bør vurderes for å hindre videre utvikling av skader og for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre redusert bokomfort. Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevheter i gulvet i underetasjen.



Skjevheter mot taket i underetasjen

Tilstandsrapport



Måling av planavvik innenfor 2 m, i stuen.



Glippe mellom gulvlist og gulv

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Skorstein fra byggeår, vedovn er montert i 2024 av eier.
Sotluke er plassert i underetasjen.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale.
Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.

Eier eller bruker kan selv montere et ildsted innenfor én bruksenhet eller branncelle, uten krav om søknad til kommunen. Det er imidlertid krav om at det lokale brannvesenet skal varsles etter installasjonen, slik at feie- og tilsynstjenester kan følges opp. Dette gjelder både for nye ildsteder og ved reinstallerer eller reparasjon av eksisterende ildsted, så lenge det skjer på samme sted og med samme tilkobling til skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstandskravet på minimum 30 cm overholdes.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for brannspredning og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

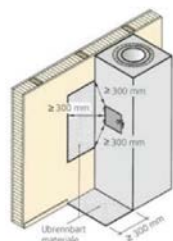


Vedovn plassert i stuen



Sotluke plassert i underetasjen

Tilstandsrapport



Beskrivelse av forskriftskrav.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod mot terrenget. Det ble ikke registrert fukt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På utlektede kjellervegger er det montert plast. Dette var en vanlig byggemåte på datidens byggeår. I dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på konstruksjonen og eventuelt gjennomføre ytterligere undersøkelser.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

! TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Vindspærren (vaflex) mot isolasjonen i bjelkelaget er ikke tilstrekkelig klemt i skjøtene. Det er registrert innsig av vann i form av is på bakken. Det er også observert rim på veggene, noe som skyldes manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Vindspærren bør klemmes bedre i skjøtene for å hindre luftlekkasjer og varmetap samt å forhindre evt. skadedyr å få tilgang til konstruksjoner.

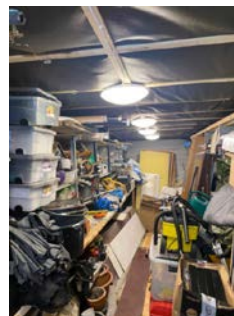
Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Det må iverksettes tiltak for å hindre innsig av vann, samt legge fuktsperre på bakken for å unngå oppfuktning av konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, sopp, dårlig inn klima og skader på bygningens bærekonstruksjon.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av ventilering, samt etablering av plast mot grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypkjeller.



Is registrert mot grunnen.

Tilstandsrapport



Vindsperre bør utbedres.



Bruk av silikon i glippe karm/terskel.



Det er etablert avtrekksvifte i krypkjelleren.



Enkelte dører bør justeres.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Delvis renoverert i 2021.



Trapp med oppgang til hovedetasjen.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Hakk i overflate dør til bad.

! TG 3 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert skjevheter i vegger.

Mot vegg i underetasjen mot sør er det målt ca. 25 mm. over 1900 mm. noe som er et vesentlig avvik fra normalkravene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til skjevhetene og eventuelt utbedre disse.

Skjevheter i vegger kan medføre redusert funksjon, estetiske ulemper og i noen tilfeller indikere underliggende konstruksjonsproblemer.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er stedvis registrert skjevheter mot vegger.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkåringer fra uavhengig kontroll utført av Radon 222.

Badet er oppbygget med fliser på vegg og gulv. Det er malt våtromspanel i taket. Innredningen består av to servanter, boblebadkar og WC med elektronisk toalettsete med innebygde bidé- og komfortfunksjoner samt innebygd tv. Ledlys med "stjernehimmel i tak". Det er etablert 2 sluker i gulvet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad hovedetasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har våtroms-panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

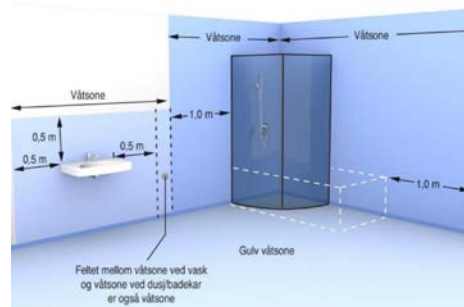
Det er montert boblekar foran vinduet, vinduet er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsonen



Beskrivelse av våtsoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Tilstandsrapport

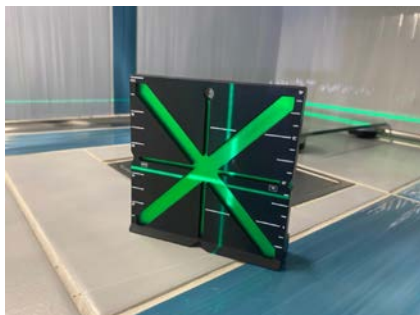
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hulllyd 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.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



Måling av fallforhold fra dør.



Måling av fallforhold til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det bemerkes at det er etablert to sluk i gulvet, hvorav det ene er plassert under boblekar. Det anbefales at sluket rengjøres jevnlig grunnet begrenset besiktigelse ved bruk av badet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist rust på skruene til klemringen for den ene sluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut skruene med rustfrie skruer for å hindre videre rustdannelse, da rust på skruene til klemringen kan svekke festet og på sikt medføre lekkasjer rundt sluket.



Sluk nr. 1.



Sluk nr. 2. Rust i skruer.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, boblekar og toalett.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Toalett.

Tilstandsrapport



Innredning/boblekar.



Integrert tv i vegg over boblekar.



Kontroll av røropplegget.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekksvifte i vegg

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromspanel på veggene og våtromspanel i tak. Det er mosaikkfliser på gulvet. Baderomsinnredning med nedfelt servant, og det er montert vegghengt toalett med elektronisk toalettsete med innebygde bidé- og komfortfunksjoner.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad i underetasjen

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har våtroms-panel.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

For våtrom med areal på ca. 4 m² regnes hele rommet som våtsone.

Det er dør mot gangen samt vindu mot vest som ikke er fuksikret.

Tetting/silikonering mellom alulist og plater i nedkant er stedvis mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Dør og vindu i våtsonen bør fuksikres, og mangelfull tetting mellom alulist og plater må utbedres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader/svellinger i nedkant av veggplater.



Dør/vindu er plassert i våtsonen



Stedvis manglende tetting i nedkant av våtromsplater.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 mm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Stedvis riss i fugene mellom flisene i dusjnisen.

Det er ujevnheter i overflaten på mosaikkflisene.

Gummilist på gulvet mellom dusjnisen og hoveddelen av badet, noe som medfører at vann ikke renner mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Fuger bør skiftes ut.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Fuger med riss bør utbedres.

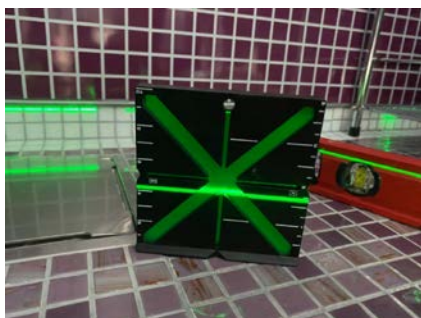
Ujevnheter i overflaten på mosaikkflisene bør vurderes nærmere, da dette kan påvirke avrenning og rengjøring.

Gummilisten mellom dusjnisen og hoveddelen av badet bør fjernes eller tilpasses slik at vannet får fri avrenning mot sluk. Manglende fall og hindringer for avrenning øker risikoen for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

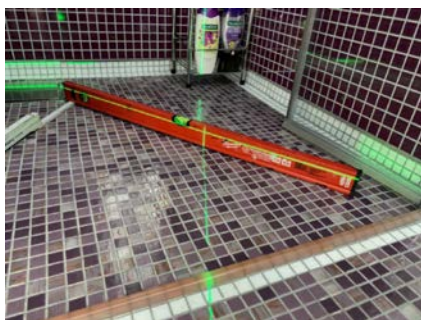
Tilstandsrapport



Måling av fallforhold fra dørterskel.



Måling av fallforhold til sluk.



Fall fra vegg mot sluk.



Riss i fuger, ujevn overflate på gulvfliser.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- 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

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



Det er registrert avvik ved membran-/mansjetttilslutning mot sluk (ikke utført i henhold til anbefalt løsning/produzentens anvisning.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.

Provisorisk vannlås.

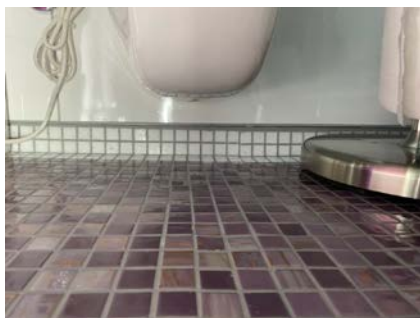
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



Ingen synlig dreinsåpning.



Provisorisk vannlås.



Innredning

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekksvifte i vegg.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med innredning, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater i MDF. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er etablert MDF-plater på veggene, som er et uegnet materiale i våtsoner og gir økt risiko for fuktskader.

