

aktiv.



Meåsvegen 1A, 8663 MOSJØEN

Enebolig med barnevennlig beliggenhet, nærhet til sentrum og turterreng, samt stor terrasse med takoverbygg.



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 66 940,-
Total ink omk.: Kr 2 516 940,-
Årlig festeavgift: Kr 5 711,-
Selger: Toni Andreas Indahl Almås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 168/177 kvm
Tomtstr.: 505.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 24
Fnr.: 249
Oppdragsnr.: 1801250065

Enebolig med barnevennlig beliggenhet, nærhet til turterreng og tilbygget carport

Velkommen til en innholdsrik enebolig i Meåsvegen, Mosjøen! Beliggende i et rolig og barnevennlig område, har boligen nærhet til turterreng, barnehager, skoler og Mosjøen sentrum med butikker og offentlig transport. Området er ideelt for familier og byr på gode solforhold og en trygg atmosfære.

Eneboligen fra 1983 har et bruksareal på 177 m² fordelt på tre etasjer og en kjellerleilighet. Det bemerkes at kjellerleiligheten er ikke omsøkt og godkjent ved Vefsn kommune. Planløsningen inkluderer blant annet stuer, kjøkken, bad, toalettrom og soverom. Eiendommen har en terrasse på 31 m² med takoverbygg og en altan på 7 m². Oppgraderinger som nytt glasstak, bad i kjeller og elektrisk arbeid er utført i 2025/2026. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og gruset gårdsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	90
Kontrollrapport el.anlegg fra Linea	93
Festekontrakt	103
Ferdigattest nybygg boligbygg 1983 1981	107
Søknad om byggetillatelse boligbygg	108
Byggetillatelse 1981	110
Tegninger nybygg boligbygg	118
Byggetillatelse påbygg 1991	119
Tegning påbygg - utbygg carport 1991	120
Tegning påbygg - utbygg ark 1991	121
Info om fyringsanlegg	122
Matrikelbrev	123
Kartutsnitt	129
Planstatus	130
Plankart	131
Kommuneplan	132
Energiattest	133
Nabolagsprofil	140
Andre vedlegg	143
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 177 kvm

TBA: 38 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 11 kvm Bod

BRA-i: 45 kvm Entre' / gang, bad, stue og kjøkken

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Toalettrom, vindfang, gang m/trapp, kjøkken og stue

BRA-e: 9 kvm Bod

99. etasje

BRA-i: 44 kvm Stue m/trapp, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm Terrasse- og balkongareal

99. etasje
7 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter.

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

Det bemerkes at kjelleretasjen ikke kan måles nøyaktig grunnet skillevegger mellom leilighet og boden som tilhører hovedetasjen. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet og byggetegninger:

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

bruk.

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.02.1978 og 10.07.1991. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer,

og disse er som følger:

- Det er etablert leilighet i kjeller som ikke fremkommer på tegningene.
- Det er bygget en bod i bakkant av carport som ikke fremkommer på tegningene.

-Fasade:

- Terrasse er utvidet og det er etablert takoverbygg på deler av terrassen. Det er etablert takoverbygg med nedgang og dør til kjeller.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/ godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/ bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/ saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

505.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Festet tomt som har ett areal på ca. 505 m² inkl. gategrunn. Gategrunnen utgjør ca. 97m². Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht totalt bebygd areal på tomten, tillatt BYA er 40%

Årlig festeavgift

Kr 5 711

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.11.1981.

Regulering av festeavgift

Neste ordinære regulering av festeavgift er 2031.

Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.

Festeavgiften er engangsløftet.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Festekontrakt datert

27.11.1981.

Bortfesters transportgebyr

Kr 4 600

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Meåsvegen, Mosjøen. Området er barnevennlig og har nærhet til turterreng, barnehager og skoler. Det er kort avstand til Mosjøen sentrum, hvor man finner butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass kun 2 minutters gange unna og Mosjøen stasjon 5 minutters gange fra eiendommen. Eiendommen har også enkel adkomst via offentlig vei.

Adkomst

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei 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 (0-5 år) - 4 min gange

Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) - 21 min gange

Askeladden barnehage (1-5 år) - 22 min gange

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 5 min kjøring

Sport og trening

Mosjøen skole - 17 min gange

Aktivitetshall, ballspill, basket, frisbeegolf-bane

1.5 km

Søråkeren nærmiljøanlegg - 22 min gange

Ballspill

1.8 km

Helsehuset Treningssenter - 19 min gange

Vefsn skole og treningssenter - 21 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skole (1-7 kl.)

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)

Mosjøen videregående skole

Bygningssakkyndig

Remi Andre Ramfjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1983, med en tilbygget del for inngangsparti og carport fra 1991.

Bygningen er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Dreneringen er av ukjent alder, med ukjente masser rundt boligen. Det er stedvis synlig grunnmursplast med klemlist.

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

Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Taket er tekket med pappshingel på et undertak av tretro. Takkonstruksjonen over inngangspartiet er en gjenbygget konstruksjon.

Taket er utstyrt med renner og nedløp i plast og metall, samt luftehatt og stige til pipen. Pipen er tekket med et heldekkende beslag med pipehatt.

Etasjeskillerne i boligen er utført som et trebjelkelag, med betongdekke mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass. Ytterdører og balkongdører er utført i malt tre.

Eiendommen har en terrasse ved inngangen med dekke av impregnerte materialer, fundamentert på søyler på mark. Deler av terrassen har et takoverbygg med glasstak. Fra loftsetasjen er det utgang til en altan med dekke av impregnerte materialer og delvis beslag, også fundamentert på søyler. Hovedinngangstrappen er av støpt betong med skiferstein, og det er en trapp fra terrassen i tre.

Carporten har et saltak tekket med asfaltpapp og en bod i bakkant. Konstruksjonen er fundamentert på en mur mot øst. Boden er fundamentert på en ringmur av betong og har en bindingsverkskonstruksjon i tre med stående utvendig kledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

• Det er avvik:

Beslag mellom vegg og tak mangler over takoverbygg. Det er skruehull i pappshingel over inngangspartiet.

Vindskier/dekkbord har påbegynte råteskader.

Vindskie mangler stedvis mot sør.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert. Et papptak kan vare i 12-14 år, mens et annet kan ha en levetid på 40 år.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist enkelte sprekker i kledningen.

Stedvis ufagmessig utførelse.

Enkelte glipper og stedvis manglende kledning.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Det er avvik:

Dørblad og terskel har skader, og det er en glippe/skade mellom dekkbord og karm.

Skade i overflate dørblad.

Døren mangler beslag eller tilstrekkelig tetting i nedkant.

- Utvendig - Dører - Balkongdør hovedetasje.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dørvrider er feilmontert.

Beslag mangler over døren.

- Utvendig - Dører - Ytterdør kjeller.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Det er avvik:

Vrideren er løs og har rust.

Døren mangler beslag i nedkant.

Det er stedvis skader i overflaten på døren.

- Utvendig - Dører - Balkongdør til altan, loftsetasje.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er for liten oppkant mellom døren og beslaget mot altandekket.

- Utvendig - Altan med utgang fra loftsetasjen.

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er påvist andre avvik:

Høyden på rekkverket er målt til ca. 78 cm.

Åpningen i terrassedekket er målt til ca. 29 cm.

Høyden 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.

Håndlisten er stedvis ubehandlet. Det er stedvis svertesopp/misfarging av terrassedekket sett fra undersiden.

- Innvendig - Radon

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

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Sotluken har rust.

Saltutslag/løs murpuss under sotluken.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Tak og gulv har betydelig skjevheter.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnet målte fuktnivå mot terrenget i kjeller kan det ikke utelukkes tiltak av dreneringen.

Klemlist/fuktsikring mot muren mangler stedvis.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

- 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.

- Våtrom - Kjellerleilighet > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Manglende ferdigstilling av arbeider i taket mot dusjnisen.

Vegger er stedvis i våtsonen malt eller behandlet med materialer som ikke er fuktbestandige, som puss eller maling.

Det er påvist sprekk i fugen i dusjnisen.

Taket mangler taklister.

Det er registrert svelling/skade rundt downlight i dusjnisen.

- Våtrom - Kjellerleilighet > Bad > Overflater Gulv

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

Det er påvist sprekk i flis ved sluken ved toalettet.

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

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

klemring.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på type/alder på membran.

Deler av membran er fra tidligere tidsepoke:

-Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det er masser fra fuging/flislegging i sluket ved toalettet.

- Våtrom - Kjellerleilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Badet mangler innredning, noe som reduserer den funksjonelle bruken av rommet.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er manglende fuging/tetting mellom benkeplate og vegg. Det er enkelte bruksmerker i benkeplaten, samt trapping i skjøten på benkeplaten.

Det er skade i oppvaskkummen.

- Kjøkken - Kjellerleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Skapdør var demontert ved befaringen.

Kobling for oppvaskmaskin mangler tilstrekkelig tetting.

Enkelte fliser er løse.

- Kjøkken - Kjellerleilighet > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert dårlig trekk fra ventilatoren, noe som kan medføre redusert effektivitet ved ventilasjon av kjøkkenet.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Avtrekksviften i vegg var ikke i funksjon på befaringsdagen.

Glippen under døren for tilluft bør økes.

Det er registrert bom i flis.

Enkelte fliser mangler fugemasse.

Røroplegget er ikke fagmessig utført.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, bør sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke har større helling på taket enn 27 grader. Pipehatt mangler bue i toppen. Rørgjennomføringen på pipebeslaget er ufagmessig utført og det er fare for at vann kan trenge inn i overgangen ifg. tidligere takst. Det er rustdannelser i flere av rennekrokene og enkelte kroker/renner er stedvis deformerte. Det er påbegynt rust i pipehatt. Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i troa på 29%.

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

Det er stedvis manglende luftespalte mellom isolasjon og tretto noe som kan medføre fukt og råteskader.

Svertesopp og påbegynte råteskader er observert mot deler av taktroen.

Det er stedvis manglende isolasjon i taket, og kvistluken tetter dårlig.

Spennet for taksperrere over takoverbygget på altanen er for langt.

Det er påvist nedbøy/skjevheter i taket over altanen.

- Utvendig - Vinduer

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

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduer mangler beslag i nedkant.

Enkelte beslag/klaffventiler mangler.

Vinduer mangler vannbrett og beslag i overkant.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, noe som er en skadeutsatt løsning med risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene blir såpass gamle, vil de gradvis få økt varmetap. Et vindu på omtrent 30 år kan stå for opptil 40 % av varmetapet i boligen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er avvik:

Det er stedvis råteskader i terrassedekket.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper for å kunne forhindre fallulykker.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

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

Stedvis manglende listverk. Det er registrert enkelte skader i overflater samt enkelte hakk i gulv. Det er registrert bom i fliser i hoved- og underetasjen. Ferdig gulv mangler i entré.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende understøttelse (flislim).

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Målt avvik i loftsetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 35 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i 1. etasje (vindfang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 40 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 40 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (bod):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Trappen har store skader.

Enkelte trinn har noe unjevnheter i overlate trinn.

Høyde rekkverk er målt til ca. 75 cm.

Åpninger mellom trinn ca. 14 cm.

Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan medføre fare for at barn kan krype gjennom åpningene.

Høyden på rekkverket er under forskriftskravet på 0,9 meter.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 meter i trappeløpet være maksimum 0,10 meter, noe som ikke er oppfylt.

- Våtrom - Loftsetasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Vindu er plassert i våtsonen. Ventilering via ventil i vindu.

Der er ikke tilfredstillende fall mot sluket.

- Våtrom - Kjellerleilighet > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Våtrom - Kjellerleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger panelet mot veggen.korrigert for nordisk tre for å måle vekt%.

Det ble målt 40% fukt i treverket.

- Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17%. Ved høyere verdier er det fare for sopp og råteskader.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Varmepumpen fungerer ikke.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

El-skap plassert i entrè. Automatsikringer og måler. Leiligheten er rekvirert til

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

Det er foretatt kontroll av Linea med registrerte avvik: Det lokale eltilsyn (DLE)

gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Meåsvegen 1 A den 14.04.2026. Det

ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

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

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?

Ja Ja, flere punkter mangler deksel. Løse takspotter.

Avvik iht tilsynsrapport fra Linea er ikke utbedret.

- Flere av ledningene er løse.

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av påviste mangler fra Linea, utvidet el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger vil kostnadene bli høyere.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: 3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Brannvarslere må monteres i hver etasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

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

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Grunnmuren har setningskader.

Det er påvist stedvise sprekker og riss i grunnmuren.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk for å kunne forhindre fallulykker.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon over inngangsparti

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

Det er lite eller ingen lufting fra raft.

- Utvendig - Andre utvendige forhold - Carport.

Merknader:

Det er påvist store skjevheter i muren mot naboeiendom.
Synlig sprekk i i toppen av muren.
Sprekk mellom mur mot bod/carport.
Lekkasje samt råteskader i/mot taket, synlig i boden.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges ved fullmakt i dødsbo.
Fullmektig har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 68 kvm: Toalettrom, vindfang, gang m/trapp, kjøkken og stue

BRA-e 9 kvm: Bod

TBA 31 kvm: Terrasse og balkongareal

Loftsetasje:

BRA-i 44 kvm: Stue m/trapp, bad og 2 soverom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-i 11 kvm: Bod

Kjellerleilighet:

BRA-i 45 kvm: Entre' / gang, bad, stue og kjøkken

Standard

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

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

Det er i 2025 påbegynt oppussing i flere rom som ikke er ferdigstilt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Skiftet en del listverk innvendig samt innvendig maling
- Oppgradering av bad i kjeller.
- Div elektrisk arbeid utført av Elektrikern Mosjøen AS.
- Foringer/listverk av balkongdører.
- Mont. glassrekkverk mot trapp i hovedetasjen.
- Diverse mindre arbeid innvendig
- Glasstak over utvendig balkong er opprettet og det er montert nye sikkerhetsglass

2025:

- Montert vannstoppesystem på kjøkken hovedetasje og i bod kjeller.
- Utvendig malt i 2025/2026
- Bytte av balkongdør
- Stedvis bytte av bordkledning.

2015:

- Bytte av yttertak. Ca årstall opplyst fra tidligere beboer.

Parkering

Carport samt biloppstillingsplass på egen eiendom.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer 594828

Radonmåling

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

Diverse

Eiendommen må overtas i samme stand som den er ved visning. Det vil ikke bli ryddet og vasket mer før overtagelse. Det vil heller ikke bli ryddet mer utvendig på eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig i et dødsbo. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er

areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har panelovner, vedovn og elektriske varmekabler på bad.

Varmepumpe som er montert fungerer ikke. Den bør skiftes ut eller repareres for å gjennomrette funksjon.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Energikarakteren for boligen er G, som indikerer at boligen er lite energieffektiv.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 516 940

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 600 (Transportgebyr bortfester)

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

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

66 940 (Omkostninger totalt)

83 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 516 940 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 533 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 536 640 (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 24 503 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 5693,00

Avløp: kr 9947,00

Renovasjon: kr 6566,28

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Slamtømming: kr 1525,00

Eiendomsskatt: kr 3839,00

Totalt med eiendomsskatt og renovasjon: kr 28 242,00

Eiendomsskatt

Kr 3 839 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 959 900,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 924 932 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 699 729 for år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» 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 24, festenummer 249 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

24.09.2025 - Dokumentnr: 2025/1136335-2/200 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: SOLVANG & AANES AS
ORG.NR: 911 838 516

09.07.1982 - Dokumentnr: 1982/4112-3/71 - Festekontrakt - vilkår
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 200
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER LÅN AV
STATSLÅNEINNRETNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

28.08.2023 - Dokumentnr: 2023/918703-1/200 - Pantedokument
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 800 000
Panthaver: GRONG SPAREBANK
ORG.NR: 937 903 146
ELEKTRONISK INNSENDT

24.09.2025 - Dokumentnr: 2025/1136335-1/200 - Pantedokument
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 820 000
Panthaver: SOLVANG & AANES AS
ORG.NR: 911 838 516

24.09.2025 - Dokumentnr: 2025/1136335-2/200 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SOLVANG & AANES AS
ORG.NR: 911 838 516

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Meåsvegen 1, "nybygg av boligbygg", datert 14.04.1983.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid

på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.04.1983.