Taket har stedvis glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller skifte ut MDF-plater i våtsoner for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for svelling, råte og skade på vegg og tilstøtende konstruksjoner ved eksponering for fukt.



Veggplater.



Glipper i skjøter på takplater.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Etablert gulvlist i tre mot vegger.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert gulvlist i tre mot veggene. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom det oppstår vann på gulvet.

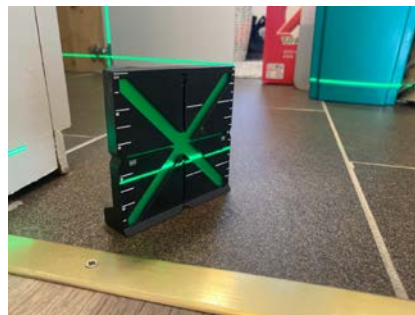
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne eller erstatte gulvlist i tre med fuktbestandig materiale for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell vannpåvirkning på gulvet. Det anbefales ytterligere undersøkelser iht om det er etablert membran som oppbrett mot vegger.



Måling av fallforhold til sluk.



Måling av fallforhold fra dør.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ingen synlig mansjett rundt rørgjennomføringer, og det er heller ingen synlig bruk av mansjett under klemringen i sluket. Det er påvist rust på skruene, samt at det mangler skruer i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt undersøkes nærmere om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer og under klemring i sluket.

Rust på skruer og manglende skruer i sluket bør utbedres for å sikre tett og funksjonell løsning.

Konsekvensen av manglende eller feil utført membran og tettesjikt er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Plastsluk.



Ingen synlig bruk av mansjett under klemring.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Innredning med skap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert vannlås på avløpet, noe som kan medføre risiko for luktproblemer og redusert funksjonalitet på avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres vannlås på avløpet for å hindre luktproblemer og sikre korrekt funksjon av avløpssystemet. Manglende vannlås kan føre til ubehagelig lukt og redusert hygiene i rommet.



Kontroll av røropplegget, manglende vannlås.



Innredning.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Avtrekk via vifte i vegg

KJELLER > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, venskap, stekeovn og vannstoppssystem.

Mrk. Kjøleskap kan medfølge salget hvis ønskelig iht avtale med selger.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgspgaver

Vurdering av avvik:

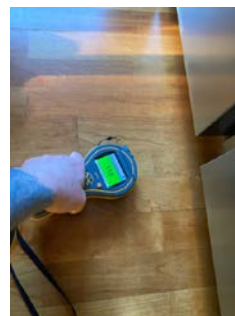
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte glipper i skjøte på benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Andre tiltak:

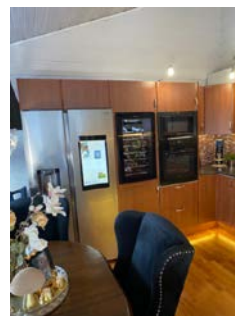
Det bør utbedres glipper i skjøten på benkeplaten for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til oppsvelling og skade på benkeplaten over tid.



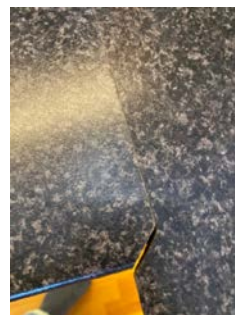
Fuktindikator rundt utsatte hvitevarer viste ingen indikasjoner på fuktighet.



Kjøkken.



Kjøkken.



Enkelte glipper i benkeplate.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra forskjellige tidsepoker. Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekrane plassert på vaskerom.



Stoppekrane plassert på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist andre avvik:

Vaskerommet mangler vannlås. Det er etablert en provisorisk vannlås på badet i underetasjen og hovedetasjen. Det ble ved befaringen ikke lokalisert stakepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Vaskerommet bør få installert godkjent vannlås, og provisoriske vannlåser på badene bør erstattes med permanente løsninger for å unngå luktproblemer og sikre forskriftsmessig funksjon.

Manglende stakepunkt bør utbedres for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold av avløpsanlegget, slik at risiko for tilstopping og vannskader reduseres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er tegn etter fukt i vinduskarmen på soverommet i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

Takstingeniør anbefaler å etablere luftespalter under dører for å forbedre ventilering av rom for varig opphold.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe av merket Fujitsu fra 2011 med innerdel i stue.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Eier har jevnlig utført service på varmepumpen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Isolasjon rundt rør utvendig er stedvis slitt/mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Tiltak:

Isolasjonen rundt utvendige rør bør utbedres eller erstattes for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet på varmepumpen.

Manglende eller slitt isolasjon kan føre redusert effekt og økt risiko for skader på rørene.



Varmepumpe innvendig del.



Varmepumpe utvendig del.



Manglende isolering mot rør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskap rehabilitert i 2018 av Sinus AS.

Ny installasjon av el på bad i 1. og 2. etg utført i 2021, utført av Sinus AS
Montering av varmemfolie i inngang underetasje og montering av lamper, utført av Sinus AS.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Sikringsskap.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TO 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012. Eier har lagt ny drenering/fuksikring mot østsiden av boligen.

Årstall for resterende drenering er ukjent.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler fuksikring mot deler av muren.

Det er registrert is i krypkjeller mot terrenget, noe som indikerer at fuksikring/plast eller drenering mot muren er defekt.

Klemlist av plast mot muren mangler delvis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres tilfredsstillende fuksikring og drenering mot grunnmur der dette mangler eller er defekt, for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende eller mangelfull fuksikring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av innneklima og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



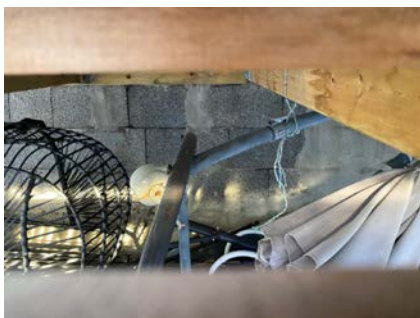
Ising fra vann på innside mur mot terrenget



Manglende klemlist mot vorteplast.



Fuktsikring mot mur.



Ingen synlig fuktsikring mot mur.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong . Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Lettklinkerblokkene mangler stedvis murpuss.

For mur av lettklinkerblokker er det spesielt viktig å merke seg at manglende puss kan føre til dårlig vind- og regntetthet. Slike vegger har en åpen porestruktur som gjør dem ekstra utsatt for fuktproblemer uten tilstrekkelig overflatebehandling.

Betongmuren fremstår som utvendig ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

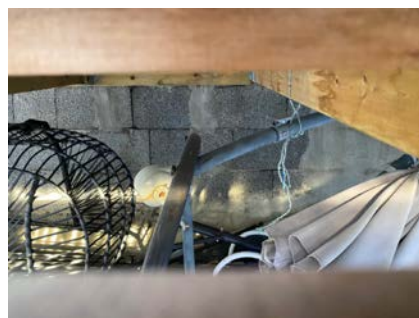
Det anbefales å utbedre pussjiktet for å sikre veggens funksjon og levetid, samt for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



Riss i betongmur.



Betongmur under inngangsparti



Stedvis manglende murpuss mot lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport



Skråriss. Ubehandlet betongmur.

TG 1J Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tomten var snødekt på befaringsdagen, det ble dermed ikke registrert forstøtningsmurer på tomten.

TG 1J Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det opplyses av eier at avløp ikke er tilkoblet septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge tidligere salgssoppgave er utvendig hovedkran tilkoblet naboeiendommen. Dette medfører at ved stenging av vann vil begge eiendommene bli avstengt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres separat hovedkran for hver eiendom, slik at vannet kan stenges uavhengig for hver boenhet.

Konsekvensen av dagens løsning er at begge eiendommene mister vanntilførsel ved stenging, noe som kan føre til ulemper og praktiske problemer for begge parter.

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 bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Støttemur for trapp
Innvendig trapp
Brannslukker
Radon
Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

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

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og bør derfor kontrolleres og eventuelt byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fall- og personskader.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn må utbedres slik at de tilfredsstillere dagens krav, for å hindre at barn eller andre kan falle gjennom.

Brannslukningsapparatet bør kontrolleres og eventuelt byttes ut, da eldre apparater kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig brannsikring.

Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko.



Åpninger i rekkverk.



Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå palter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.



Åpning i rekkverk. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Åpning mellom trinn.



Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og bør derfor kontrolleres og eventuelt byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.



Det er etablert røykvarsler i etasjene.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk på trapp mot sør, deler av trappen mangler rekkverk. Deler av trappen var snødekt på befaringsdagen, ytterligere undersøkelser anbefales når trappen er snøfri.



Snødekt trapp.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	5 815
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	11 025
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt: 2026	Kr.	4 063
Renovasjon, 140 l. Opplysninger fra eier.	Kr.	7 404
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Tillegg for terrasser, balkonger, uteplass	Kr.	90 000
Tillegg for belysning og tekniske installasjoner.	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 860 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 880 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

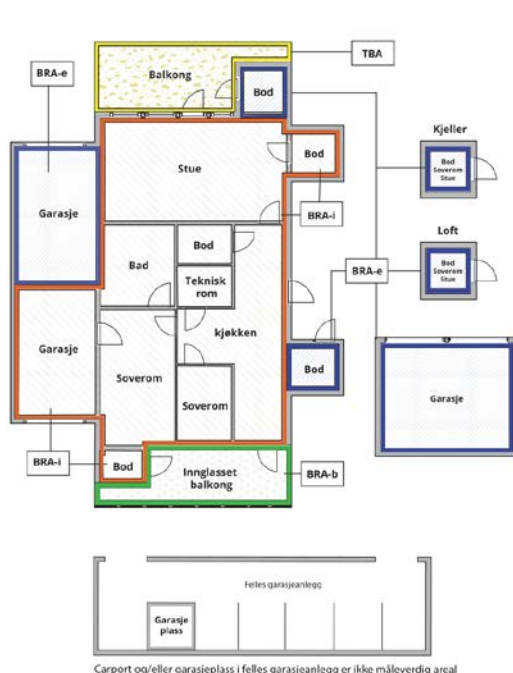
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	34
Kjeller	50			50	
SUM	136				34
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller	Gang, bad, gang 2, soverom, vaskerom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom i entreer omgjort til gang/hall. Wc-rom er omgjort til bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under konstruksjoner.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik fra godkjente byggetegninger ved at det er etablert en bod plassert nær naboeiendommens grense. Tiltaket er normalt ikke søknads-/meldingspliktig, men plassering nær nabogrense kan medføre krav til søknad og/eller samtykke, avhengig av tiltakets størrelse, utforming og avstand til nabogrense, jf. gjeldende regelverk. Det anbefales at lovlighet/byggesaksstatus undersøkes nærmere, herunder avklaring mot kommunen og eventuelt naboforhold, for å verifisere om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Gheorghe Ursu	Kunde
	Kristian Dalheim Leitvoll	Takstingeniør
	Gabriela Ursu	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	348		0	1233.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bekkevegen 7B

Hjemmelshaver

Ursu Gabriela, Ursu Gheorghe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påliggende bebyggelse ligger ca. 2,3 km nordøst for bykjernen i Mosjøen.
Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn ca. 8,9 km og jernbanestasjon er ca 1,5 km.
Området er sentralt, men barnevennlig.
Fra eiendommen god utsikt mot Øyfjellet samt omkringliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett ifg eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.
Trapp fra parkering opp til huset, støttemur mellom terrenget og garasje, forøvrig opparbeidet med busker og trær.

Tomteverdi er beregnet til 600.000,-

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.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 015 900	2026	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 4063,-

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1990

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

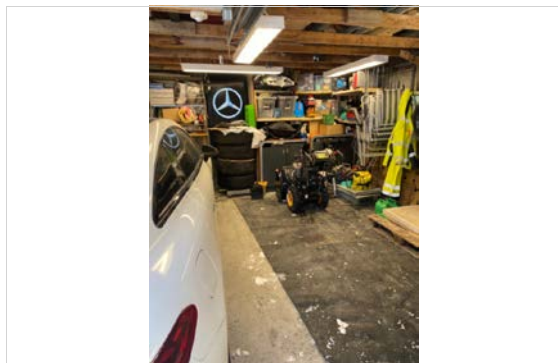
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong og lettklinkerblokker. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbygde taksperer som er utvendig teknet med profilerte stålplater/aluplater. Innmontert leddporter hvorav ene med portåpner.

Elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakt samt billader.

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

**Tilbygg / modernisering**

2011	Modernisering	2. stk nye garasjeporter samt støpt ny plate mot grunn.
2023	Modernisering	Byttet belysning i garasje, samt ny el-billader. Etablert ekstra parkering for bobil el. ved innkjørsel med opplagt strøm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo fra megler.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	18.03.2026	Endret opplysninger under tomt.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Gabriela Ursu

Gheorghe Ursu

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bekkevegen 7B

8663 Mosjøen

1824-104/348/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av bad 1 og 2 etg, rehabilitering av sikringsskap, legging varmemefolie inngang, legging varmekabel vaskerom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Comfort AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger skjøte rør i vegg.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Snekker, membrann, flisene, montering innredning i begge bad, montering blandebatteri, peis montering men foreligger detaljerte bilder.

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

♦ **Ja**

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

Ny membran på begge bad. Detaljert bilder foreligger.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

I garasjen når det er mye snø på oversiden og det smelter kommer litt vann mellom betong og leca mur blokk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inngangsdør og vinduet ved skyvedør garderoben i første etasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny balkong dør ved stue.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Montert 2 ny garasjeport, en med motor, lagt strøm til garasjen, støpt ny armert betong på gulv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Før mitt eie det var litt fukt i ubebodd men jeg har gravd ny drenering og er delvis tett siden. I sprekk på grunn kommer litt fuktighet/vann.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ny drenering med ny drenering plast, ny dreneringsrør, puk, dreneringsfolje øst side (overside av huset)

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

♦ **Ja**

Før mitt eie det var litt fukt i ubebodd men jeg har gravd ny drenering og er delvis tett siden. I sprekk på grunn kommer litt fuktighet/vann.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ny drenering med ny drenering plast,ny dreneringsrør, puk,dreneringsfolje øst side (overside av huset)

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Ble gravd ny drenering på oversiden av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Oversiden ,også øst side.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Comfort AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny røropplegg og flyttet vvb på vaskerommet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Comfort AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt noe røranlegg på bad 1 og 2 etg.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Montering av blandebatteri vaskerom og toalettet

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Montering blandebatteri 1 etg og montering blandebatteri og jacuzzi på bad 2 etg også toalettet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lekasjestopper på kjøkkenet i forbindelse med kjøp av ny kjøleskap med vann dispenser.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmpumpe til meg selv.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis på stua. Bilder tatt til dokumentasjon

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringsskap.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av bad 1 og 2 etg

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Legging varmemefolie inngang og montering lamper, brytere, termostat.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

If forsikring tatt en boligsjekk i forbindelse med bytte av forsikring.

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?

♦ **Ja**

Det er uisolert garasje, noe spikkerhull i taket, når det står mye snø på oversiden og det smelter kan komme litt vann mellom betong og lekamur.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Jeg er elektriker og det ble byttet og montert en del ledstriper, byttet diverse brytere og stikkontakter. Lagt strøm til garasjen og montert lysarmaturer, elbillader.



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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Bekkevegen 7				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	21/9-83	4/10-83	148/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ståle Rein fjell		Bekkevegen 7		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Næstby Trevarefabrikk		Fustvatnet, 8650 Mosjøen		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Helge Lian, råbygget Ståle Rein fjell, grunnarb. og innredning.		Rein fjellet, 8650 Mosjøen		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er tidligere ikke utstedt.

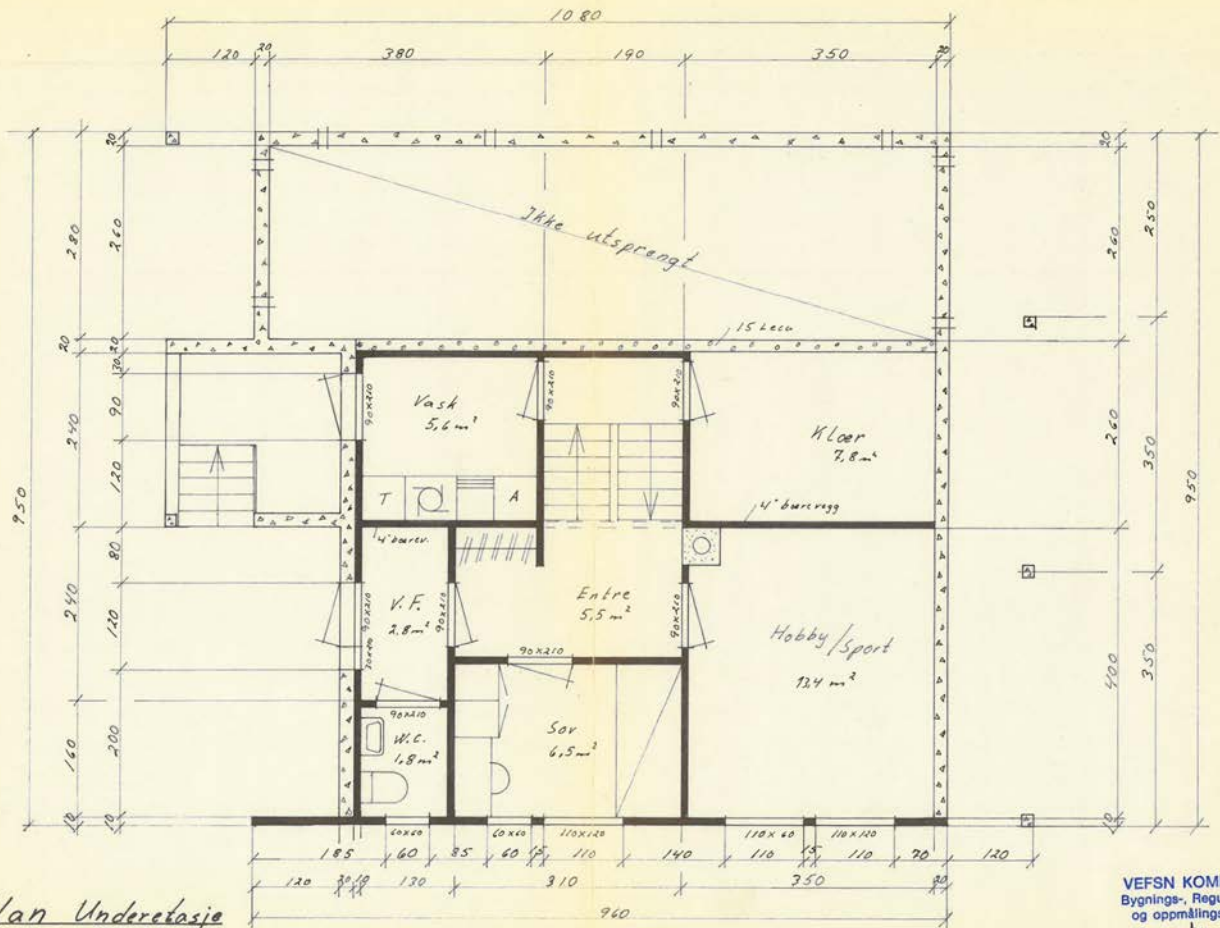
FOR VEFSEN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