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 avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommunedelplan for Mosjøen, ikrafttredelse 21.06.2017. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn Område G, Bo-områdene på østre byflate inkl. Kapellveien.

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerleilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum, minimum kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 580 Kommunale opplysninger
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 795 Utlegg foto + plantegning
- 25 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 71 980

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

29.04.2026



Fasaden har stående bordkledning, og terrassen har delvis takoverbygg.



Plantegning 1.etg. 3D tegning er ikke målbar og noen avvik kan forekomme.



Det er startet oppussing i vindfanget som må ferdigstilles av ny eier.



Vindfang ferdigstilt og møblert med hjelp av ChatGPT



Hallen har adgang til 2.etg. og kjellerrom. Åpen løsning inn til stue og kjøkken og dør til toalettrom.



Kjøkkenet har heltre benkeplate og glatte fronter på innredningen.



Kjøkkenen pyntet med hjelp av ChatGPT



Integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut er inkludert.



Romslig stue med store vindusflater som gir godt lysinnfall.



Digital møblering med hjelp av ChatGPT



Stuen har laminatgulv og direkte forbindelse til kjøkkenet.



Bilde er møblert digital med hjelp av ChatGPT



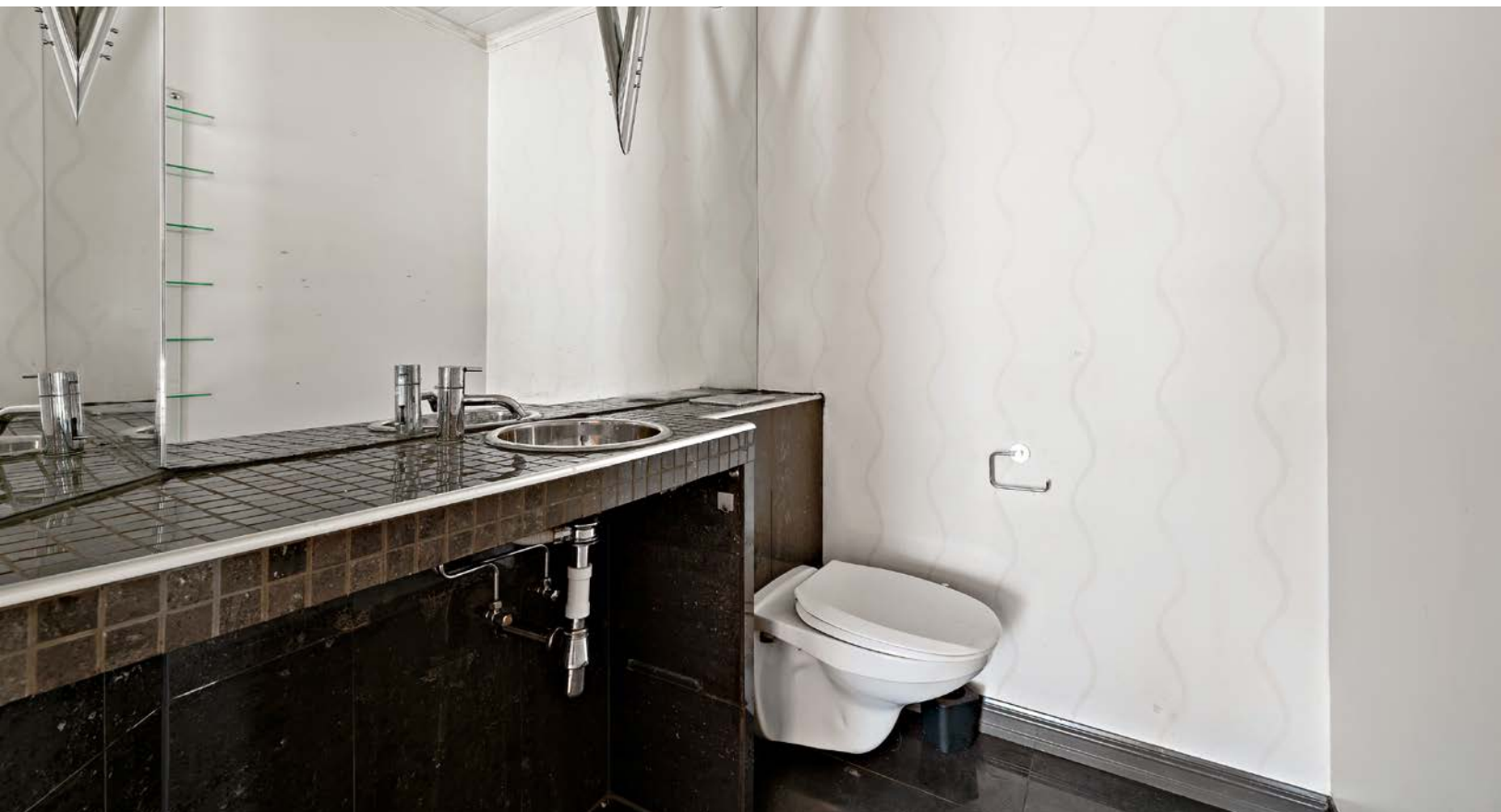
Stue med peis og utgang til terrasse.



Digitalt møblert med hjelp av ChatGPT



Vedovnen i oppholdsrommet gir både varme og en koselig atmosfære.



Toalettrom i 1.etg.



3D tegning av loft er ikke målbar og noen avvik kan forekomme.



Rommet i kjeller som er tilknyttet hoveddelen har flislagt gulv og vegger med malte plater, samt praktiske hyller for oppbevaring.



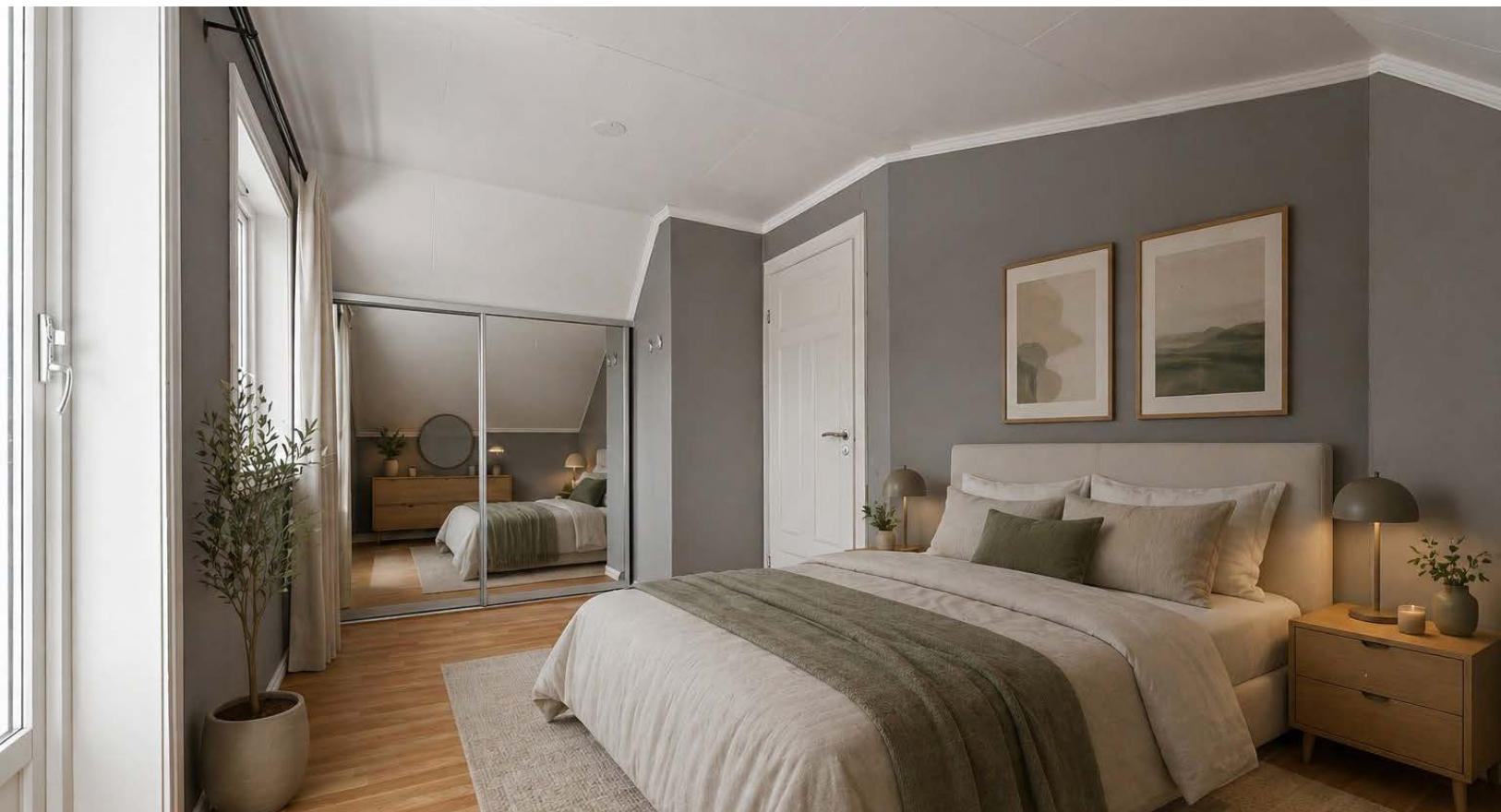
Romslig stue i loftsetasjen med plass til ulike møbleringsløsninger. Evt. sette opp lettvegg til et 3. soverom.



Digital møblering med hjelp av ChatGPT



Skyvedørgarderobe med speil gir praktisk oppbevaring og romfølelse i hovedsoverrommet.



Soverom med digital møblering med hjelp av ChatGPT



Soverom nr. 2 har skråtak og godt lysinnslipp fra vinduet.



Badet er utstyrt med flislagte vegger og gulv, samt et badekar og servant.



3D tegning av kjeller er ikke målbar og noen avvik kan forekomme.



Kjellerleiligheten har egen inngang via en overbygget utvendig trapp. Leiligheten er ikke omsøkt og godkjent av kommunen.



Kjøkken i kjellerleilighet



Kjøkken i kjeller møblert med hjelp av ChatGPT



Oppholdsrom i kjellerleilighet



Rom i kjellerleilighet møblert med hjelp av ChatGPT



Badet i kjeller er oppgradering i 2026. Det er manglende ferdigstillelse av arbeider i taket mot dusjnisen samt at vask eller baderomsinnredning må monteres. Nye downlights etablert av Elektrikeren Mosjøen AS i 2026.



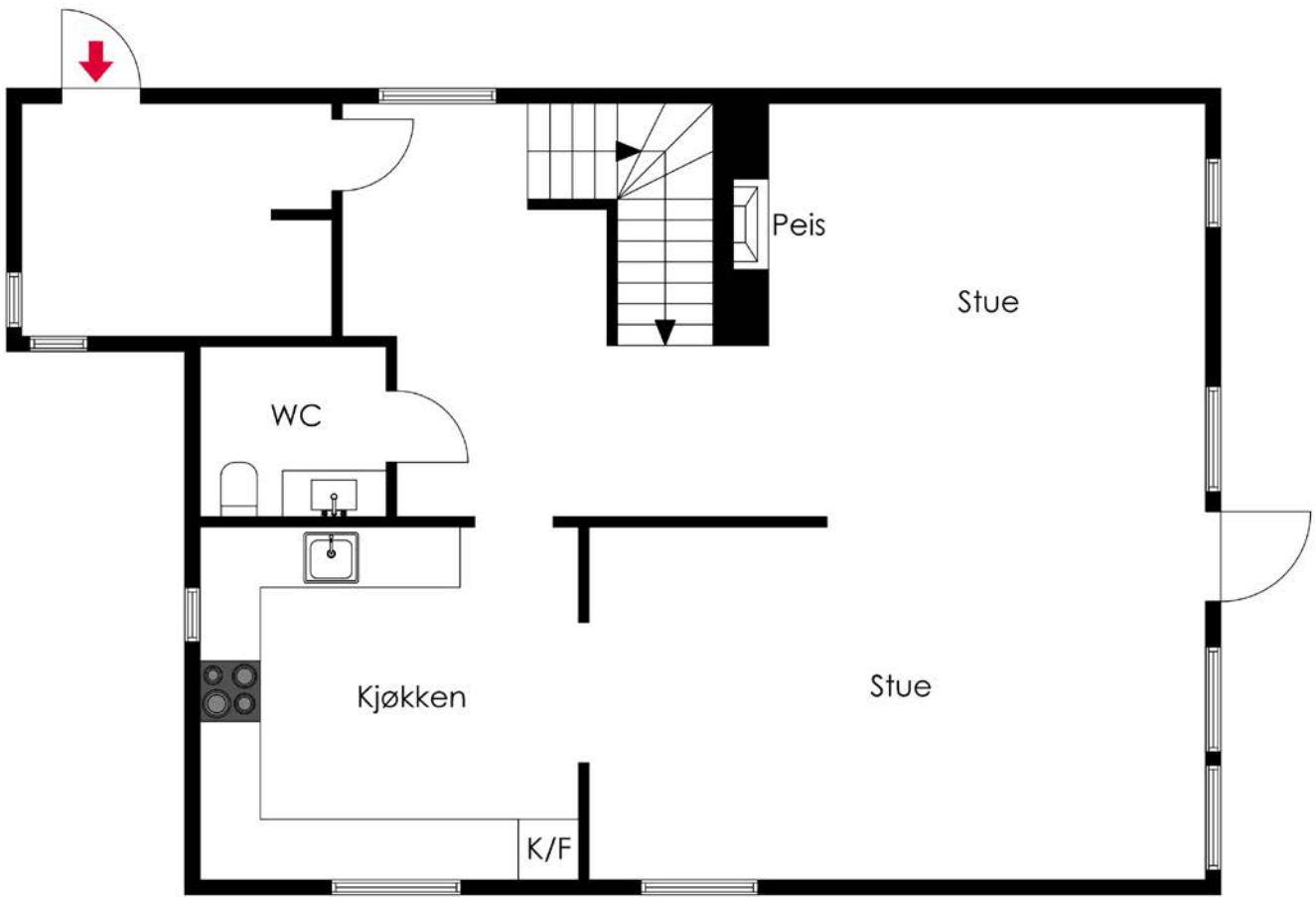
Badet ferdigstilt med hjelp av ChatGPT .jpg



Deler av terrasse er overbygd med glasstak og gir beskyttelse mot vær og vind.



Terrasse med utgang fra hovedetasjen gir mulighet for uteplass.

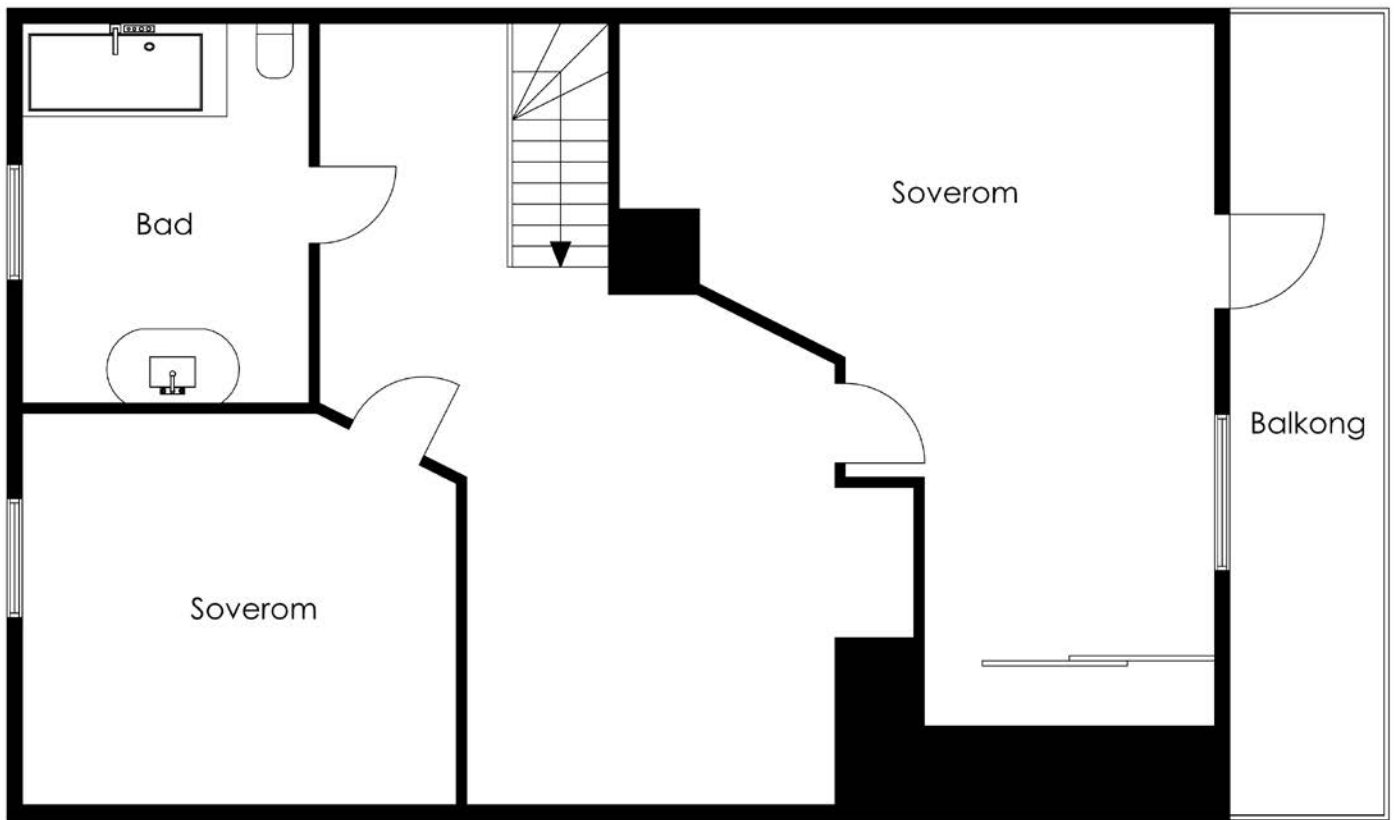


Hovedetasje



Hovedetasje





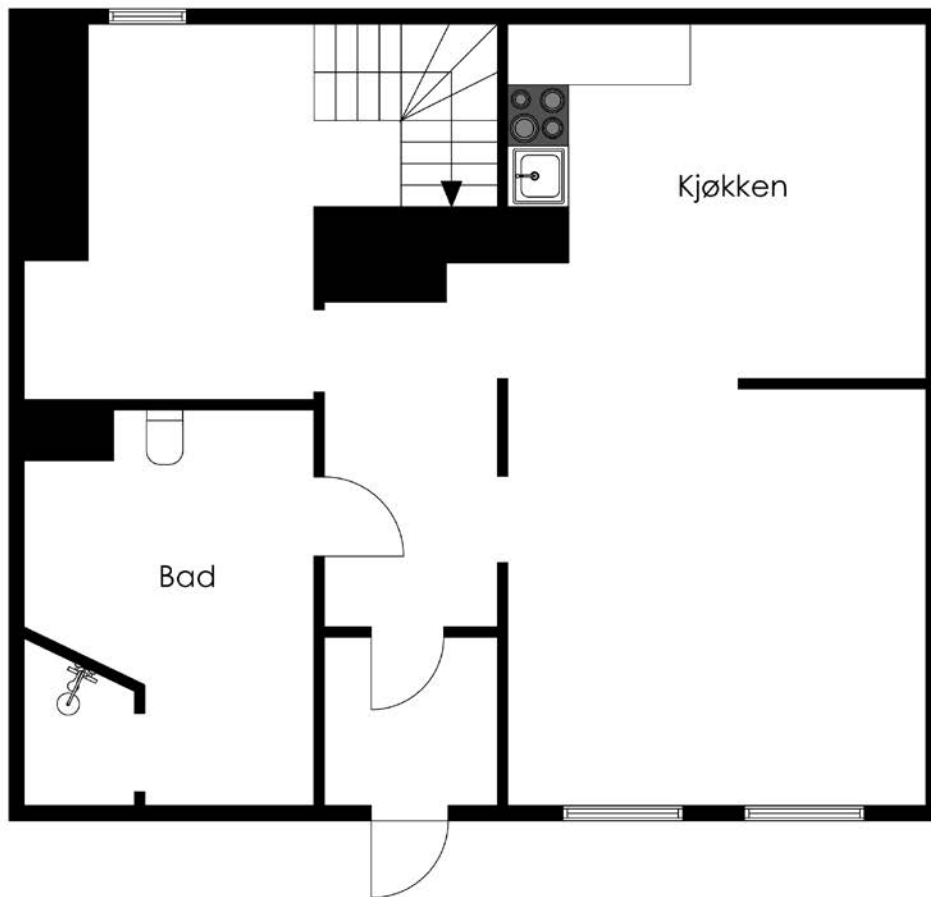
2 etasje

akryl



2 etasje

akryl







Kjeller



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Meåsvegen 1 A, 8663 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 # gnr. 104, bnr. 24, fnr. 249

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 25.04.2026

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 22412-1089

Eiendomsverdi ref nr: FK8122

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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



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

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

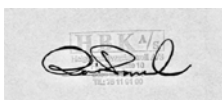
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord
Uavhengig Takstingeniør
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.02.1978 og 10.07.1991. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Det er etablert leilighet i kjeller som ikke fremkommer på tegningene.

- Det er bygget en bod i bakkant av carport som ikke fremkommer på tegningene.

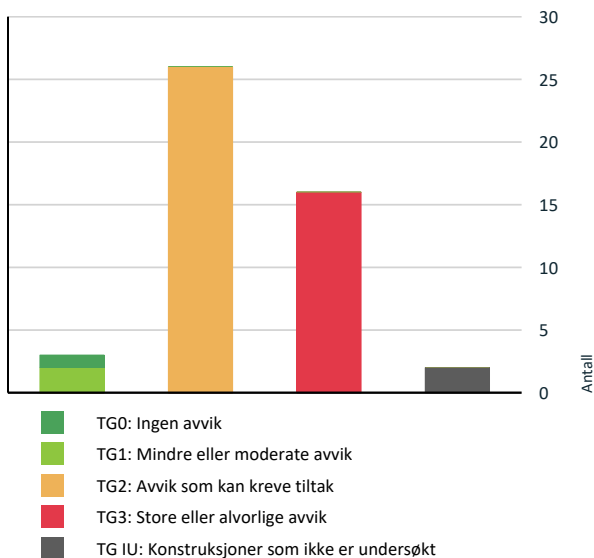
-Fasade:

- Terrasse er utvidet og det er etablert takoverbygg på deler av terrassen. Det er etablert takoverbygg med nedgang og dør til kjeller.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

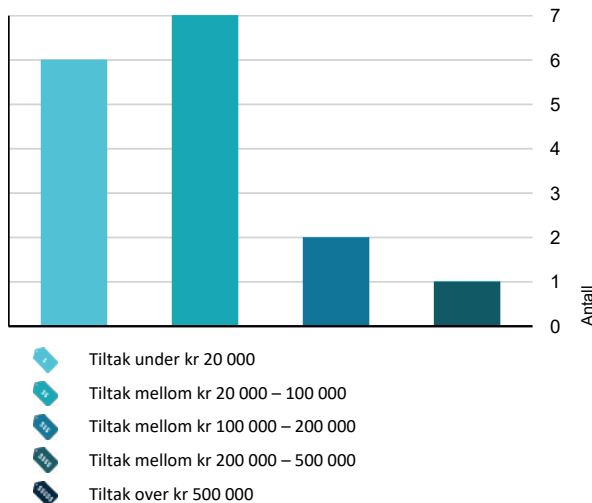
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon over inngangsparti [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører - Ytterdør kjeller. [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Balkongdør til altan, loftsetasje. [Gå til side](#)

! Utvendig > Altan med utgang fra loftsetasjen. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Iht. ferdigattest. Tilbygget del for inngangsparti/carport fra 1991 ifg. byggemeldte tegninger

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

2026	Modernisering	Skiftet en del listverk innvendig samt innvendig maling
2026	Modernisering	Glasstak over utvendig balkong er opprettet og det er montert nye sikkerhetsglass
2026	Modernisering	Oppgradering av bad i kjeller.
2026	Modernisering	Div elektrisk arbeid utført av Elektrikern Mosjøen AS.
2026	Modernisering	Foringer/listverk av balkongdører.
2026	Modernisering	Mont. glassrekkverk mot trapp i hovedetasjen.
2026	Modernisering	Diverse mindre arbeid innvendig
2025	Modernisering	Utvendig malt i 2025/2026
2025	Modernisering	Bytte av balkongdør
2025	Modernisering	Montert vannstoppesystem på kjøkken hovedetasje og i bod kjeller.
2025	Modernisering	Stedvis bytte av bordkledning.
2015	Modernisering	Bytte av yttertak. Ca årstall opplyst fra tidligere beboer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.

Undertak av tretto.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket ble tekket på nytt med pappshingel for ca. 10 år siden ifg. tidligere beboer.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Beslag mellom vegg og tak mangler over takoverbygg. Det er skru hull i papphingel over inngangspartiet.
Vindskier/dekkbord har påbegynte råteskader.
Vindskie mangler stedvis mot sør.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert. Et papptak kan vare i 12-14 år, mens et annet kan ha en levetid på 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 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.

Taket bør inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Beslag mellom vegg og tak bør monteres. Skru hull må fagmessig tettes. Vindskier med påbegynte råteskader bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.
Manglende vindskie mot sør bør kompletteres for å beskytte takkonstruksjonen mot vær og fukt.



Manglende vindskie.



Manglende beslag mellom vegg og tak.



Påbegynte råteskader i dekkbord og vindskie.

3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast og metall. Luftehatt, og stige til pipen. Pipen er tekkt med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, bør sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.

Pipehatt mangler bue i toppen. Rørgjennomføringen på pipebeslaget er ufagmessig utført og det er fare for at vann kan trenge inn i overgangen ifg. tidligere takst. Det er rustdannelser i flere av rennekroene og enkelte kroer/renner er stedvis deformerte.
Det er påbegynt rust i pipehatt.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Det bør monteres snøfangere på hele taket for å hindre snøras, spesielt over atkomstområder, for å redusere risiko for personskade og materielle skader.

Pipehatten bør utbedres med bue på toppen, og rørgjennomføringen på pipebeslaget må utføres fagmessig for å hindre vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Rustne og deformerte rennekroker og renner bør skiftes ut for å sikre funksjonell vannavledning og forhindre lekkasjer.

Nedløp bør tilkobles overvannsrør under bakkenivå slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å unngå fuktskader og vanninntrenging i kjeller.

Takrenner må rengjøres. Det bør gjøres tiltak mot rust i pipehatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedløpsrør avsluttet mot terreng.



Takrenner må rengjøres.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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 ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist enkelte sprekker i kledningen.

Stedvis ufagmessig utførelse.

Enkelte glipper og stedvis manglende kledning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres sprekker, glipper og manglende kledning for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av treverket.

Stedvis ufagmessig utførelse bør rettes opp for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Musebånd må monteres der det mangler, åpninger/manglende kledning må monteres for å forhindre at skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for råteskader, redusert levetid på fasaden og mulige skader fra skadedyr. Ufagmessig arbeider bør utbedres.



Ikke fagmessig utførelse av kledning



Manglende kledning.



Kledningen har stedvis råteskader

Tilstandsrapport



Manglende musebånd.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel, isolert med 20 cm isolasjon.
Adkomst via kvistluke i loftsetasjen.

Det bemerkes at kun deler av konstruksjonen er inspisert grunnet manglende tilkomst via kaldloftet, og konstruksjonen er delvis gjenkledd.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i troa på 29%.
Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Det er stedvis manglende luftespalte mellom isolasjon og tretto noe som kan medføre fukt og råteskader.

Svertesopp og påbegynte råteskader er observert mot deler av taktroen.
Det er stedvis manglende isolasjon i taket, og kvistluken tetter dårlig.
Spennet for taksperrene over takoverbygget på altanen er for langt.
Det er påvist nedbøy/skjevheter i taket over altanen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må utføres utbedring av tetting rundt gjennomføringer for å hindre videre lekkasjer.

Fuktskadet materiale må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre videre skadeutvikling.

Isolasjonen bør kompletteres der den mangler, og kvistluken må tettes bedre for å redusere varmetap og risiko for kondens.
Takkonstruksjon over altan må forsterkes.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen grunnet manglende tilkomst ved befaringen.

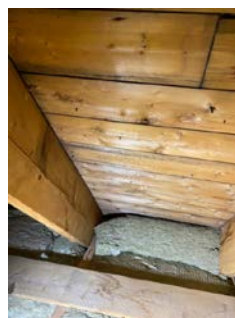
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling



Skjevheter i takkonstruksjon



Manglende luftespalte mellom taktro og isolasjon.

TG IU Takkonstruksjon over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon over inngangsparti.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er lite eller ingen lufting fra raft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at feil eller skader kan forbli oppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige bygningskader.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting ved raft.



Lite eller ingen lufting via raft.

TO 3 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduer mangler beslag i nedkant.

Enkelte beslag/klaffventiler mangler.

Vinduer mangler vannbrett og beslag i overkant.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, noe som er en skadeutsatt løsning med risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene blir såpass gamle, vil de gradvis få økt varmetap. Et vindu på omtrent 30 år kan stå for opptil 40 % av varmetapet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør monteres beslag i nedkant på kjellervinduer, samt ettermonteres manglende beslag og klaffventiler for å hindre vanninntrenging og fuktskader.

Vannbrett og beslag i overkant av vinduer bør etableres for å beskytte mot nedbør og redusere risiko for råteskader.

Omrammingsbord som er satt helt ned på beslag bør justeres for å unngå fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Eldre vinduer med økt varmetap bør vurderes skiftet ut for å redusere energitap og forbedre innneklimaet.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre alle påviste avvik, da manglende utbedring kan føre til ytterligere skader, økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Punktert glass.



Råteskader.



Manglende beslag i nedkant av kjellervinduer.

Tilstandsrapport



Vinduer mangler beslag/vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Dørblad og terskel har skader, og det er en glippe/skade mellom dekkbord og karm.

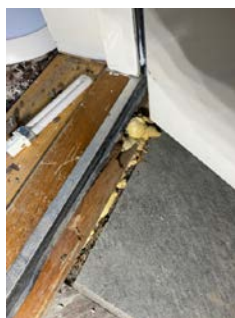
Skade i overflate dørblad.

Døren mangler beslag eller tilstrekkelig tetting i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på dørblad og terskel samt glippe mellom dekkbord og karm bør utbedres, og beslag eller tilstrekkelig tetting i nedkant bør monteres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.



Skade i terskel.



Skade i dørblad/dekkbord.

TG 2 Dører - Balkongdør hovedetasje.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dørvrider er feilmontert.

Beslag mangler over døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dørvrider bør monteres korrekt, og beslag bør monteres over døren.



Manglende vannbrett/beslag



Balkongdør med utgang fra stue.



Dørvrider.

TG 2 Dører - Ytterdør kjeller.

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vrideren er løs og har rust.

Døren mangler beslag i nedkant.

Det er stedvis skader i overflaten på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvrider bør byttes.

Beslag bør monteres i nedkant av døren for å hindre vanngjennomtrengning og redusere risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.



Ytterdør med tilkomst for kjeller.



Døren mangler beslag i nedkant.



Rust/løs vrider.



Skader i overflate dør.

! TG 2 Dører - Balkongdør til altan, loftsetasje.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er for liten oppkant mellom døren og beslaget mot altandekket.

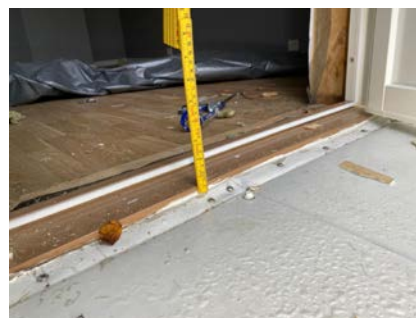
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett eller beslag i overkant av døren.