Sted og dato	Stempel
Mosjøen, 16. 7-1985	Asle Skog Asle Skog Underskrift

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvermyndighet
---	-----------------------------------	---	---

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



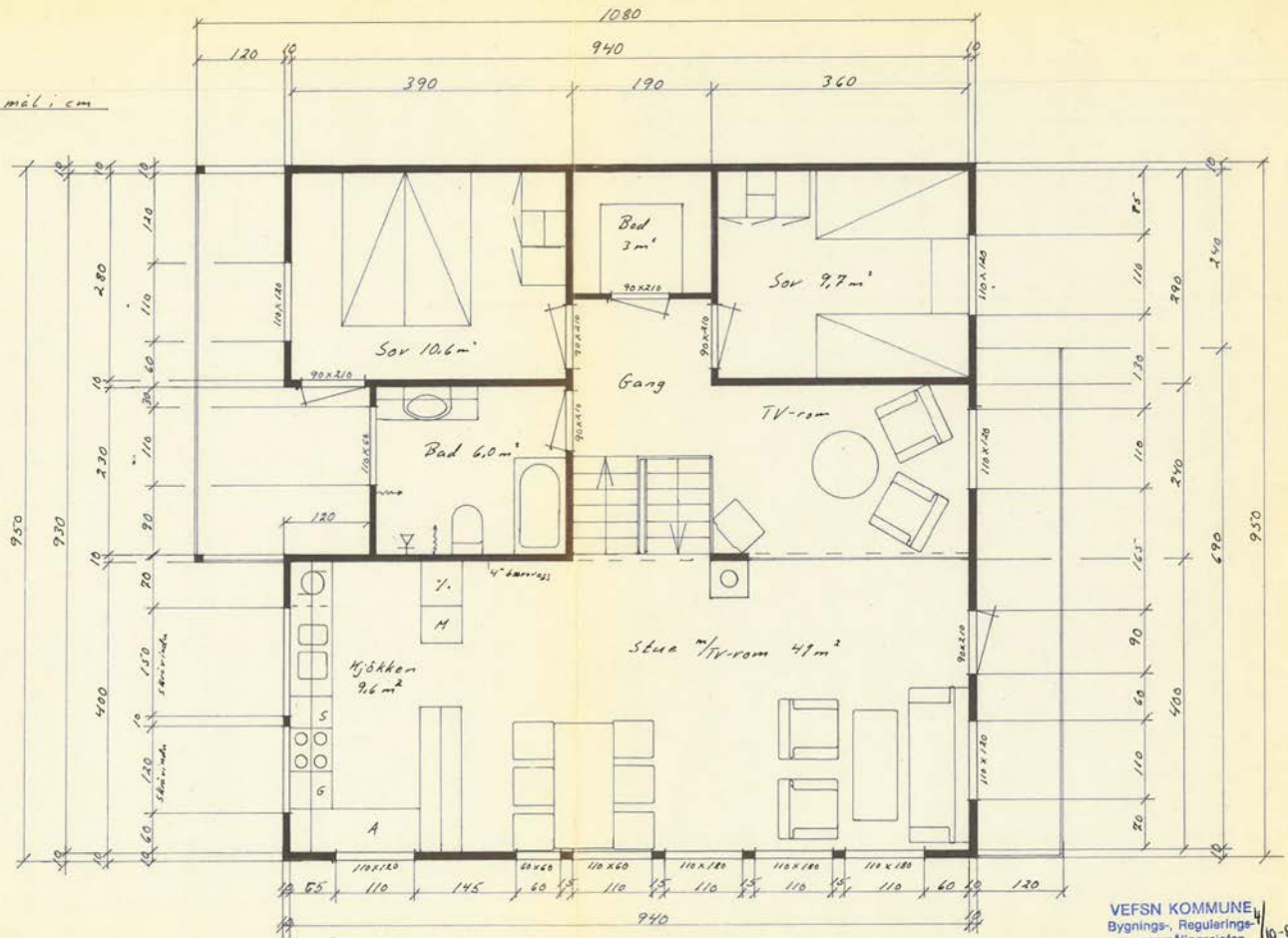
Plan Underetasje
M:1:50

Ståle Reinfjell
Måsevegen 11
8662 Halsøy

VEFSN KOMMUNE
 Bygnings-, Regulerings- og oppmålingsseksjonen
 16-83

Ing. Rolf Johannessen
 Jac. Fossesgt. 7
 8650 MÅLØYEN

Alle mål i cm

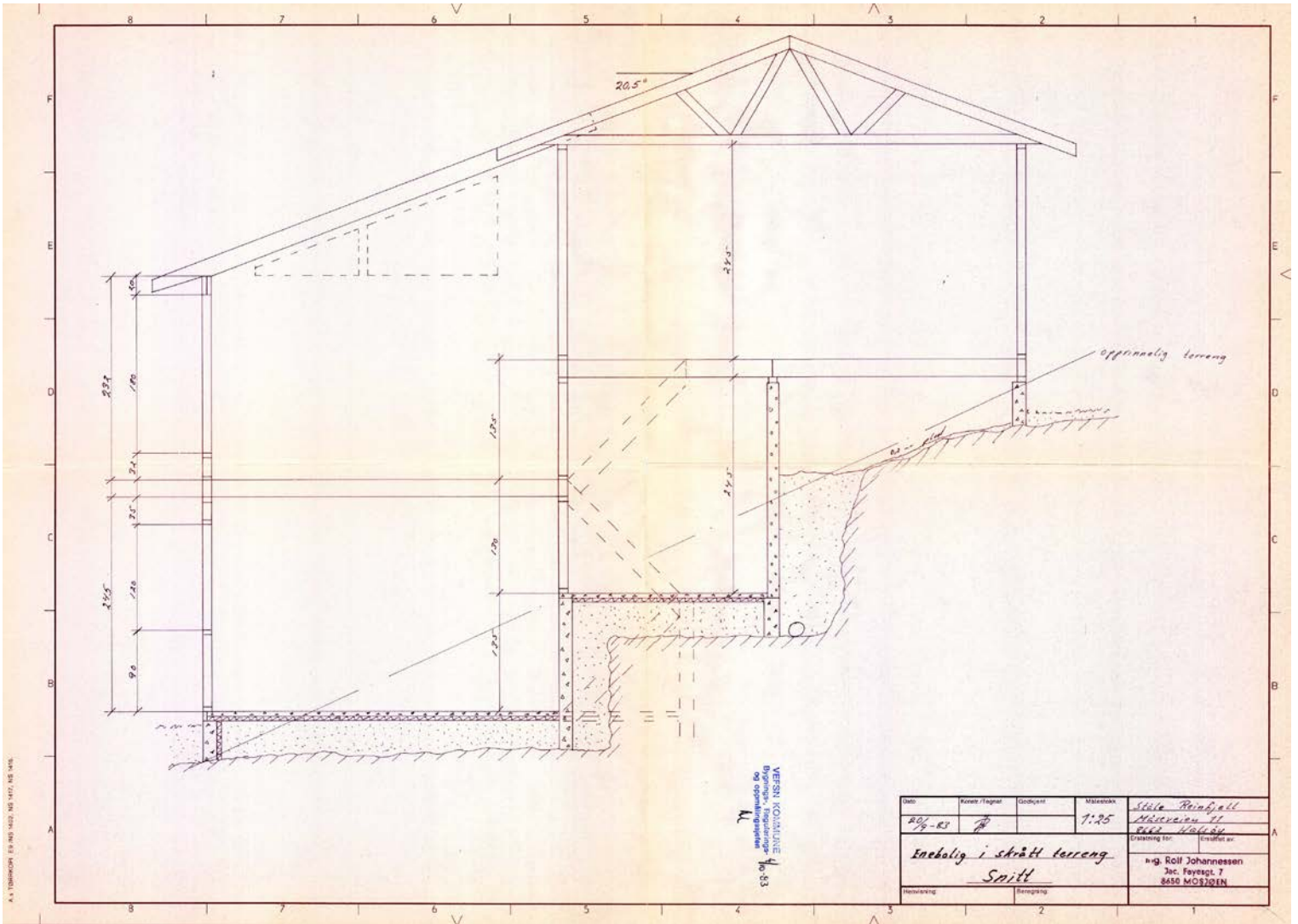


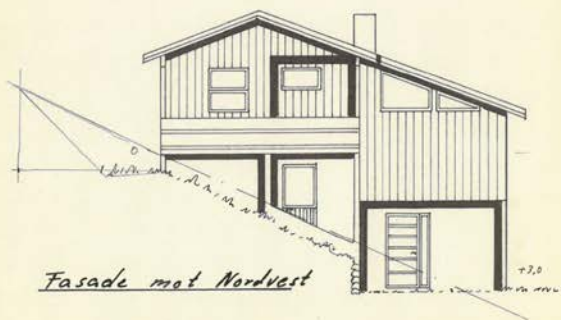
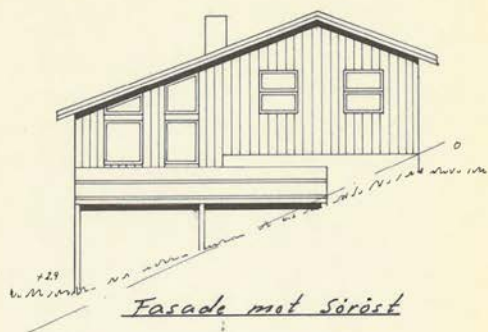
Plan 1. etasje
M. 1:50

Ståle Reinbjell
Måsevegen 11
8662 Halsøy

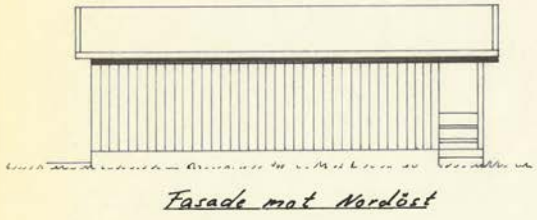
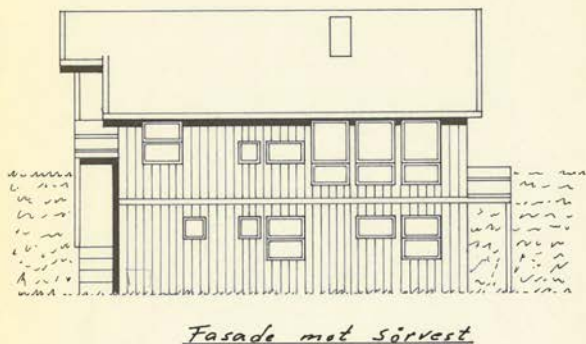
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingsseksjonen 10-83

Ing. Rolf Johannessen
Juc. Foyesgt. 7
8650 MOSJØEN





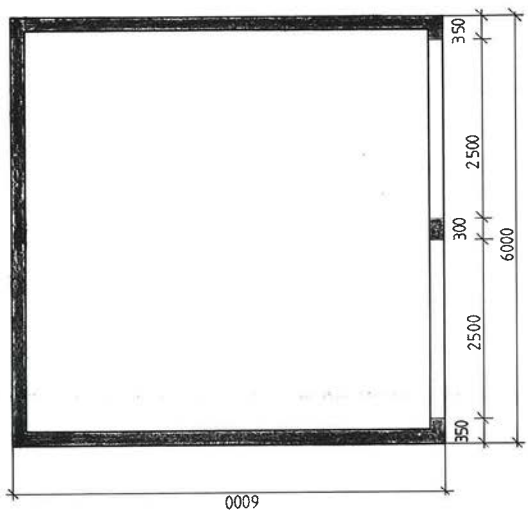
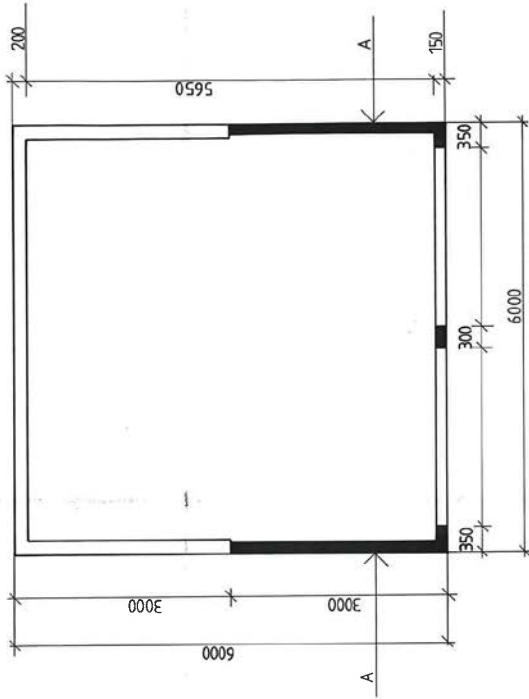
Fasader
M: 1:100



Ståle Reintjell
Måseveien 17
8662 Halsøy

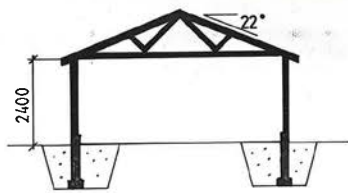
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssejeren. 4/10-83

Ing. Rolf Johannessen
Jac. Foyesgt. 7
8650 MØSJOEN



VERUM KOMMUNE
 Bygging- og reguleringsseksjon

9/2-21



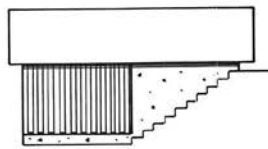
SNITT A-A



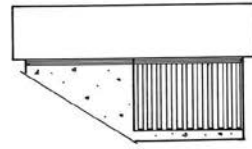
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE NORD

VEFSN KOMMUNE
Bygging- og reguleringsseksjonen
9/12-18

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 348

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.02.2026 kl. 11:49
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: 28.09.2001
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 348	1 233,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140475	URSU GABRIELA		BEKKEVEGEN 7B 8663 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		230474	URSU GHEORGHE		BEKKEVEGEN 7B 8663 MOSJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		140475	URSU GABRIELA		BEKKEVEGEN 7B 8663 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		230474	URSU GHEORGHE		BEKKEVEGEN 7B 8663 MOSJØEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7304112	418093		1 233,1 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
Grensejustering	04.11.2002				
Grensejustering	72/02	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/24	-88,8	
		Mottaker	1824 - 104/348	88,8	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	28.09.2001				
Grunneiendom fra feste		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/24/254	0	
		Mottaker	1824 - 104/348	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.09.2001				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/24	-1 145,2	
		Mottaker	1824 - 104/348	1 145,2	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Bekkevegen	2200	7B		Grunnkrets: 0210 Sentrum 1 Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8663 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33 7304120	418096		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 11 085 008	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	139	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 01.08.1984
Nord: 7304120 Øst: 418096	Bruksareal totalt:	139	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 01.07.1985
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder: Elektrisitet					
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	84	0	84	0	0	0
U01	0	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2200 Bekkevegen 7 B	H0101	Bolig	0	0		0	0	104/348

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		REINFJELL STÅLE		BEKKENVEGEN 7B 8662 HALSØY

Byggningsnr: 11 093 418	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 09.08.1988
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 09.08.1988
Nord: 7304119 Øst: 418073	Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1990
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	34	34	0	0	0