Oppkanten mellom døren og beslaget mot altandekket må økes for å hindre vanninntrengning.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i konstruksjonen rundt døren.



Høyde mellom beslag til terskel.



Balkongdør med utgang fra soverom.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra entre' på ca. 31 m². Deler av terrassen har takoverbygg med glasstak.
Terrasedekket er av impregnerte materialer.
Fundamentert på søyler på mark.
Høyde rekkverk er målt til ca. 91 cm.
Åpninger i rekkverket er målt til ca. 9 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er stedvis råteskader i terrasedekket.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet terrasedekke bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 m, åpninger i rekkverk bør endres til min. 0,05 m for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader



Åpning mellom dekket og rekkverk.



Høyde rekkverk

TG 2 Altan med utgang fra loftsetasjen.

Beskrivelse

Altan med utgang fra loftsetasjen på ca. 7 m².
Terrasedekket er av impregnerte materialer/delvis med beslag.
Fundamentert på søyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Høyden på rekkverket er målt til ca. 78 cm.
Åpningen i terrasedekket er målt til ca. 29 cm.
Høyden 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.
Håndlisten er stedvis ubehandlet. Det er stedvis svartesopp/misfarging av terrasedekket sett fra undersiden.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverkets høyde og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Håndlisten bør behandles for å hindre forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

Svartesopp og misfarging på undersiden av terrasedekket bør utbedres for å forhindre videre skade og redusere risikoen for råte.

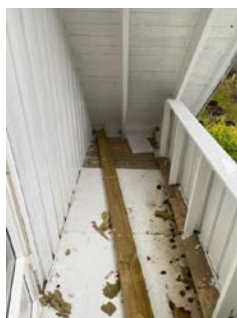


Høyde rekkverk.

Tilstandsrapport



Åpninger i terrassedekket.



Altan.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er av støpt betong med skiferstein.
Trapp fra terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper for å kunne forhindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på trappen for å forhindre fallulykker, da manglende rekkverk ved høyde over 0,5 meter medfører økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Høyde trapp fra terrenget.



Hovedinngangstrapp.

TG IU Andre utvendige forhold - Carport.

Beskrivelse

Carport med saltak tekket med asfaltapp med bod i bakkant. Konstruksjonen er fundamentert på mur mot øst. Bod fundamentert på ringmur av betong, bindingsverk i tre med stående utvendig kledning.

Merknader:

Det er påvist store skjevheter i muren mot naboeiendom.
Synlig sprekk i i toppen av muren.
Sprekk mellom mur mot bod/carport.
Lekkasje samt råteskader i/mot taket, synlig i boden.

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

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



Carport.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Maling av vegger mangler stedvis. Overflater er fra forskjellige tidsepoker. Deler av overflater er oppusset i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis manglende listverk .Det er registrert enkelte skader i overflater samt enkelte hakk i gulv. Det er registrert bom i fliser i hoved- og underetasjen. Ferdig gulv mangler i entré.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende understøttelse (flislim).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ferdig gulv bør legges i entréen.

Bom i fliser bør utbedres for å unngå risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Manglende og skadede overflater kan redusere boligens estetiske og tekniske standard, samt medføre økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tak, loftsetasjen.



Merke/skade i overflate gulv.



Stedvis manglende ferdiggjstillelse av malingsarbeider.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i loftsetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 35 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i 1. etasje (vindfang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 40 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 40 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (bod):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringene. Kostnadsestimatet vil variere avhengig av valgt løsning.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjevbelastning på konstruksjonen og eventuelle følgeskader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt høydeforskjell, loftsetasjen.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Det bemerkes at det er krav til radonmåling hvis boligen er utleid eller har utleiedel.



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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluken er plassert i kjeller.

Skorsteinen er ikke innvendig inspisert i dette oppdraget. Siste feiing utført 18.07.23 uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluken har rust.
Saltutslag/løs murpuss under sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sotluken bør vurderes byttet eller utbedret for å hindre videre rustdannelse og forringelse av funksjon. Bue over piphatt bør monteres slik at vann ikke renner ned i skorstein.

Saltutslag og løs murpuss under sotluken bør utbedres for å forhindre ytterligere skader på murverket og redusere risiko for fuktproblemer.



Vedovn i stuen.



Saltutslag/løs murpuss, påbegynt rust i sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i mot sør øg øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i yttervegg mot øst. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i vegg. Det ble registrert 19%
-Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Hulltaking er foretatt i ytterveggen mot sør mot terrenget. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i vegg. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen; målingen viste 11 %.

På utlekkede kjellervegger er det montert plast på veggene. Dette var en vanlig byggemåte på byggetidspunktet, men i dag skal det ikke monteres plast på utlekkede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre kjellervegger bør vurderes nærmere, da plast mot kald yttervegg gir økt risiko for kondens, sopp- og råteskader. Isolering av kjellervegger på utsiden og forbedret fuktsikring anbefales for å redusere denne risikoen.

Tiltak med drenering kan også være nødvendig for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i innført vegg. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.



Det ble registrert forhøyd fuktnivå i kjellervegg mot øst.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er registrert hulrom under gulvet innvendig, noe som indikerer at det kan være etablert krypkjeller under inngangspartiet.
Det er utvendig ikke avdekket ventiler i muren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Tak og gulv har betydelig skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene i tak og gulv, samt for å kartlegge om det er etablert krypkjeller og eventuelle skader.

Dersom skjevhetene skyldes konstruksjonsskader, kan dette medføre redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader på bygningen. De bemerkes at krypkjeller med feil oppbygging er en risiko-konstruksjon.



Skjevheter i taket

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har store skader.

Enkelte trinn har noe unjevnheter i overlate trinn.

Høyde rekkverk er målt til ca. 75 cm.

Åpninger mellom trinn ca. 14 cm.

Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan medføre fare for at barn kan krype gjennom åpningene.

Høyden på rekkverket er under forskriftskravet på 0,9 meter.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 meter i trappeløpet være maksimum 0,10 meter, noe som ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres rekkverkshøyde og åpninger i trapp og rekkverk for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav, samt montere håndløper på vegg. Skader og slitasje på trinn bør utbedres for å redusere risiko for fall og personskade, spesielt for barn som kan krype gjennom store åpninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp.



Åpninger mellom trinn



Synlig byggsaum, ujevnheter i overlate trinn.



Glassrekkverk i hovedetasjen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.



Enkelte dører har høy slitasje.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Flislagte vegger og gulv, panel i taket.
Bad med servant, toalett og badekar.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Vindu er plassert i våtsone. Ventilering via ventil i vindu. Der er ikke tilfredstillende fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

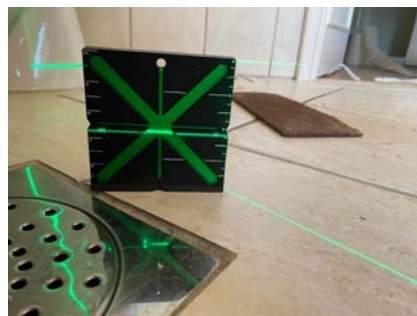
Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting og dokumentasjon av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, spesielt på grunn av utilstrekkelig tetthet i våtsone og plassering av vindu i våtsone.

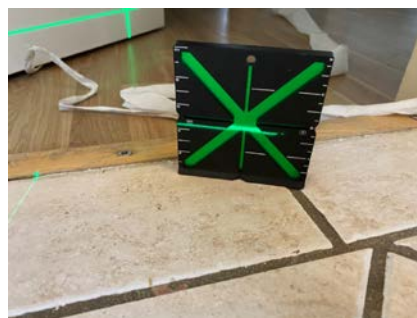
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu er plassert i våtsone.



Måling av fall til sluk.



Måling av fall fra dør.

[LOFTSETASJE > BAD](#)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling mot linen i veggen mot våtsone fra knekott.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 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.



Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[KJELLERLEILIGHET > BAD](#)

Generell

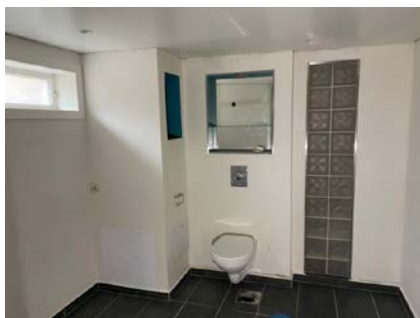
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom med dusjhjørne og vegghegt toalett.
Baderomsinnredning er demontert.

Det er gjort oppgraderinger av våtrommet i 2025/2026 med nytt tak/downlights. Nye fliser/membran på hovedgulv. Vegger er kledd med Litex og overflater er malt. Div oppgradering i dusjninsje med nye fliser.

Deler av våtrommet er fra tidligere tidsepoker.



Bad.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Nye downlights etablert av Elektrikeren Mosjøen AS i 2026.

Resterende arbeider utført på egeninnsats

Årstall: 2026 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ferdigstilling av arbeider i taket mot dusjnisen.

Vegger er stedvis i våtsonen malt eller behandlet med materialer som ikke er fuktbestandige, som puss eller maling.

Det er påvist sprekk i fugen i dusjnisen.

Taket mangler taklister.

Det er registrert svelling/skade rundt downlight i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeidene i taket mot dusjnisen bør ferdigstilles for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Vegger i våtsonen bør behandles med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjon.

Sprekk i fugen i dusjnisen bør utbedres for å hindre vannlekkasje og skade på bakenforliggende konstruksjon.

Taklister bør monteres for å sikre en tett overgang mellom tak og vegg, og for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

Svelling/skade rundt downlight i dusjnisen bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre videre skade og mulig elektrisk risiko.



KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist sprekk i flis ved sluken ved toalettet.

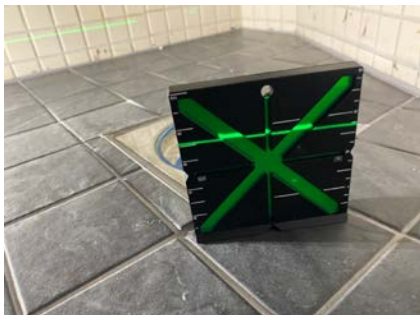
Konsekvens/tiltak

- 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. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel for å oppfylle krav til sikker avrenning.

Manglende høydeforskjell medfører økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Måling av fallforhold fra dør.



Måling av fallforhold mot sluk i dusjnisen.



Måling av fallforhold fra nedsenking i dusjnisen.



Sprekk i flis.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på type/alder på membran. Deler av membran er fra tidligere tidsepoke:

-Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det er masser fra fuging/flislegging i sluket ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på type og alder på membran.

Sluken ved toalettet må rengjøres.

Det anbefales å utbedre ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for svikt i tettesjiktet og påfølgende skader på bygningen.



Sluk ved toalett.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise.

[KJELLERLEILIGHET > BAD](#)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett.
Innredning er ikke etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

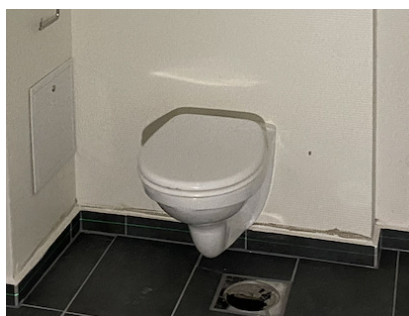
Badet mangler innredning, noe som reduserer den funksjonelle bruken av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.

Det anbefales å montere innredning for å øke den funksjonelle bruken av rommet. Manglende innredning kan redusere rommets praktiske verdi.



Ingen synlig dreneringsåpning under vegghengt toalett.

[KJELLERLEILIGHET > BAD](#)

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.
Avtrekksvifte er innkjøpt men ikke montert. Kun åpen ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Vifte i vegg må monteres for å sikre tilstrekkelig avtrekk. Det bør også etableres luftespalte under dør for å sikre nødvendig tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hull i vegg for montering av avtrekksvifte.

[KJELLERLEILIGHET > BAD](#)

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger panelet mot vegg. korrigert for nordisk tre for å måle vekt%.

Det ble målt 40% fukt i treverket.

- Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17%. Ved høyere verdier er det fare for sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende fuging/tetting mellom benkeplate og vegg. Det er enkelte bruksmerker i benkeplaten, samt trapping i skjøten på benkeplaten.

Det er skade i oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fuges mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktskader ved eventuelt vannsøl.

Påviste avvik kan utbedres av estetiske hensyn, men har ingen umiddelbar funksjonell konsekvens.

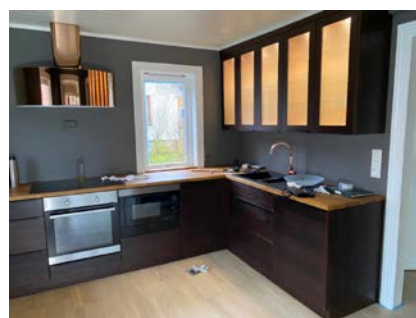
Kjøkkenet fungerer til tross for bruksmerker.



Trapping i benkeplate



Kontroll av røropplegget.



Kjøkken hovedetasje.



Skade i oppvaskkummen

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator av merket "Røroshetta"

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av fliser. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skapdør var demontert ved befaringen.
Kobling for oppvaskmaskin mangler tilstrekkelig tetting.
Enkelte fliser er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdøren bør monteres på plass for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Koblingen for oppvaskmaskin bør tettes tilstrekkelig for å forhindre vannlekkasje og påfølgende skade på kjøkkeninnredning og konstruksjon.



Kjøkken



Kontroll av røropplegget.

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

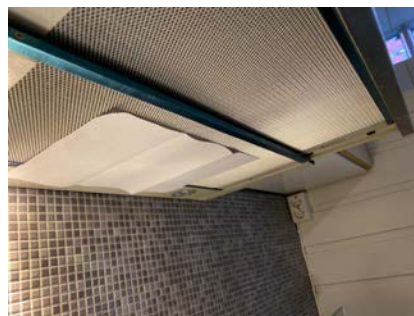
- Det er avvik:

Det er registrert dårlig trekk fra ventilatoren, noe som kan medføre redusert effektivitet ved ventilasjon av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres slik at ventilatoren får tilstrekkelig trekk, for å sikre god ventilasjon og hindre opphopning av fukt og lukt på kjøkkenet. Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig innneklima.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv
Flislagte og tapetserte vegger.
Tak kledd med panel.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksviften i veggen var ikke i funksjon på befaringsdagen.

Glippen under døren for tilluft bør økes.

Det er registrert bom i flis.

Enkelte fliser mangler fugemasse.

Røropplegget er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avtrekksviften bør tilkobles for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima.

Glippen under døren bør økes for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

Bom i flis bør fjernes opp og utbedres ved behov, da dette kan føre til sprekker eller løse fliser over tid.



Vegghengt toalett

Tilstandsrapport



Toalettrom.



Ingen synlig drengåpning



Røropplegget er ikke fagmessig utført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Røropplegget er fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekrane er plassert i kjeller.

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.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Stoppekrane er ikke funksjonstestet ved befaring grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre lekkasjer.

Stoppekrane må funksjonstestes eller vurderes byttes grunnet alder.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Stoppekrane plassert i kjeller for hoveddel.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rørføringer kan være vanskelig å besiktige da disse ligger i gulv og veggkonstruksjoner. Kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12–15 år. Varmepumpen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen bør skiftes ut eller repareres for å gjenopprette funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det kunne medføre manglende oppvarming og økte driftskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmepumpe utvendig del.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er innebygd på badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



VVS bereder.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap plassert i entré. Automatsikringer og måler. Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Det er foretatt kontroll av Linea med registrerte avvik: Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Meåsvegen 1 A den

14.04.2026. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

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?

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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?
Ja Ja , flere punkter mangler deksel. Løse takspotter. Avvik iht tilsynsrapport fra Linea er ikke utbedret.

- Flere av ledningene er løse.

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av påviste mangler fra Linea, utvidet el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger vil kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elskap plassert i gangen.



Løse ledninger.

Tilstandsrapport



Løse ledninger.



Løse ledninger.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Brannvarslere mangler stedvis.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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

Nei Brannvarslere må monteres i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannslukkerapparat.



Brannvarslere mangler flere steder.



Brannslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering av ukjent alder.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløp mot mark. Taknedløp før ned i bakken for takoverbygg mot vest.

Stedvis synlig grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år. Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder. Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnet målte fuktnivå mot terrenget i kjeller kan det ikke utelukkes tiltak av dreneringen.

Klemlist/fuktsikring mot muren mangler stedvis.

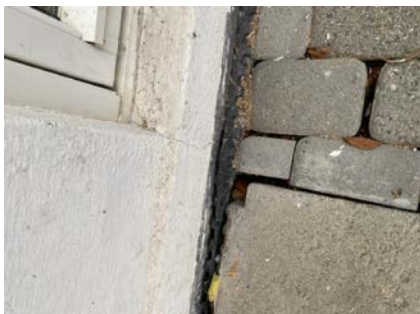
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Klemlist mot platen bør etableres for å forhindre at overflatevann trenger inn bak platen.

Fuktsikring/plast mot muren bør etableres hvor det mangler.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen, da målte fuktnivåer mot terrenget i kjeller indikerer at tiltak kan være nødvendig. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og innemiljøproblemer som mugg og råte.



Manglende klemlist



Fuktsikring mot muren mangler stedvis.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist stedvise sprekker og riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser ang setningskader i muren. Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrengning med påfølgende frostsprengning.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige sprekker og riss samt ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i mur.



Sprekk/riss i mur.

Tilstandsrapport



Sprekk/riss i mur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk for å kunne forhindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terreng bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand, for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og skader på grunnmur og konstruksjon.



Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leiere i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandskontroll av ledningene. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/168 m²

Enebolig: Toalettrom, Vindfang, 2 Gang, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 2 Bod, 2 Soverom, 2 Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	2 700 000
Frادrag for festet tomt	- 120 000

Konklusjon markedsverdi 2 600 000

Frادrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 4 573	01.11.2021	Kr. 4 639	Kr. 120 000

Markedsvurdering

Den prisen som takstingeniør mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen (vedlikehold), antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bausteinvegen 5 ,8663 MOSJØEN 154 m ² 1979 4 sov	27-10-2025	3 200 000	3 600 000		3 600 000	23 377
2 Bekkevegen 6 ,8663 MOSJØEN 138 m ² 1957 5 sov	06-07-2025	4 000 000	3 725 000		3 725 000	21 912
3 Dambekkvegen 9C ,8663 MOSJØEN 154 m ² 1969 4 sov	06-05-2024	3 700 000	3 750 000		3 750 000	20 604
4 Sankarvegen 13 ,8663 MOSJØEN 126 m ² 1952 3 sov	13-02-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	20 567
5 Kjerkelia 2 ,8663 MOSJØEN 159 m ² 1973 4 sov	13-04-2023	3 300 000	3 200 000		3 200 000	20 126
6 Lyngenvegen 15B ,8663 MOSJØEN 191 m ² 1995 3 sov	12-02-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	17 436
7 Kjerringlia 36 ,8663 MOSJØEN 139 m ² 1961 3 sov	28-08-2024	2 600 000	2 720 000		2 720 000	17 107
8 Åsvegen 47 ,8663 MOSJØEN 188 m ² 1953 5 sov	16-06-2025	3 900 000	3 850 000		3 850 000	15 975

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon 240L	Kr.	6 566
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	22 000
Festeavgift.	Kr.	5 416
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	5 693
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	9 947
Eiendomsskatt:	Kr.	3 839
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	70 000
Tillegg for ekstra kjøkken	Kr.	50 000
Tillegg for utvendig bod/carport	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

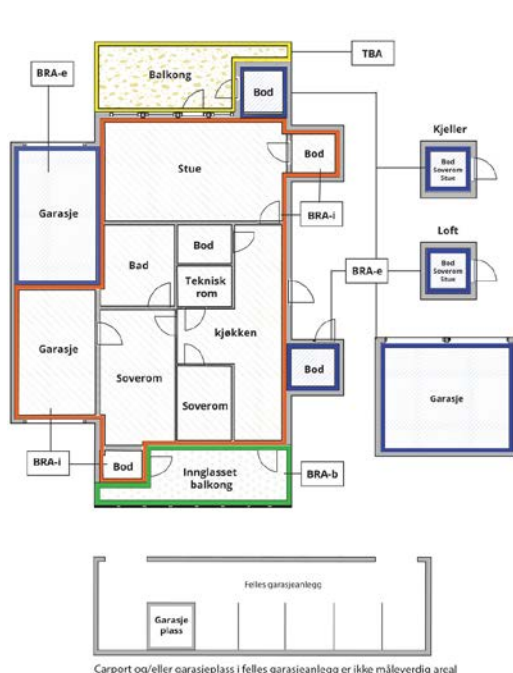
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	68	9		77	31		77
Loftsetasje	44			44	7	3	47
Kjelleretasje	11			11			11
Kjellerleilighet	45			45			45
SUM	168	9			38	3	180
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom, vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue	Bod	
Loftsetasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, bad		
Kjelleretasje	Bod		
Kjellerleilighet	Entre´ / gang, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

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

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

Det bemerkes at kjelleretasjen ikke kan måles nøyaktig grunnet skillevegger mellom leilighet og boden som tilhører hovedetasjen. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.02.1978 og 10.07.1991. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Det er etablert leilighet i kjeller som ikke fremkommer på tegningene.

- Det er bygget en bod i bakkant av carport som ikke fremkommer på tegningene.

-Fasade:

- Terrasse er utvidet og det er etablert takoverbygg på deler av terrassen. Det er etablert takoverbygg med nedgang og dør til kjeller.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utfør div. arbeider av Elektrikeren Mosjøen AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
28.10.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	24	249	0	505.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato	
Meåsvegen 1 A				01.11.1981	01.11.2031	01.11.2061	

Hjemmelshaver

Almås Hege

Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 97 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taks mannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Meåsvegen. Området er rolig og barnevennlig med nærhet til turterreng, barnehage og skole. Det er kort avstand til Mosjøen sentrum med butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

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 avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.
Ikrafttredelse 10.12.2008.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Festet tomt som har ett areal på ca. 505 m² inkl. gategrunn. Gategrunnen utgjør ca. 97m².

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht totalt bebygd areal på tomten, tillatt BYA er 40%

Tinglyste/andre forhold

1982/4112-3/71 09.07.1982 FESTE KONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE
Festetid: 80 år

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
959 900	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3839,-

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring finnes ikke da eiendommen gjelder dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	27.04.2026	Endret i rapport etter div. utbedringer som er gjort i boligen, samt nye opplysninger om elektrisk anlegg etter kontroll fra Linea.
3	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK8122>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Gunn Larsen Zahl

Boligen

Meåsvegen 1A

8663 Mosjøen

1824-104/24/249/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Selges ved fullmakt i dødsbo, ingen kjennskap



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.



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 16.04.2026
Kontrollør: Inge Øygård
Anleggsnummer: 1018001-003

Saksnummer: 116925
PIN-kode: 6650

ALMÅS TONI ANDREAS INDAHL
Bakkegata 16 D

8663 MOSJØEN

Forhåndsvarsel

Vedlagt ligger kopi av forhåndsvarsel etter tilsyn av elektriske anlegg

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Inge Øygård
Tilsyningeniør
inge.oygard@linea.no

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799

Side 1 av 2

KOPI

ALMÅS TONI ANDREAS INDAHL
Bakkegata 16 D

8663 MOSJØEN

Forhåndsvarsel

Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Meåsvegen 1 A den 14.04.2026. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

El-tilsynsloven § 2 sier at elektriske anlegg ikke skal være til fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) inneholder grunnleggende sikkerhetskrav til det elektriske anlegget, DLE mener at disse kravene ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

Med bakgrunn i de feil som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagt tilsynsrapport. Dersom et vedtak blir fattet vil det samtidig bli satt en frist for når feilene må være rettet.

Du har rett til å uttale deg i sakens anledning. Denne retten fremkommer i Forvaltningslovens §16. Dersom du er uenig i det som står i tilsynsrapporten eller har andre kommentarer sendes disse til **inge.oygard@linea.no innen 21.05.2026.**

Dersom du ikke benytter deg av retten til å uttale deg, vil DLE legge til grunn de opplysninger som står i tilsynsrapporten i den videre saksbehandlingen.

Mottar vi dokumentasjon på at feilene allerede er utbedret, vil dette anses som en kommentar til dette forhåndsvarselet og betyr at saken kan bli avsluttet. Utbedringsarbeidet og dokumentasjonen av dette må gjøres av en registrert elvirksomhet.

Kontrollen ble utført med bakgrunn i el-tilsynsloven § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, denne retten er gitt i forvaltningslovens §§ 18- 19.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Inge Øygård
Tilsyningeniør
inge.oygard@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

ALMÅS TONI ANDREAS INDAHL
Bakkegata 16 D

8663 MOSJØEN

Anleggsnummer: 1018001-003	Saksnummer: 116925
Målernummer: 6970631404816380	PIN-kode 6650
Kontrolldato: 14.04.2026	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
.
Meåsvegen 1 A
8663 MOSJØEN

Kontrollert av: Inge Øygård	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: inge.oygard@linea.no
---------------------------------------	-------------------------------------	--

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

TILSYNSRAPPORT

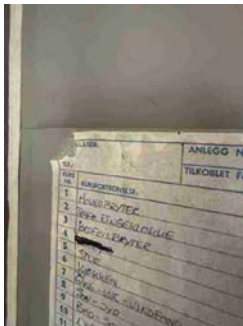
- 1 Sikringsskap
På gang

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32
Kursfortegnelse var mangelfull kurs 15, kurs 16, kurs 11. Informasjon som lastbeskrivelse, type og størrelse på vern, installasjonsmetode, dimensjon/type på kabel/ledninger og eventuelt annen relevant informasjon må kontrolleres og rettes opp.



- 2 Sikringsskap
På gang

Anlegget ga ikke beskyttelse ved påregnelige overstrømmer. Jf. fel § 23
Hovedsikring mangler og hadde derfor ikke tilstrekkelig bryteevne. Montert KV på kvist på 63A. Bare bryter i sikringsskap.



3 Installasjon

Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf.fel § 21

Isolasjonsmotstand kurs 7 ble målt til under minimumskravet på 0,23 M ohm. Fase-jord spenning 130V etter at kurs 7 ble koblet ut.



4 Gang
1etg

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9

Stikkontakt var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet



5 Gang

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

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



- 6 Toalett
1. Etasje

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Panelovn vegg var ikke betryggende festet. Koblett over lysbryter.



- 7 Bad
2. Etasje

Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk. Jf. fel § 20
Dette gjelder kabler/ledninger vegg med åpne/løse ender. Kabler/ledninger skal være ført inn og avsluttet i elektrisk utstyr med tilfredsstillende kapsling. De åpne/løse endene var det spenning på, og det utgjør fare for tilfeldig berøring av spenningsførende deler.



- 8 Utvendig
Innkjørsel

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



LINEA



- 9 Utvendig
Inngangsparti

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9
Stikkontakt vegg var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet



- 10 Utvendig
Inngangsparti

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36
Dette gjelder bevegelig kabel m/stikkontakt og er ikke godkjent til dette formål. Tilførsel fra/til fastmontert lys i tak må utføres med godkjent installasjonskabel.



- 11 Kvist

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



LINEA



12 Gang
I kjeller

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



13 Gang
I kjeller

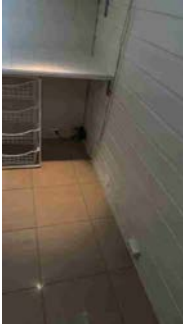
Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21
Stikkontakt hadde ikke jordforbindelse. For å begrense skadevirkningene ved feil, utstyres elektriske anlegg med jordledninger frem til utstyr og apparater. Manglende jordforbindelse gir derfor risiko for berøringsfare/strømstøt ved feil på utstyr.



14 Gang

Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21
Det var installert stikkontakter med jord og stikkontakter uten jord i samme område. Beskyttelsesprinsippene "ikke ledende omgivelser" (stikkontakter uten jord) og "ledende omgivelser" (stikkontakter med jord) kan ikke benyttes om hverandre i samme område.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/belysning/jordet-eller-ujordet/>



15 Utvendig

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



16 Dusj
sokkel

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



17 Bad
I sokkel

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert
installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9
Bryter vegg var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet



LINEA



- 18 Bad
I sokkel

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9

Bryter var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet Er løst. Vanskelig å betjene bryter.

- 19 Bad
I sokkel

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

Koblingsboks manglet deksel, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad.



ANBEFALING

- 20 Sikringssskap
På gang

Oppgradering av tavle:

- Gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren., Beskyttelse mot overspenning: Installasjonen er ikke beskyttet mot overspenninger. De største overspenninger kommer i forbindelse med lynnedslag i nærområdet, og i slike tilfeller beskytter overspenningsvern mot skadelige virkninger på utstyr, og fare for brann.

- Det anbefales å vurdere oppgradering av tavle i samråd med registrert elvirksomhet.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/sikringssskap/>



21 Kjøkken
I sokkel

Komfyrvakt:

Komfyrrbrann er hjemmets desidert største brannkilde i følge statistikk fra DSB, og komfyrrbranner skyldes i hovedsak tørrkoking. Ved tørrkoking utvikles røykgasser som blant annet inneholder giftig karbonmonoksid, som kan føre til kullfosforgiftning, og i verste fall dødsfall. En komfyrvakt kobler fra strømtilførselen automatisk dersom det skjer tørrkoking eller andre tilfeller av overoppheting. Vil med bakgrunn i dette anbefale eier/bruker å installere komfyrvakt.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/elektrisk-utstyr/hvitevarer/#bruk-komfyrvakt>



ELVIRKSOMHET:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elvirksomhet

<i>Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.</i>	
DET LOKALE ELTILSYN:	
16.04.2026	<i>Dokumentet er elektronisk godkjent av Inge Øygård og krever ikke signatur</i>
Dato	Underskrift DLE

DAGBOKFØRT

09.JUL82 04112

SORENSKRIVEREN I
ALSTHAUG

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — ~~skogforvaltning~~ bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

Hege Almås

en parsell på ca.

506 m²

av

prestegard — kapellangard

gnr. 104

bnr. 19

i

Vefsn

kommune.

Parsellen skal nyttes til

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar noe ansvar for:

Parsellen er delt fra feste Meåsvegen 1 av 1/7 1951

Eget målebrev nr 29.85

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-

- forholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.
2. I årlig avgift betaler festeren kr.
Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.
 3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på regulerings-tidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.
Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på regulerings-tidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter.
 4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
 5. Festeparsellen må være bebygd innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.
 6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.
 7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterrett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterrett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikrings-selskaper, pensjonsinstitusjoner eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinns-rett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.
 8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.
 9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile feste-parsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av hensyn til bebyggelsen på parsellene.
 10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.
 11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m.v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgatte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Som fester

Hege Almås
36032 190858

Festeavgift kr 200.00

Ase Floa Steinrud
Ase Floa Steinrud

form i Tilsynet

G O D K J E N T

Festetiden regnes fra 1. november 1981.

Festeavgiften forfaller til betaling forskottsvis pr. 1. januar hvert år.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:
Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet,

Ved festededighet skal det være anledning for lånegiveren til å få festet overført til ny fester.

Oslo, den 27. november 1981
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjørseth

Birgit Thoresen

Det kreftes at denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av påtegningen på festekontrakten/~~BYGGERINGSKONTRAKTEN/AVTÅLE~~ med Hege Almås av 1. november 1981 og godkjent av departementet i dag.

Oslo, den 27. november 1981
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt
Oskar Skjørseth
Oskar Skjørseth

Birgit Thoresen
Birgit Thoresen

Arkivhenv.
Kirke- og undervisn. deptet
Kirkeavdelingen
Jnr 04718 KIB23.NOV81

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Meåsvegen 1				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	6.7.81	3.8.81	
Byggherre		Adresse		Tlf.
Hege Almås og Roy Indahl, Meåsvegen 1, 8650 Mosjøen				
Anmelder		Adresse		Tlf.
Byggmontasje A/S, Lyngenvegen 4, 8650 MOSJØEN				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Johan Almås, Lyngenvegen 4, 8650 Mosjøen				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

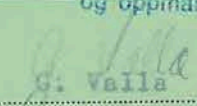
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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.