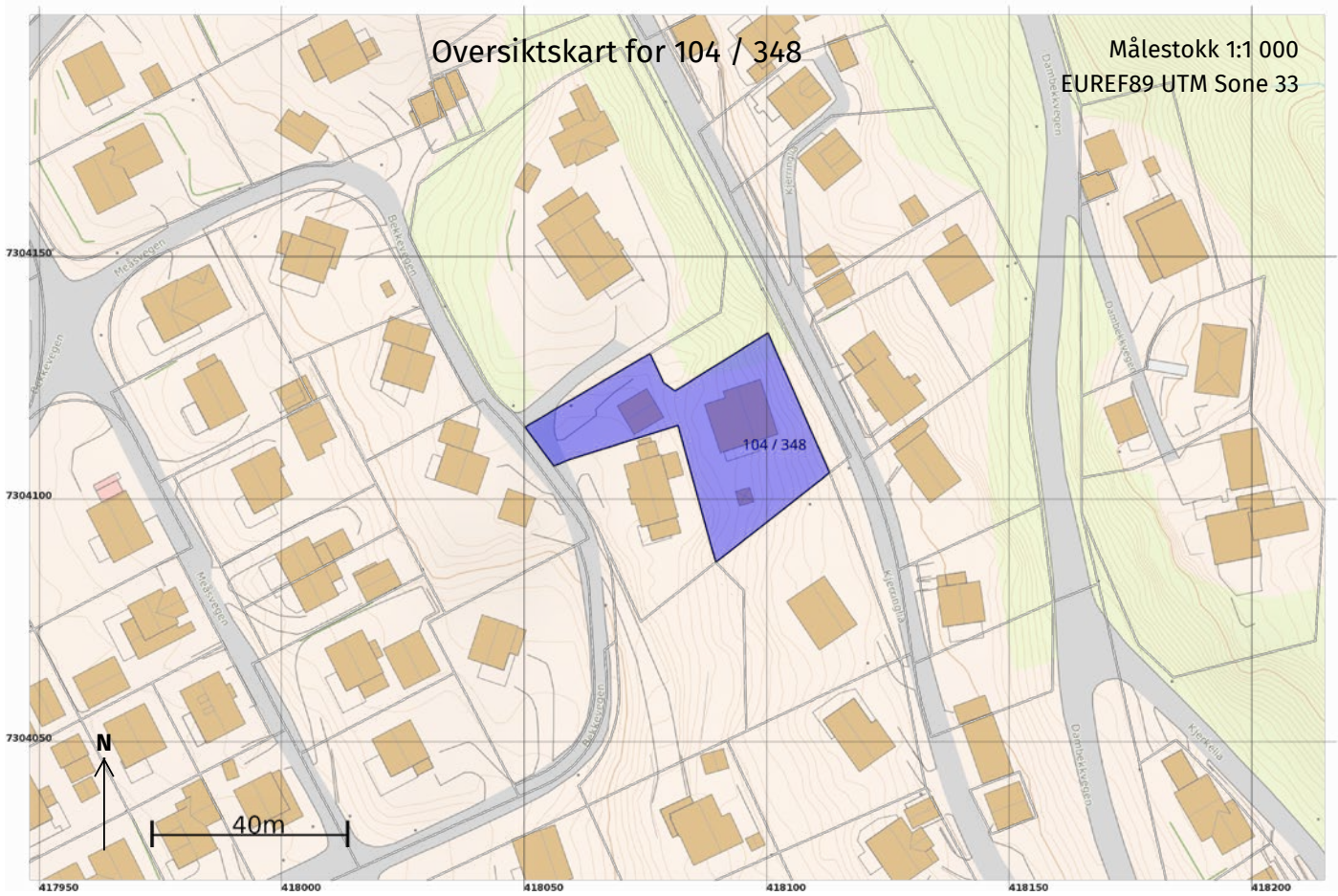
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/348

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		REINFJELL STÅLE		BEKKEBEGEN 7 B

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	187 959 543	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7304118 Øst: 418062	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått					
Energikilder:						
Oppvarming:						

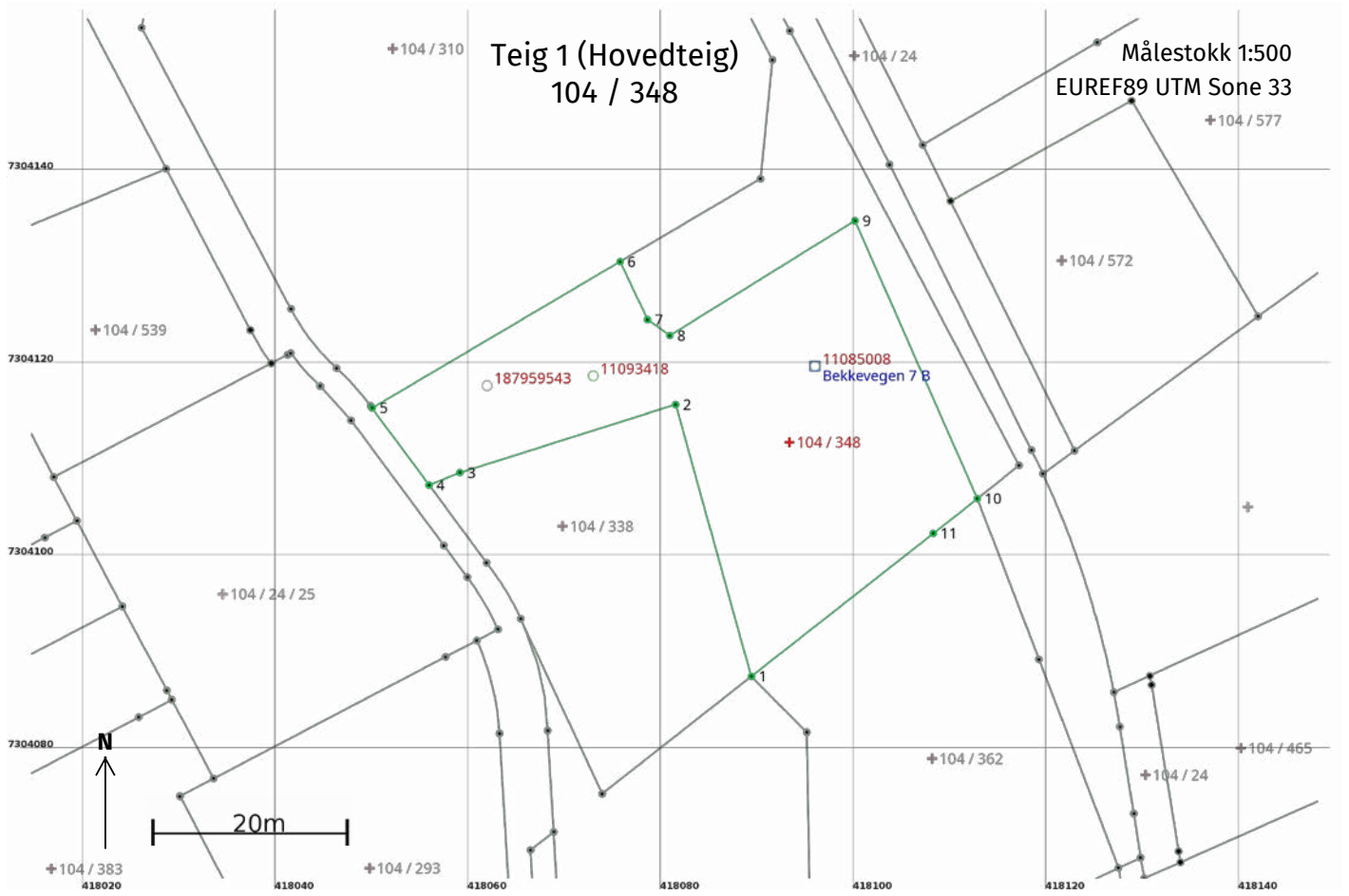
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/338



17.02.2026 11:49

Matrikkelbrev for 1824 - 104 / 348

Side 6 av 8



Areal og koordinater

Areal: 1 233,1

Arealmerknad:

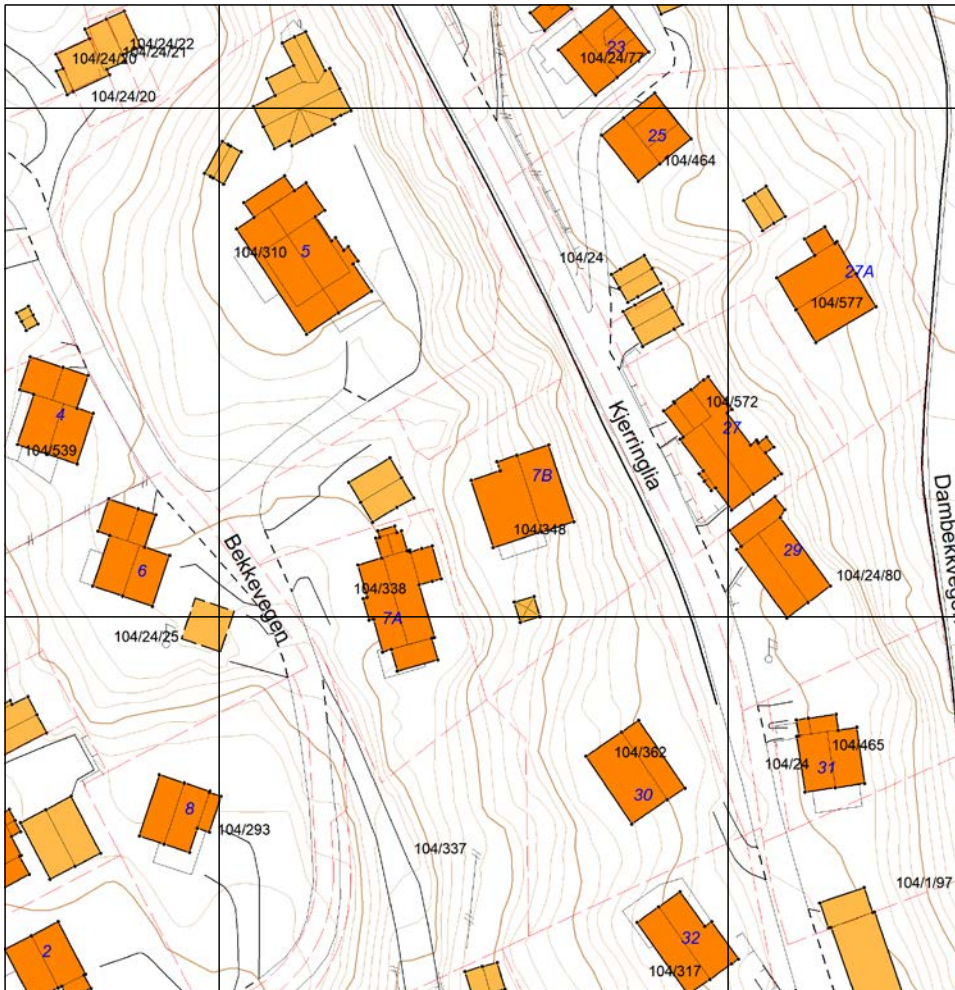
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7304112

Øst: 418093

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7304087,85	418089,41	29,25	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7304116,02	418081,55	23,45	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7304108,97	418059,19	3,46	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7304107,68	418055,98	9,94	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7304115,67	418050,07	29,87	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7304130,85	418075,80	6,65	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7304124,83	418078,63	2,86	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7304123,18	418080,96	22,58	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7304135,08	418100,15	31,48	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
10	7304106,27	418112,84	5,83	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
11	7304102,67	418108,26	23,98	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 104/348

Adresse: Bekkevegen 7B
8663 Mosjøen

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense
Abc Gårds- og bruksnummer

Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning - tiltak
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadeliv
Mønsterte
Trapp inn til bygg
Veranda

Bygningsmessige anlegg

● Stolpe
— Vegg (frittstående)
— Støyskjerm
— Annen gjerde
— Frittstående mur
— Støttemur
— Steingjerde
— Hekk
— Flaggstang

Vegsituasjon

— Ytterkant veg
— Ytterkant fortau
— Annen 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>

Kommunedelplan



Kommuneplan



Planidentifikasjon 1824D1017

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt areal plan

Ikraftredelsesdato 21.06.2017

Plannavn Kommunedelplan for Mosjøen

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Arealformål



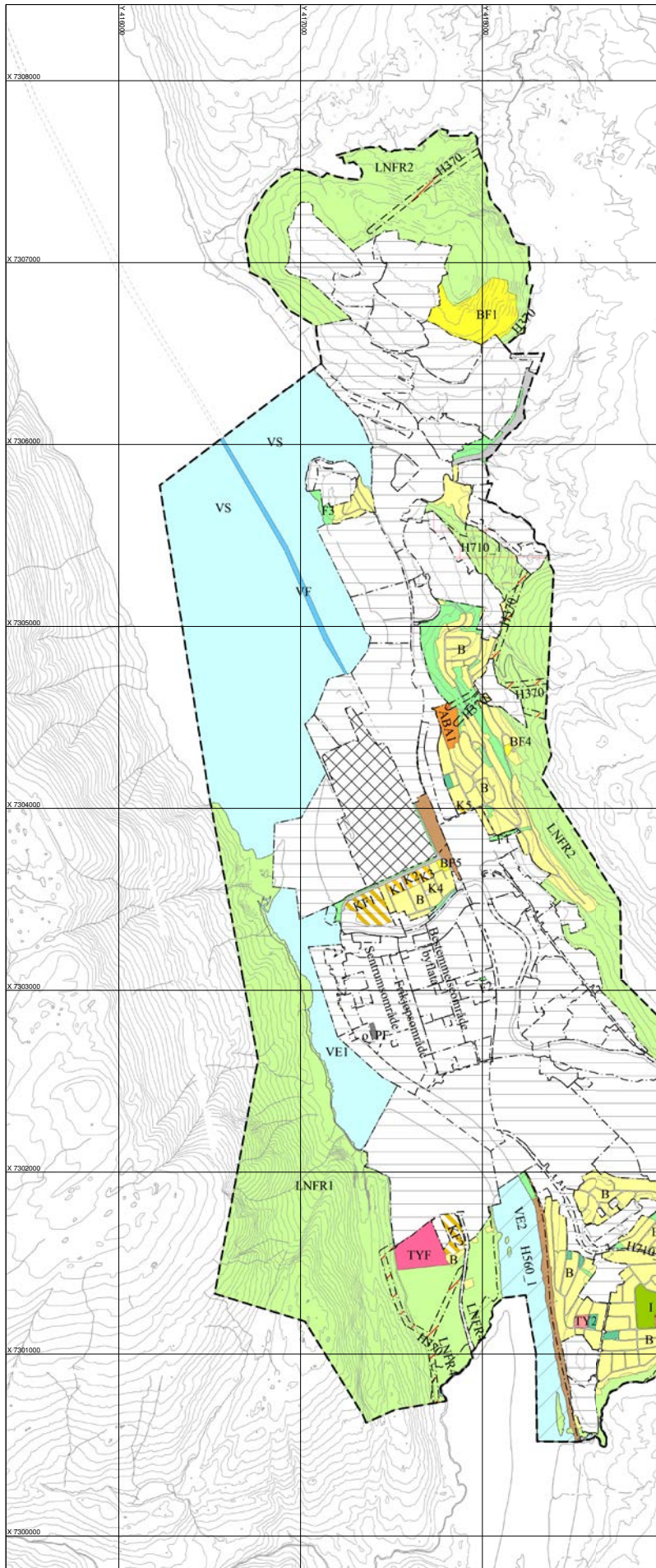
Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 1824D1017

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)



TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
Grense for restriksjonsområde

Områder som er unntatt fra rettsvirkning fordi tidligere plan mv fortsatt skal gjelde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Farezonegrense	2007	Boligbebyggelse	Nåværende Fremtidig
Farezone - Høyereplaningsarealer (inkl høydeprioriteringer)	2007	Fritidsbebyggelse	B B
Angittettersgrense	2007	Tjenesteyting	BFR BFR
Angittettersområde - Bevaring naturmiljø	2007	Leisemottak	TY TY
Angittettersområde - Bevaring naturmiljø	2007	Andre typer bebyggelse	ABA ABA
Båndlegginggrense	2007	Utøppholdsanlegg	U U
Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig	2007	Kombinert bebyggelse og anleggssformål	K K
Detaljeringgrense	2007	Veg	VE VE
Detaljeringgrense - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	2007	Parkering	PF PF
Detaljeringgrense	2007	Bane- nåværende	B B
Bestemmelsesområde	2007	Grensestruktur	G G
Bestemmelsesgrense	2007	Turblad	T T
		Frønsås	F F
		Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift	LNF LNF
		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	VS VS
		Faunale	FA FA
		Naturområde vern	VP VP

*For detaljerte formål er kun områder med særskilte bestemmelser er nevnt i plankartet

Følles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde	Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Planens begrensning	
Grense for arealformål	
Plaskilt område navn	

Abc

Karttoppløsninger

Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 19.04.2018
Koordinatystem: UTM zone 33 / Euro89
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1:15000
Plankart i målestokk 1:15 000 er i papirformat A2
0 200 400 600 m

<p>Vefsn kommune</p>	<p>Kommunedelplan for Mosjøen</p> <p>Med tilhørende plandokument Kommunedelplan jf pbl av 2008</p>		<p>Arkivsaknr 15/2026</p> <p>Plankart datoert 24.01.2018</p> <p>Kartprodusent: Vefsn kommune</p>																																
	<p>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>SAKS-NR.</th> <th>DATO</th> <th>SIGN.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27/18</td> <td>11.04.2018</td> <td></td> </tr> <tr> <td>23/17</td> <td>22.12.2017</td> <td></td> </tr> <tr> <td>52/17</td> <td>21.06.2017</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Kommunestyrets vedtak:</td> </tr> <tr> <td>Kunngjøring av planvedtak</td> <td></td> <td>11.11.2016</td> </tr> <tr> <td>2. gangs behandling</td> <td></td> <td>04.10.2016</td> </tr> <tr> <td>Offentlig ettersyn fra 02.07. til 29.08.2016</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. gangs behandling -vedtak om utlegging til offentlig ettersyn av plan med konsekvensutredning</td> <td>48/16</td> <td>28.08.2016</td> </tr> <tr> <td>Vedtak av planprogram</td> <td>10/16</td> <td>19.02.2016</td> </tr> <tr> <td>Kunngjøring av oppstart av planarbeidet</td> <td></td> <td>13.07.2015</td> </tr> </tbody> </table>			SAKS-NR.	DATO	SIGN.	27/18	11.04.2018		23/17	22.12.2017		52/17	21.06.2017		Kommunestyrets vedtak:			Kunngjøring av planvedtak		11.11.2016	2. gangs behandling		04.10.2016	Offentlig ettersyn fra 02.07. til 29.08.2016			1. gangs behandling -vedtak om utlegging til offentlig ettersyn av plan med konsekvensutredning	48/16	28.08.2016	Vedtak av planprogram	10/16	19.02.2016	Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	
SAKS-NR.	DATO	SIGN.																																	
27/18	11.04.2018																																		
23/17	22.12.2017																																		
52/17	21.06.2017																																		
Kommunestyrets vedtak:																																			
Kunngjøring av planvedtak		11.11.2016																																	
2. gangs behandling		04.10.2016																																	
Offentlig ettersyn fra 02.07. til 29.08.2016																																			
1. gangs behandling -vedtak om utlegging til offentlig ettersyn av plan med konsekvensutredning	48/16	28.08.2016																																	
Vedtak av planprogram	10/16	19.02.2016																																	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		13.07.2015																																	
<p>PLANEN UTARBEIDET AV: Vefsn kommune</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PLAND.</th> <th>SAKSBEH.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18241017</td> <td>HLy</td> </tr> </tbody> </table>			PLAND.	SAKSBEH.	18241017	HLy																													
PLAND.	SAKSBEH.																																		
18241017	HLy																																		