VEFSN KOMMUNE
for Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

Sted og dato	Stempel
Mosjøen	14.4.1983
 G. Valla Underskrift	

Sendes til

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

Nr. 2129 Forlag: Sam & Stenøren A/S, Oslo, 12 - 79



VEFSN KOMMUNE

BYGNINGS-, REGULERINGS-
OG OPPMÅLINGSSJEFEN

Hege Almås, Roy Indahl,
Vefsnvegen 46 A

8650 MOSJØEN

BOKS 83

8651 MOSJØEN, den 3.8.1981

DERES BREV AV:

DERES REF.:

VÅR REF.:

AB/JB

J, NR.: 3384/81

ARKIV NR.:
(BES OPPGITT VED SVAR)

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIGBYGG PÅ MEÅSVEGEN 1.

Vi viser til søknad om byggetillatelse av 6.7.1981 fra Byggmontasje A/S Lyngenvegen 4, på vegne av Dem vedr. oppføring av boligbygg som enebolig i 1½ etasje på Meåsvegen 1.

Bygningsrådet godkjente søknad om fradelingen av eiendommen Meåsvegen 1 fra Alma Sørnes på møte den 26. juni 1981 under sak 168/81.

Det foreligger ikke innsigelser mot byggemeldingen fra berørte naboer som er varslet.

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

Det må til bygningssjefen innsendes to stk. situasjonsplaner som viser hvordan garasjespørsmålet på tomt med eksisterende bebyggelse er tenkt løst. Den foreslåtte garasjeplassering, som vi forutsetter er tilknyttet til omsøkte bolig på eiendommen, godkjennes. Garasjen må imidlertid anmeldes særskilt til bygningsrådet.

Bygget må oppføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Balkong skal ha forsvarlig rekkverk eller brystning med høyde minst 90 cm. Jfr. byggeforskriftenes kap. 44:21.

I følge byggeforskriftenes kap. 44:23, skal balkongbjelker utføres i trykkimpregnerte materialer. Hvis gulv utføres av tre, skal også dette være trykkimpregnert.

Bygget skal utsettes i marken av oppmålingsmyndigheten.

Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

Videre må tilknyttingsavgift for vann og kloakk være innbetalt.

Bygget vil ikke bli utsatt i marken før sistnevnte betingelse er oppfylt.


Ett sett godkjente tegninger, byggemelding og byggetillatelseskjema skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

forts.

Bygningssjefens kontor skal varsles før noen del av arbeidet igangsettes.

Byggetillatelsesskjema, ett sett av sakens dokumenter, regning på byggekontroll/behandlingsgebyr samt regning på tilknyttingsavgift for vann og kloakk vedlegges.

I bygningssjefens fravær:


Asbj. Berntsen

Vedlegg

Gjenpart: Byggemontasje A/S, Lyngenvegen 4, 8650 Mosjøen.

VEFSN KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted		Sak nr.
Arbeidets art	Measvegen 1 B	Byggemeld. innlevert dato
Bygningens art	Ubygging	
Byggherre	Boligbygg	
Byggemelder	Hege Almas	
Ansvarshavende	Johan Almas	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

..... den

Bygningssjef

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
14/7-82	Tilkalt for kontroll av byggegrunnen, for utgravde byggegrøp. Forholdsvis fast leire. Bankett 45 x 25 cm med 20 mm + vindler i alle hjørner. Samme dim. og armering i bankett for bjelkebærende delvegg. Kjeller murer skal mures opp av torkastein. Orientering om påbudt/uforventede forandringer samt støttemegler er gitt.	S. F.
21/7-82	Kontroll av forslutning/armering i banketter, utført som ovenfor beskrevet o.l.	S. F.
23/9-82	Kontroll av puss/slammoring, samt ferdig lagt drenering 110 mm Panoplast ^o m/tilløbet 2 1/2" FBS nedløpsrør er i.o. Platonpl. skal monteres i beløp.	S. F.
29/9-82	Kontroll av armering i topp mur. Urone er o.k. Forankringsbolter 1/2" x 12" monteres under støpearbeidet. Tilfylling av dreuslaget rundt muren, utført.	S. F.
1/10-82	Tilfeldig kontroll. Reising av bindingsverket er startet opp. Montering av falkspaner pågår o.l.	S. F.

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Sak nr.
Arbeidets art	Byggemeld. innlevert dato
Bygningens art	
Byggherre	
Byggemelder	
Ansvarshavende	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

..... den

.....
Bygningssjef

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
1/10-82	Kontroll av ferdig reist bindingsverk med pålagt taktro er i. o. Kontroll av påbudd/utførelse av framkninger er o.k. Muring av Dera røypipe pågår.	S. F.
1/11-82	Kontroll av ferdig råbygg o.k.	S. F.
4/1-83	Tillatt for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og trimning. I gulv må det isoleres mellom stundbrønnen og underkant bjelkelag slik en åmngt først-gjennomblag mot hjellersiden. Ansvarslørende legger plastsjikt på topp bjelkelag. Bygningskontr. tilvar ikke plast under tretrær liksom det senere legges trefiberplater og vinylbelegg. Isolasjon i veggene b.l. i himningsvegen utføres det anordnes skille mellom isolasjon og faktro av plywood bord. Dette kan utføres med papp-trefiberplater eller 12" asfaltplater, som testet.	S. F.
14/4-83	Kontroll vedr. pappe om ferdigattest. Boligbygget anses ferdig. Ferdigattest utstedes.	S. V.

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Måsvegen 1	Sak nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 6.7.1981
Bygningens art Boligbygg	
Byggherre Hege Almås og Roy Indahl	
Byggemelder Byggemontasje A/S	
Ansvarshavende	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjøen, den 3.8.1981

I bygningssjefens fravær:

A. *B.*
.....
Bygningssjef

Asbj. Berntsen

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Måsvegen 1	Sak nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 6.7.1981
Bygningens art Boligbygg	
Byggherre Hege Almås og Roy Indahl	
Byggemelder Byggemontasje A/S	
Ansvarshavende	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjøen, 3.8.1981
den

I bygningssjefens fravær:

A. B.
Bygningssjef
Asbj. Berntsen

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak: 96/91

Reg. nr.: 1813/91 adr

Saksbehandler : Atle Lien

Vår ref.: AL/2910/91

Søknad av 19. september 1991 om byggetillatelse for påbygg av boligbygg.

Byggested: Meåsvegen 1 A

Gnr.:

Bnr.:

Byggherre: Hege Almås

Adr.: Meåsvegen 1 A, 8650 Mosjøen

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. Søknad om ansvarsrett må innsendes.

Vedlegg

søknad om byggetillatelse

regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll

plan-/snitt-/fasadetegninger

regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk

situasjonsplan

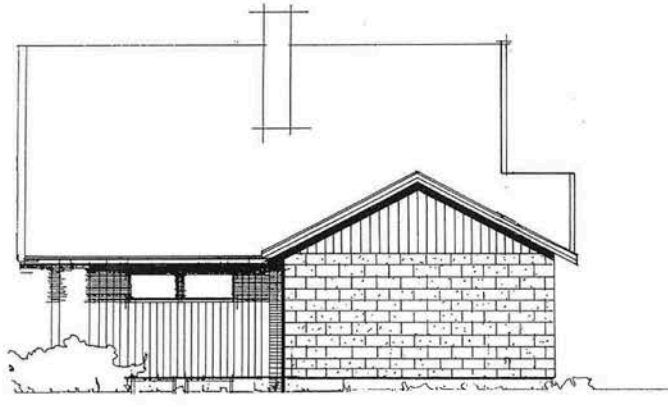
orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 4. november 1991

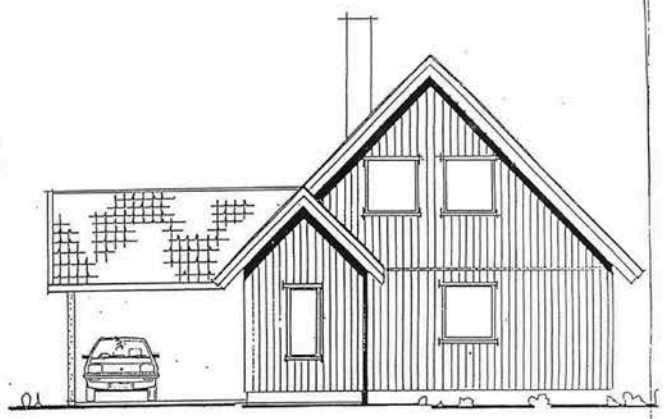
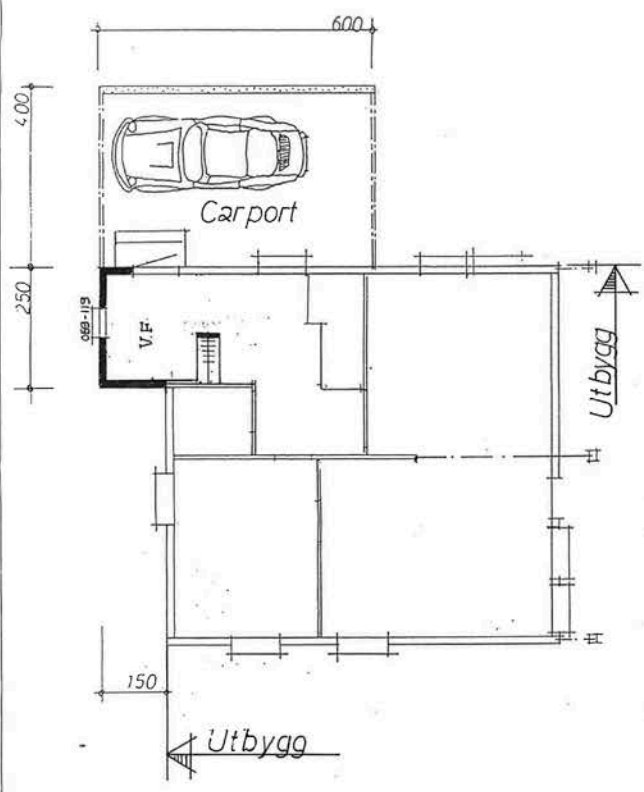
Atle Lien
e.f.

13/18-91
VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsseksjonen

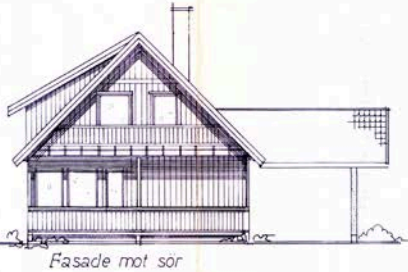
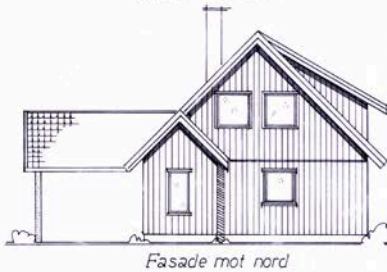
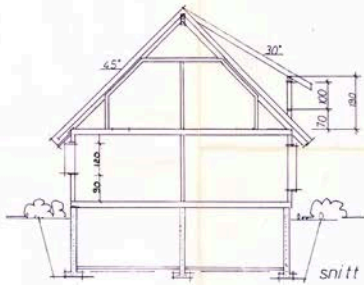
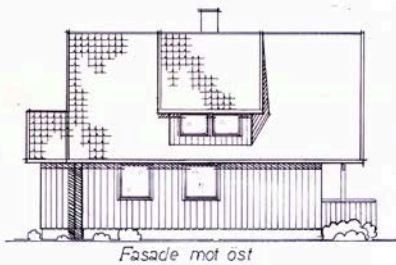
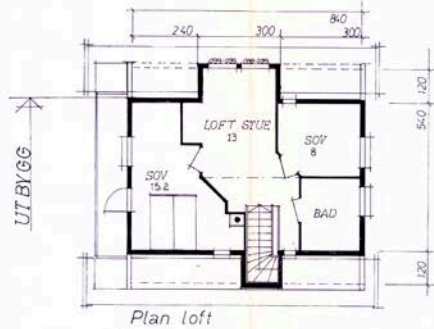
UTBYGG CARPORT. V.F. M:1:100
BYGGHERR: HEGE ALMÅS
BYGGE ADR.: MEASV. 1 A
8650 MOSJØEN DATO:10.7.91



Fasade mot øst.



Fasade mot nord.



VEFSN KOMMUNE 4/11-91
Bygnings- og reguleringsseksjonen
ML

UTBYGG ARK
Navn : Hege Almas Plan, snitt
Adr : Measv 1a fasader
8650 MOSJØEN M:1:100 Dato:1991

Ambita – Infoland, Ordrenr.: 8563566

Fyringsanlegg vedrørende eiendom

EIENDOM: Matrikkel: 1824/104/24/249/0 Meåsvegen 1A, 8663 MOSJØEN Bygningsnummer: 117932869
ENHET: Enebolig (111)
Siste utførte tilsyn: 21.03.2024 Kjellerleilighet + andre etasje ikke kontrollert.
Siste utførte feiing: 18.07.2023
Avvik: Ingen avvik registret Anmerkning slukkeutstyr og røykvarslere.
Forbud mot bruk: Ingen aktive vedtak

Brann og redningstjenesten i Vefsn, Grane og Herøy kommune

Lotte Gabrielsen
Brannforebygger
Tlf.: 949 73 982

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 24
Festenummer: 249

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.06.2025 kl. 10:28
Produsert av: Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn
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: Festgrunn
Bruksnavn: MEÅSVEGEN 1A
Etableringsdato: 09.06.1982
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 104 / 24 / 249 505,8 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		933730077	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester	Død	190858	ALMÅS HEGE			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7304025	417979		505,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny festgrunn

09.06.1982

Etablering av feste

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 104/24/115	-506
Mottaker	1824 - 104/24/249	506

Adresser

Adresstypen	Adressenavn Adresstilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Meåsvegen	9100	1A		Grunnkrets 0210 Sentrum 1 Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8663 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7304031	417979		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 117 932 869	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	158	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.07.1982
Nord: 7304031 Øst: 417979	Bruksareal totalt:	158	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	11.04.1983
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	20				
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Biobrensel						
Oppvarming: Elektrisk						
Annen oppvarming						