Adresse Bekkevegen 7B, 8663 MOSJØEN	
Dato for energimerking 18.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-272186
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 11085008
Gårdsnummer 104	Bruksnummer 348
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1983	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 136,0 m²	Oppvarmet bruksareal 136,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
271,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
331,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år
47 819 kWh



Bekkevegen 7B, 8663 MOSJØEN



Detaljering

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



Bekkevegen 7B, 8663 MOSJØEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bekkevegen 7B - Nabolaget Dolstad - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

MRK senteret Linje 261	4 min	0.3 km
Mosjøen stasjon Linje F7	7 min	0.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	11 min	

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	19 min	1.6 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	6 min	3.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	19 min	1.6 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	7 min	3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

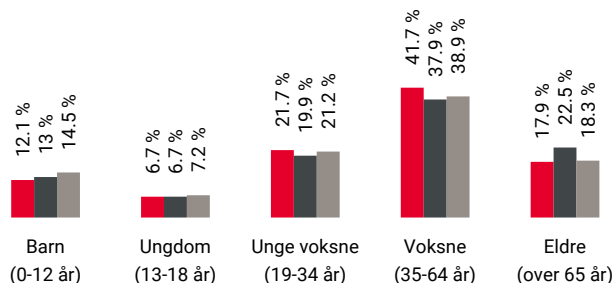
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	6 min	0.5 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	21 min	1.7 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 29 barn	22 min	1.8 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Mosjøen PostNord, søndagsåpent	17 min	1.4 km
Rema 1000 Mosjøen Post i butikk, PostNord	17 min	1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

Mosjøen skole	19 min
Aktivitetshall, ballspill, basket	1.6 km
Søråkeren nærmiljøanlegg	22 min
Ballspill	1.8 km
Helsehuset Treningssenter	20 min
Vefsn skole og treningssenter	23 min

Boligmasse

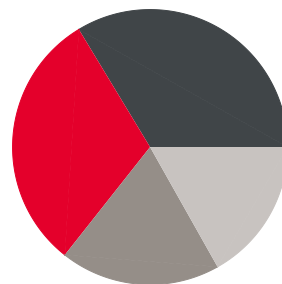


74% enebolig
7% rekkehus
19% annet

Varer/Tjenester

Sjøsidens Senter	18 min
Apotek 1 Sjøsidens	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
34% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

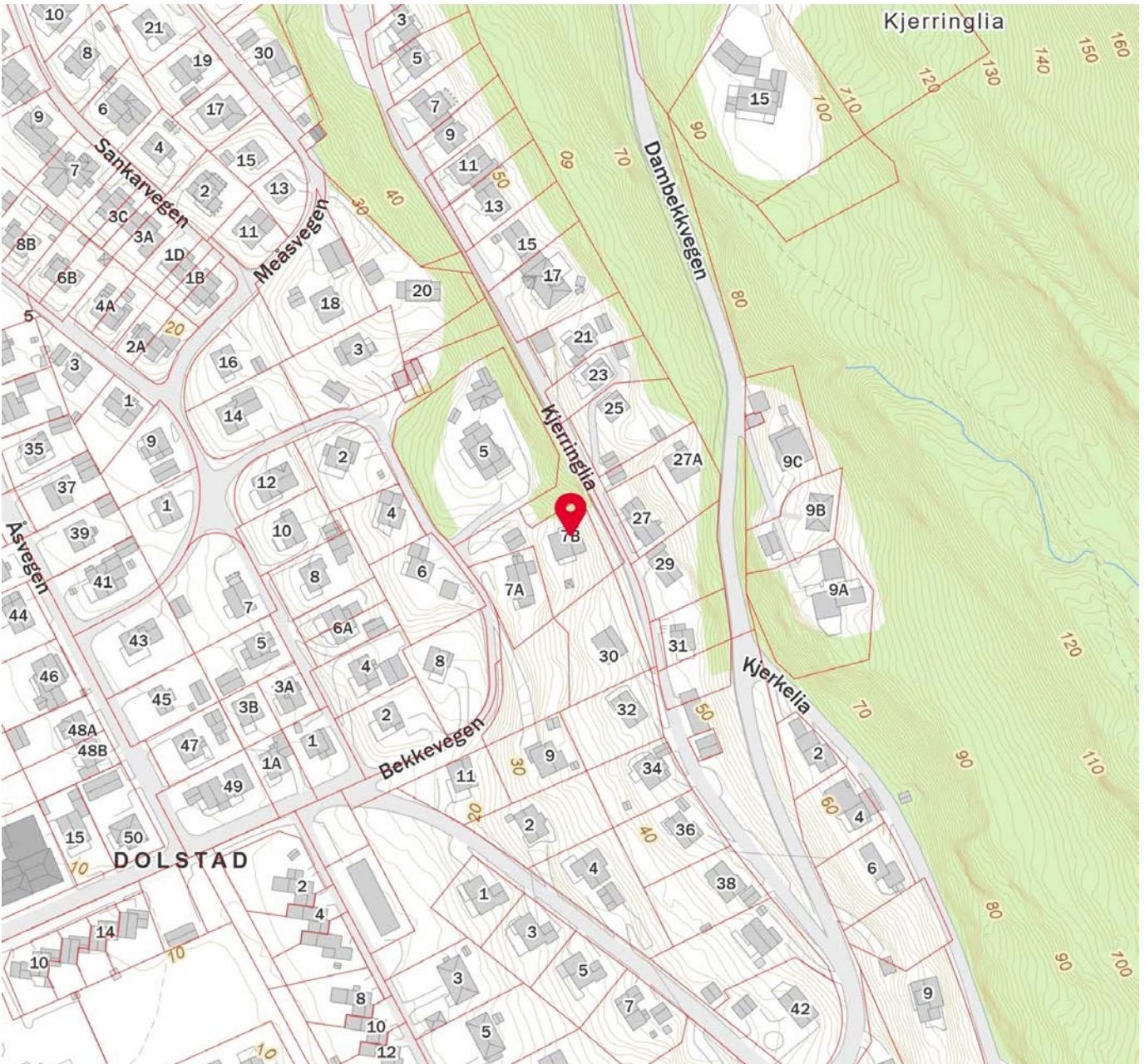
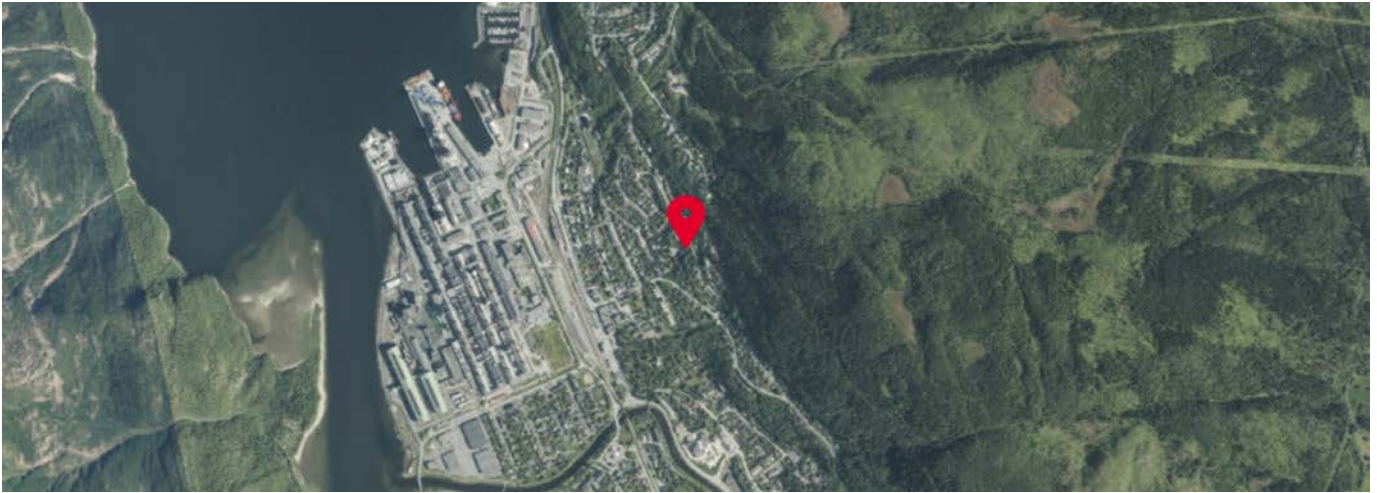


0% 47%

Dolstad
 Mosjøen
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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-antennene 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/avgrenskingskabel 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av 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: Bekkevegen 7B
8663 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes**Telefon:** 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