Etasjer

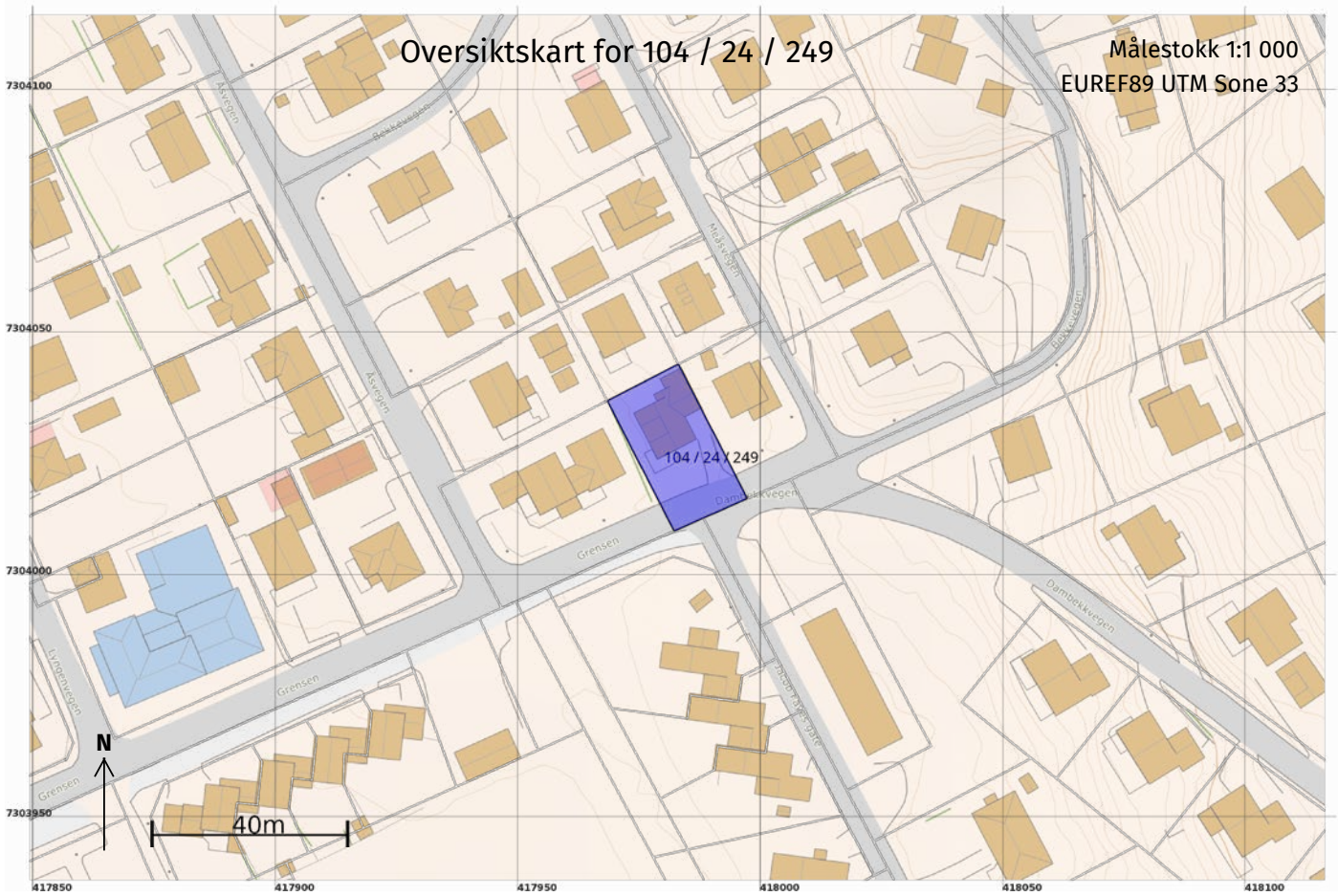
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0	20	0
K01	0	58	0	58	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9100 Meåsvegen 1 A	H0101	Bolig	158	4	Kjøkken	1	2	104/24/249

Kontaktpersoner

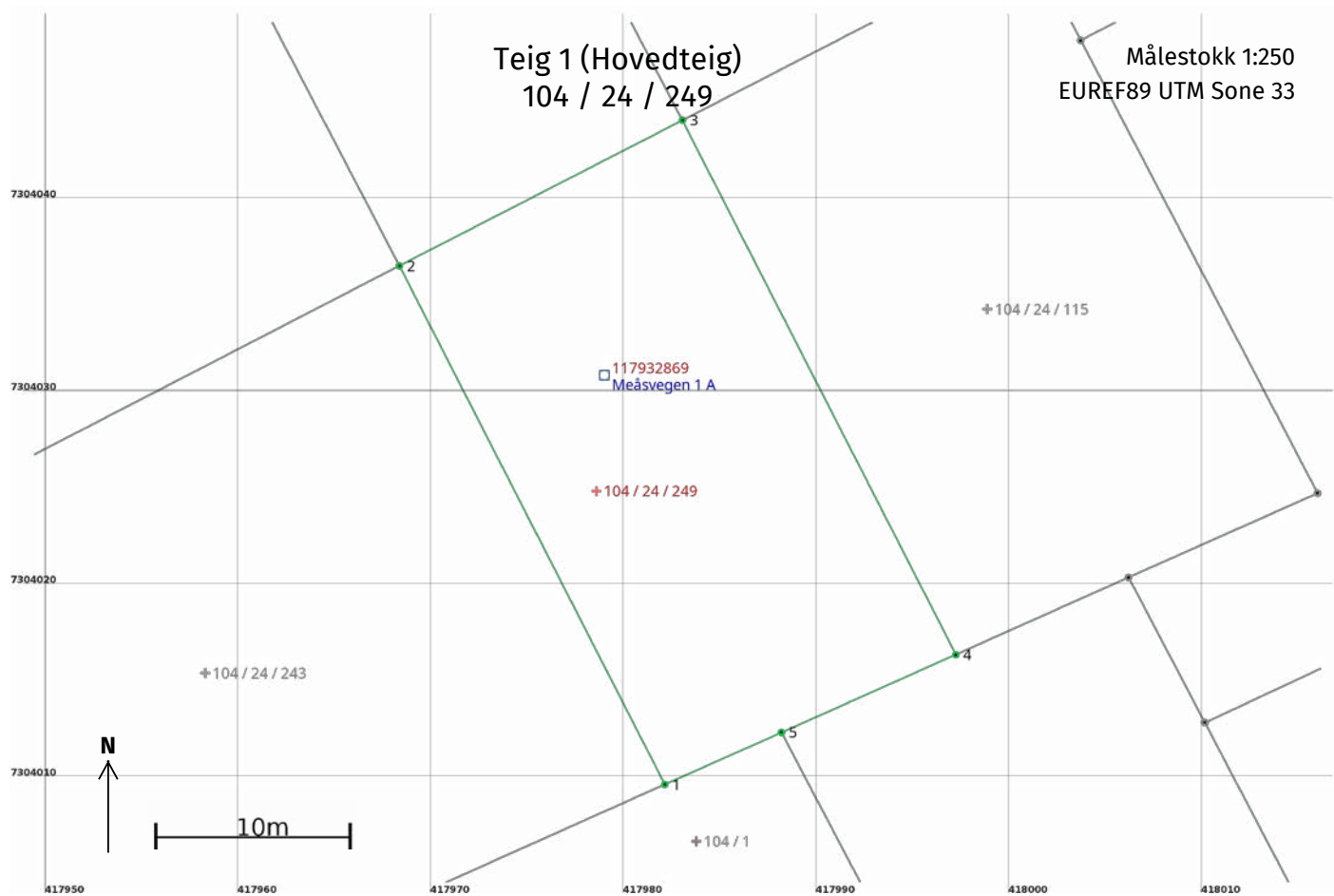
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ALMÅS HEGE		
Tiltakshaver		INDAHL ROY		



04.06.2025 10:28

Matrikelbrev for 1824 - 104 / 24 / 249

Side 4 av 6



04.06.2025 10:28

Matrikkelbrev for 1824 - 104 / 24 / 249

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 505,8

Arealmerknad:

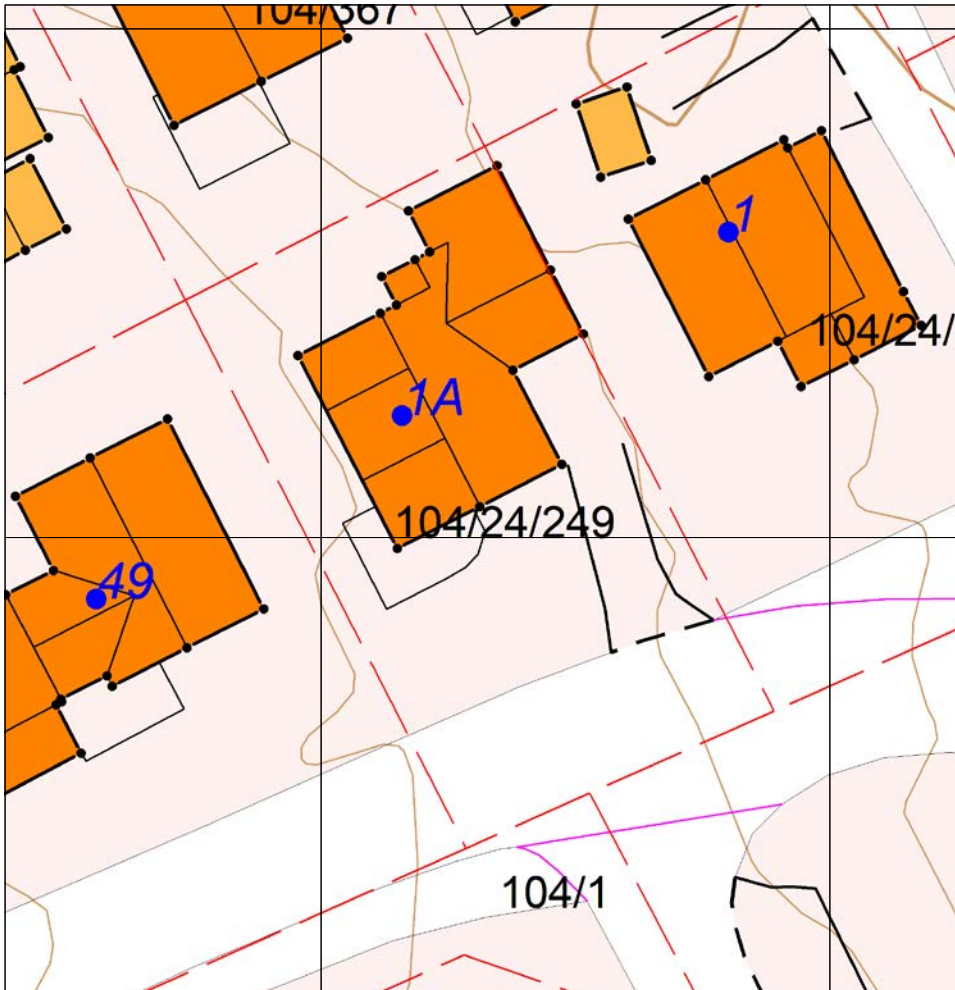
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7304025 Øst: 417979

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7304009,78	417982,13	30,20	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7304036,66	417968,37	16,50	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7304044,21	417983,04	31,12	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7304016,51	417997,22	9,90	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7304012,48	417988,18	6,63	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 104/24/249

Adresse: Meåsvegen 1A
8663

Dato: 04.06.2025

Målestokk: 1:250

Sign: Oline Nygaard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense
— Gårds- og bruksnummer

— Adresser
— Adressepunkt tekst

Bygninger
 Bygning - Boligbygg
 Bygning - Andre bygg
 Annen bygning
 Bygning - tittak
 Bygning punkt
 Grunnmur
 Fasadeliv
 Menasje
 Trapp inntil bygg
 Veranda

Bygningsmessige anlegg

Stolpe
 Vegg (frittstående)
 Støyskjerm
 Annet gjerde
 Frittstående mur
 Støttemur
 Steingjerde
 Hekk
 Flaggstang

Vegsituasjon

Ytterkant veg
 Ytterkant fortau
 Annet vegareal

Annen samferdsel

Traktorveg
 Sti

Jernbanedata

Jernbane spormidt

Høydeinformasjon

Høydekurve 1m
 Høydekurve 1m usikker
 Høydekurve 5m
 Høydekurve 5m usikker
 Terrengpunkt
 Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

Havflate
 Kystkontur

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



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 04.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 1824 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 24 **Festenr.:** 249

Adresse: Meåsvegen 1A, 8663 MOSJØEN

Referanse: 1801250065

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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

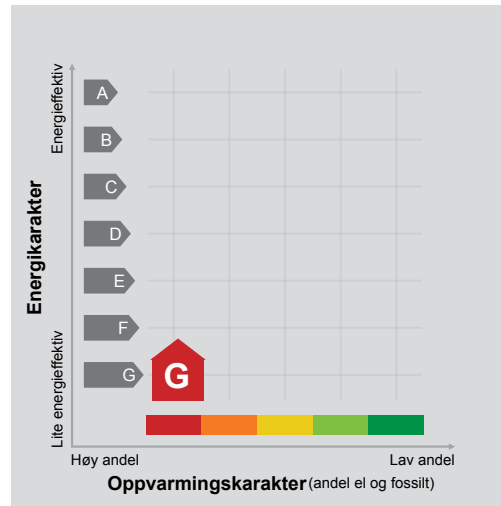
Planidentifikasjon 1824D1017

AREAL 6569.37

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Adresse	Meåsvegen 1A
Postnummer	8663
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	249
Bygningsnummer	117932869
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139918
Dato	25.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

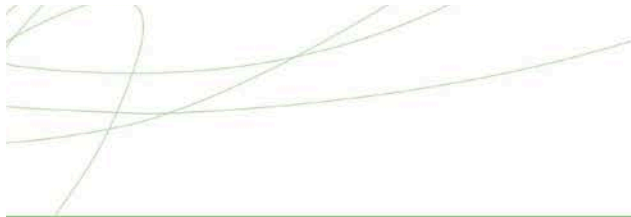
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Fyr riktig med ved**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Nabolagsprofil

Meåsvegen 1A - Nabolaget Dolstad - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

MRK senteret Linje 261	2 min	0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	5 min	0.4 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	10 min	

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	17 min	1.5 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	5 min	2.8 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	17 min	1.5 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	6 min	2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Mosjøen	10 min
Mosjøen North Supercharger	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

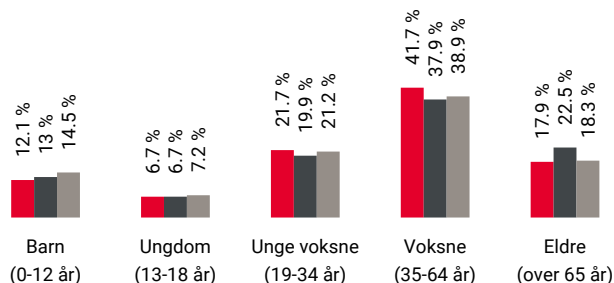
Bra 73/100



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	4 min	0.3 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	15 min	1.3 km
Rema 1000 Mosjøen PostNord	15 min	1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



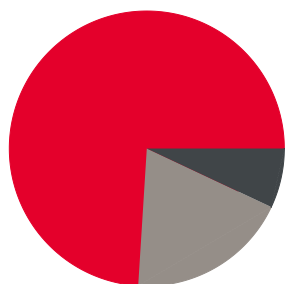
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	17 min	1.5 km
	Søråkeren nærmiljøanlegg Ballspill	22 min	1.8 km
	Helsehuset Treningssenter	19 min	
	Vefsn skole og treningssenter	21 min	

Boligmasse

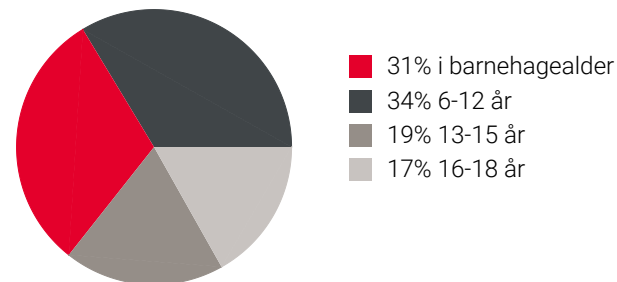


- 74% enebolig
- 7% rekkehus
- 19% annet

Varer/Tjenester

	Sjøsidens Senter	16 min
	Apotek 1 Sjøsidens	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

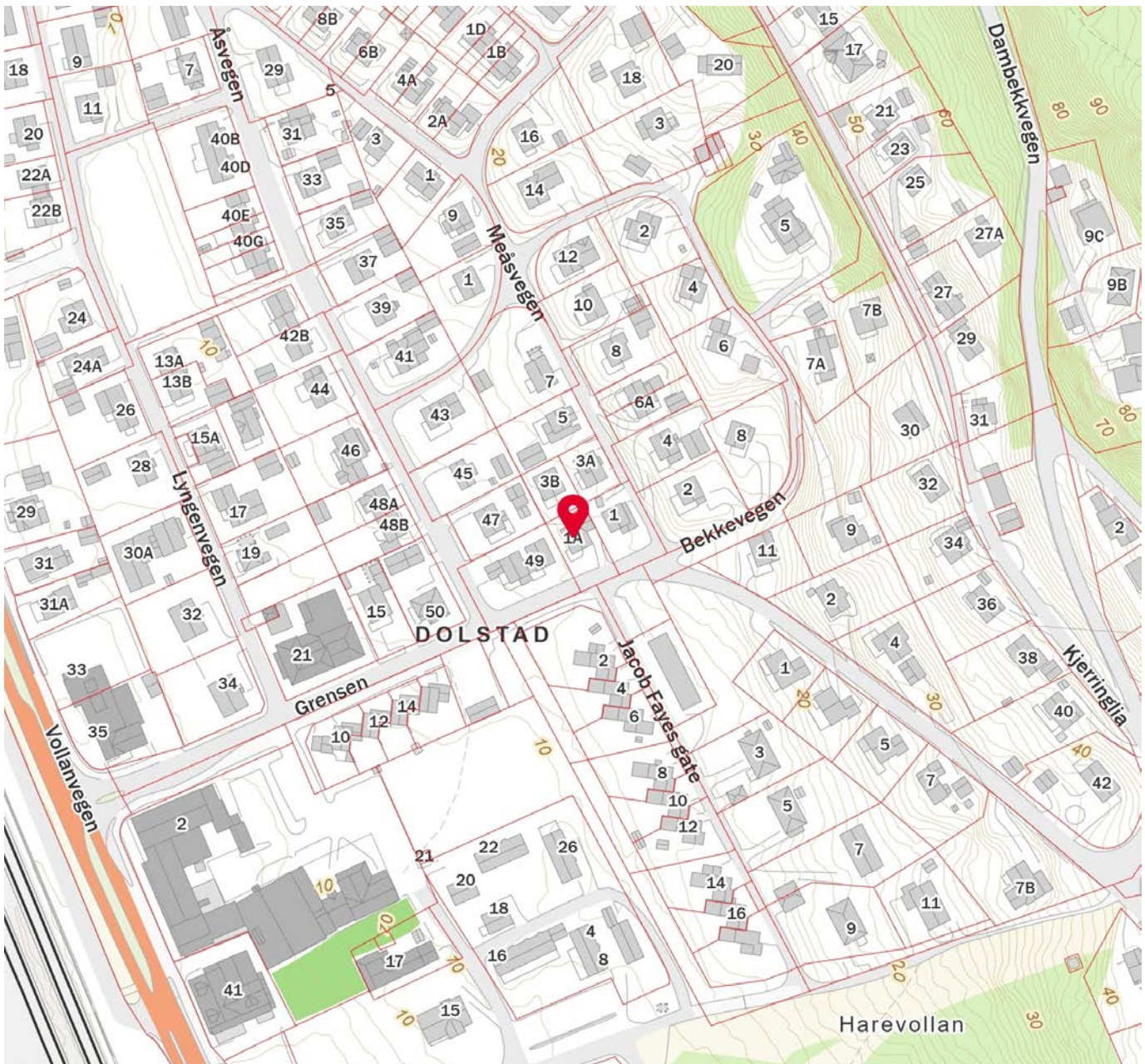
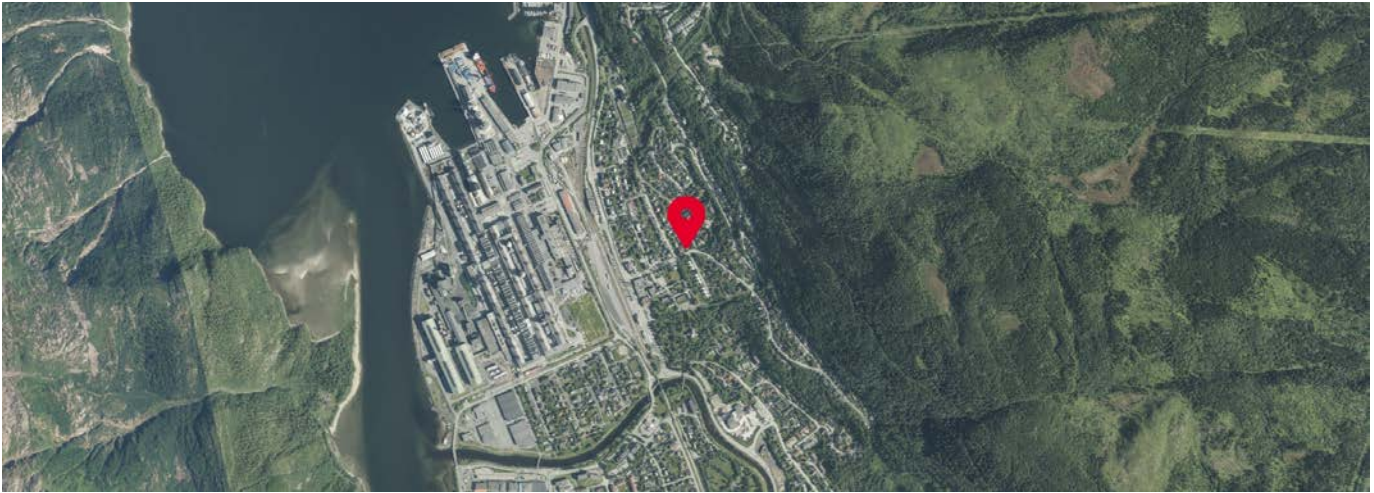


0% 47%

- 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 16.04.2026
Kontrollør: Inge Øygård
Anleggsnummer: 1018001-003

Saksnummer: 116925
PIN-kode: 6650

ALMÅS TONI ANDREAS INDAHL
Bakkegata 16 D

8663 MOSJØEN

Forhåndsvarsel

Vedlagt ligger kopi av forhåndsvarsel etter tilsyn av elektriske anlegg

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Inge Øygård
Tilsyningeniør
inge.oygard@linea.no

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799

Side 1 av 2

KOPI

ALMÅS TONI ANDREAS INDAHL
Bakkegata 16 D

8663 MOSJØEN

Forhåndsvarsel

Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Meåsvegen 1 A den 14.04.2026. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

El-tilsynsloven § 2 sier at elektriske anlegg ikke skal være til fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) inneholder grunnleggende sikkerhetskrav til det elektriske anlegget, DLE mener at disse kravene ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

Med bakgrunn i de feil som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagt tilsynsrapport. Dersom et vedtak blir fattet vil det samtidig bli satt en frist for når feilene må være rettet.

Du har rett til å uttale deg i sakens anledning. Denne retten fremkommer i Forvaltningslovens §16. Dersom du er uenig i det som står i tilsynsrapporten eller har andre kommentarer sendes disse til **inge.oygard@linea.no innen 21.05.2026.**

Dersom du ikke benytter deg av retten til å uttale deg, vil DLE legge til grunn de opplysninger som står i tilsynsrapporten i den videre saksbehandlingen.

Mottar vi dokumentasjon på at feilene allerede er utbedret, vil dette anses som en kommentar til dette forhåndsvarselet og betyr at saken kan bli avsluttet. Utbedringsarbeidet og dokumentasjonen av dette må gjøres av en registrert elvirksomhet.

Kontrollen ble utført med bakgrunn i el-tilsynsloven § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, denne retten er gitt i forvaltningslovens §§ 18- 19.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Inge Øygård
Tilsyningeniør
inge.oygard@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

ALMÅS TONI ANDREAS INDAHL
Bakkegata 16 D

8663 MOSJØEN

Anleggsnummer: 1018001-003	Saksnummer: 116925
Målernummer: 6970631404816380	PIN-kode 6650
Kontrolldato: 14.04.2026	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
.
Meåsvegen 1 A
8663 MOSJØEN

Kontrollert av: Inge Øygård	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: inge.oygard@linea.no
---------------------------------------	-------------------------------------	--

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

TILSYNSRAPPORT

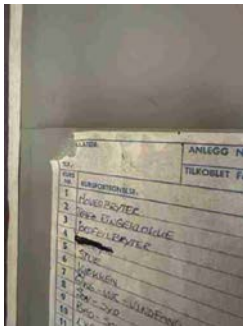
- 1 Sikringsskap
På gang

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32
Kursfortegnelse var mangelfull kurs 15, kurs 16, kurs 11. Informasjon som lastbeskrivelse, type og størrelse på vern, installasjonsmetode, dimensjon/type på kabel/ledninger og eventuelt annen relevant informasjon må kontrolleres og rettes opp.



- 2 Sikringsskap
På gang

Anlegget ga ikke beskyttelse ved påregnelige overstrømmer. Jf. fel § 23
Hovedsikring mangler og hadde derfor ikke tilstrekkelig bryteevne. Montert KV på kvist på 63A. Bare bryter i sikringskap.



3 Installasjon

Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf.fel § 21

Isolasjonsmotstand kurs 7 ble målt til under minimumskravet på 0,23 M ohm. Fase-jord spenning 130V etter at kurs 7 ble koblet ut.



4 Gang
1etg

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9

Stikkontakt var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet



5 Gang

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

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



- 6 Toalett
1. Etasje

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Panelovn vegg var ikke betryggende festet. Koblett over lysbryter.



- 7 Bad
2. Etasje

Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk. Jf. fel § 20
Dette gjelder kabler/ledninger vegg med åpne/løse ender. Kabler/ledninger skal være ført inn og avsluttet i elektrisk utstyr med tilfredsstillende kapsling. De åpne/løse endene var det spenning på, og det utgjør fare for tilfeldig berøring av spenningsførende deler.



- 8 Utvendig
Innkjørsel

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



- 9 Utvendig
Inngangsparti

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9
Stikkontakt vegg var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet



- 10 Utvendig
Inngangsparti

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36
Dette gjelder bevegelig kabel m/stikkontakt og er ikke godkjent til dette formål. Tilførsel fra/til fastmontert lys i tak må utføres med godkjent installasjonskabel.



- 11 Kvist

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



LINEA



12 Gang
I kjeller

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



13 Gang
I kjeller

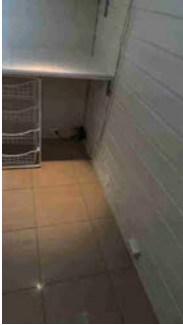
Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21
Stikkontakt hadde ikke jordforbindelse. For å begrense skadevirkningene ved feil, utstyres elektriske anlegg med jordledninger frem til utstyr og apparater. Manglende jordforbindelse gir derfor risiko for berøringsfare/strømstøt ved feil på utstyr.



14 Gang

Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21
Det var installert stikkontakter med jord og stikkontakter uten jord i samme område. Beskyttelsesprinsippene "ikke ledende omgivelser" (stikkontakter uten jord) og "ledende omgivelser" (stikkontakter med jord) kan ikke benyttes om hverandre i samme område.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/belysning/jordet-eller-ujordet/>



15 Utvendig

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



16 Dusj
sokkel

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



17 Bad
I sokkel

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert
installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9
Bryter vegg var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet



LINEA



- 18 Bad
I sokkel

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9

Bryter var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet Er løst. Vanskelig å betjene bryter.

- 19 Bad
I sokkel

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

Koblingsboks manglet deksel, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad.



ANBEFALING

- 20 Sikringssskap
På gang

Oppgradering av tavle:

- Gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren., Beskyttelse mot overspenning: Installasjonen er ikke beskyttet mot overspenninger. De største overspenninger kommer i forbindelse med lynnedslag i nærområdet, og i slike tilfeller beskytter overspenningsvern mot skadelige virkninger på utstyr, og fare for brann.

- Det anbefales å vurdere oppgradering av tavle i samråd med registrert elvirksomhet.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/sikringssskap/>



21 Kjøkken
I sokkel

Komfyrvakt:

Komfyrrbrann er hjemmets desidert største brannkilde i følge statistikk fra DSB, og komfyrrbranner skyldes i hovedsak tørrkoking. Ved tørrkoking utvikles røykgasser som blant annet inneholder giftig karbonmonoksid, som kan føre til kullforgiftning, og i verste fall dødsfall. En komfyrvakt kobler fra strømtilførselen automatisk dersom det skjer tørrkoking eller andre tilfeller av overoppheting. Vil med bakgrunn i dette anbefale eier/bruker å installere komfyrvakt.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/elektrisk-utstyr/hvitevarer/#bruk-komfyrvakt>



ELVIRKSOMHET:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.

DET LOKALE ELTILSYN:

16.04.2026 *Dokumentet er elektronisk godkjent av Inge Øygård og krever ikke signatur*

Dato

Underskrift DLE

Solvang & Aanes AS
Strandgata 12-16
8657 Mosjøen
Rita Aanes

Vår dato: 23.04.2026
Deres dato:
Vår ref.: 25/2086 - 7 / RUNSOR
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Vefsn prestegard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - K00019361

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. **Når ny fester blir kjent, må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.ovf.no.** Link til skjemaet finner du her: [Overføring av festerett og innhente informasjon | Allstad](#)

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette følgebrevet og må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester.

Allstad ber om å få opplyst om når overtagelsesdatoen er, slik at tidspunktet for endring av festeavgiften blir riktig. Legg inn dato på vedlagt egenerklæringskjema.

Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. Når vi har mottatt skjemaet med informasjon om ny fester, vil videre prosess være avhengig av hvilken behandling du velger:

Alternativ 1: Manuell behandling:

1. Tillegg til festekontrakt sendes via e-post til den som søker om overføring. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.
2. Partene signerer og sender inn kontraktstillegget til Allstad per post.
3. Når Allstad har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og returnerer et eksemplar som skal følge skjøtet til tinglysing. Kontraktstillegget erstatter da grunneiers signatur i skjøtet.

Alternativ 2: Elektronisk behandling:

1. Kontraktstillegg sendes direkte til tidligere og ny fester via postens signeringsløsning. Vær oppmerksom på at e-post med varsel om signeringsoppdrag kan havne i søppelpost. Det er også mulig å gå direkte inn på signering.posten.no for å signere.
2. Når vi har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og sender dere erklæring om samtykke til overføring av festerett, som skal følge skjøtet til tinglysing.

Opplysningsvesenets fond og Clemens Eiendom ble fra 1. september 2024 til Allstad AS.

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften er KPI-regulert til kr 5 711,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 1824-104/24/249/0

Kontraktsnr: K00019361

Fester:

Hege Almås

Medfester:

Odd Idar Teigen er verge for arving etter Hege Almås - Toni Andreas Indahl Almås

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 4 573.
3. **Ny festeavgift vil bli kr 5 711,-.**
4. Neste ordinære regulering av festeavgift er 2031.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
6. **Festeavgiften er engangsløftet.**
7. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. **Utestående krav er kr 9 146,-** hos Allstad. For opplysninger om eventuelle utestående inkassokrav, vennligst kontakt Kredinor, tlf. 06900 eller kundeservice@kredinor.no. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år.

Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. Allstad har for å sikre en smidig gjennomføring av avtalen ved årlig betaling, fremtidige overføringer og reguleringer, besluttet å endre betalingsdato fra 1. april til dato for kontraktsinngåelse (kontraktsdato). Årlig festeavgift skal betales forskuddsvis. Dette kan gjøres i henhold til kontraktsvilkårene i festekontrakten.

Perioden fester betaler for vil da til enhver tid være ajour. Betalingsdatoen/forfall for årlig festeavgift settes til 1. dag i måneden kontrakten ble inngått eller 1. dag i påfølgende måned dersom kontraktsdato er senere enn den 1. dag i måneden.

Utsendte faktura med forfall 01.04.2026 gjelder for perioden 01.11.2025 til 31.10.2026. Ny betalingsperiode blir fra 01.11. til 30.10. og faktureres forskuddsvis med forfall 01.11.

Festeavgift forskudd for ny fester (Ny avgift trukket fra allerede fakturert avgift for perioden) - fra overtagelsesdato frem til nytt hovedforfall 01.11.2026 (kontraktsmåned).

For å gjennomføre dette, vil det bli oversendt faktura til megler/fester på:

- Faktura på festeavgift frem til neste hovedforfall til ny fester.
- Faktura på adm. vederlag.

8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtfestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtfestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtfesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Runa Sorknes
Kontraktsforvalter
Runa.Sorknes@allstad.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

EGENERKLÆRING FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Vefsn prestegard – 1824-104/24/249/0
 - Kontraksnummer: K00019361
 - Ny hovedfester navn: , fnr.
1. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig
 2. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig
 3. Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig
 - a. Tomten er ubebygd
 - b. Bygningen leies ut
 - c. Bygningen er ubebodd
 - d. Bygningen brukes i næringsvirksomhet
 - e. Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
 - f. Annet
 4. Overtakelsesdato ved overføring av festeretten

Fester sin postadresse fylles ut

Sted dato

Festers underskrift



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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: Meåsvegen 1A
8663 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita AanesTelefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre