



aktiv.

Kippermovegen 19, 8661 MOSJØEN

**Enebolig på ett plan - Hele 1.etg. er
renoverert - 3 soverom
Kippermoen**



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 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 090,-
Total ink omk.: Kr 3 281 090,-
Selger: Trine Larem Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 161/161 kvm
Tomtstr.: 685.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1557
Oppdragsnr.: 1801250021

Enebolig på ett plan + kjeller Hele 1.etg. er renoverert i 2025

Hovedetasjen er innvendig renoverert med innvendig isolering og nye plater i himling og i tak. Nytt kjøkken og nytt bad.

Bytte av alle vinduer i hovedetasjen.

Takpapp, takrenner, nedløp, vindskebord og frontbord er kjøpt inn og vil følge med huset.

Kippermoen idrettsanlegg, ungdomsskole, videregående skole (under bygging) ligger noen få minutters gange unna. Ellers næhet til butikker, barnehage og barneskole.

Populært område med gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Byggetillatelse fra 1968	76
Plantegning kjeller	79
Plantegning 1.etg.	80
Snitt-tegning	81
Fasadetegning	82
Brukstillatelse fra 1969	83
Plantegning fra 1978 - carport og kjeller	84
Fasadetegning fra 1978	85
Søknad om byggetillatelse carport	86
Byggetillatelse garasje/carport fra 1978	87
Kartutsnitt	89
Matrikelbrev	90
Reguleringsbestemmelser for Områderegulering for Kippermoen skoleområde	96
Reguleringsplan og Arealformålsområde	106
Plankart	107
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA totalt: 161 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 m² Trapperom med gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5

1. etasje

BRA-i: 80 m² Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse med utgang til stue 13 m². 4 m² trapp foran inngangsparti

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet - Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke satt opp vegg i kjeller inne på boden mot vest.

Hobbyrom i kjeller er brukt som vaskerom.

Vegg mellom disp. rom og vaskerom er flyttet lengre nord i rommet.

Vindu på "mat" rom i kjelleren er montert på veggen mot vest.

Utvendig trappnedgang til kjelleren på nord side av huset er ikke etablert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Hovedetasjen er innvendig renoveret med innvendig isolering og nye plater i himling og i tak.

Bytte av alle vinduer i hovedetasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

685.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er helt flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig og carport.

Tomtearealet inneholder ca. 84 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taksmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Kippermoen, ca. 2,2 km sørøst for Mosjøen sentrum.

Sentral beliggenhet med tanke på skoler, barnehager og tilbud som normalt hører med i byer.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid**Skoler**

Olderskog skole (1-7 kl.) 13 min å gå

Mosjøen skole (1-7 kl.) 19 min å gå

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min å gå

Mosjøen vgs. Kippermoen 2 min å gå

Mosjøen videregående skole 24 min å gå

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) 9 min å gå

Tiøringen barnehage (1-5 år) 9 min å gå

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 12 min å gå

Sport

Finnbrauten balløkke, Ballspill 0.5 km. 6 min å gå

Kippermoen stadion, Aktivitetshall, ballspill, fotball, friidrett 0.6 km. 7 min å gå

Feel24 Mosjøen 15 min å gå

Vefsn skole og treningssenter 18 min å gå

Skolekrets

Olderskog

Offentlig kommunikasjon

Buss

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.03.2025 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nord Betong AS har utført denne jobben. Alt er renoverert og nytt.

Arbeid utført av: Nord Betong AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Nord Betong AS har utført denne jobben. Alt er renoverert og nytt.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Det er antydning til fukt i 2 hjørner i kjeller.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt el i hovedetasje

Arbeid utført av: Elektrikern Mosjøen AS

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gammel terrasse er revet og det er bygget ny terrasse.

Innhold

1.etg.: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom

Kjeller: Trapperom med gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5

Standard

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

Vedlikehold

Hovedetasjen er totalrenoverert med innvendig etterisolering, underetasjen og utvendig taktekke har manglende vedlikehold.

1978 Tilbygg stue.

2024 Modernisering Renovering iv innvendige overflater i hovedetasje, ny kjøkkeninnredning og nytt bad.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående kledning på langvegger og liggende kledning i gavler.

Kledning på langvegger ble byttet i 2024.

Kledning i gavler er fra byggeår.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veggpanel i gavler er fra byggeår og har malingsslitasje.

Det er påvist avvik på museklosser under bordkledning.

Bordkledning er ikke rett inndelt rundt nye vinduer som er innsatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Musebånd må monteres der det mangler.

Eldre trekledning i gavler bør renoveres/ utbyttes.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer er ikke fagmessig tett vedrørende beslag rundt vinduer og inndeling av kledning i forhold til vinduer er ikke utført fagmessig.

Det er ikke montert karmbord på vinduer, dette vil bli utført før salg i følge eier.

Det er skjevheter i noen beslag, beslag har feil helling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslags løsningen på vinduer må utbedres.

Karmbord på vinduer må monteres for å hindre at slagregn kan ta seg inn i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er oppbygd av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde i trapp på ca. 90 cm, på platt ca. 93 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa er ikke fundamentert frostfritt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må fundamenteres frostfritt for å unngå bevegelse i trappa ved frost.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte gipsplater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

Det er montert spotter i himling i stue og gang.

Innvendige overflater i hovedetasjen er fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige skjøter på malte gipsplater i himling i gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 17 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 15 mm.

Måling foretatt i stue og kjøkken.

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.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Vedovnen ble montert av murmester Mortensen i følge rekvisit.

Vedovn i stue er fra 2024, pipa er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I kjeller ved sotluke er det saltuslag på pipa. Saltuslag kommer av innvendig vann i

pipa.

Pipa er fra byggeår, det bør utføres kontroll av pipa av feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp ned til kjelleretasjen.

Rekkverkshøyde er ca. 79 cm.

Åpninger i rekkverk er ca. 27 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Vannrør til bereder er av eldre kobberrør.

Årstill: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert opp Kursfortegnelse i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kursoversikt må henges opp i skapet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Under kjellergulv er det avløpsrør av støpejern

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 2023 an Elektriker`n.

Hovedsikring på 50 Ampere.

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. 2024.

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

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

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? Ukjent

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? NEI

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? JA - Grunnet alder på ledningsnett i kjelleretasjen anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Kjelleretasjen har ledningsnett av eldre årgang.

Oppgraderinger på ledningsnett i kjelleren må påberegnes.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast fra ukjent årstall.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1969.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat der platetoppen er. SELGER INFORMERER OM AT DET ER STEINTOPP PÅ ØYA DER VASKEN ER.

Det er induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved avløp til der oppvaskmaskin skal stå/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er tilkoblet røropplegg for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon der oppvaskmaskin skal tilkobles/oppvaskkum.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

Forhold som har fått TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Boligen har asfalt i innkjørsel foran inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket vil bli byttet før salg av i følge rekvirent.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist råteskader.

Normal levetid på takplater er oppbrukt.

På kaldloftet ble det registrert råteskader i trematerialer i kilrenne.

Yttertaket må ses i sammenheng med undertak.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Grunnet påvist fukt i bordtro og råteskader i kilrenne må utvendig takteking byttes.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast fra byggeår.

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.

Nedløp bør 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.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

Nedløp og beslag vil bli utbyttet ved takbyte i følge revirent.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon med taksperrer.

Undertak av tretto.

Loftskillet er isolert med ca. 10cm. isolasjon med sydde matter på topp.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegger og stedvis ut over raft.

Det er lagt bord på undergurter som gangbane for adkomst på kaldloftet.

Adkomst til kaldloftet via takluke i gang.

Undertak vil bli byttet samtidig som bytte av utvendig taktekke i følge revirent.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det ble registret spor av mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Undertaket bør byttes ut og råteskadde trematerialer må byttes ut.

Tiltaket anbefales utført samtidig som utvendig tekking.

Nærmere undersøkelser angående spor av mus bør utføres og utføre tiltak etter dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer - kjellervinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må etableres beslag under kjellervinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Bygningen har ny hovedytterdør og ny terrassedør i tre.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag under dører må monteres for å hindre vanninntrenging inn i veggkonstruksjon.

Dagens eier skal montere nye beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 13 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Det er ikke bygd rekkverk.

Terrassen er fundamentert på trepilarer som er fundamentert på betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er avvik:

Det er ikke bygd trappetrinn under terrassedør.

Gammel terrasse er ikke revet ved opprettelse av ny terrasse. Ny terrasse er fundamentert rundt eldre terrasse. Fundamenteringen er ikke frostisolert.

TG 3 settes grunnet manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Tiltak:

Fundamenteringen bør mark isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Panel på vegger nede ved gulv er fuktskadet.

Himling av panel har muggskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Bedre ventilering i kjelleren må etableres.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969.

Dreneringsrør er av plast til grunn.

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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

Det er ingen ventileringsanordning.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventileringsanordning utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventileringsanordning må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

NB! SELGER INFORMERER OM AT DET VIL BLI SATT INN VENTIL PÅ BADET.

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. I salget medfølger Gorenje BO6725E02BG Stekeovn og Miele platetopp.

Moderniseringer og påkostninger

Hovedetasjen er innvendig renoverert med innvendig isolering og nye plater i himling og i tak.

Bytte av alle vinduer i hovedetasjen.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

TT Finans og Forsikring

Polisenummer

629542

Diverse

FØLGENDE UTSTYR TIL YTTERTAK ER KJØPT INN OG VIL FØLGE MED HUSET:

TAKPAPP

TAKRENNER

NEDLØP

VINDSKIBORD

FRONTBORD

FØR SALG VIL DET IFLG. SELGER BLI BYTTET:

NYE BESLAG UNDER YTTERDØR OG TERRASSEDØR

Energi**Oppvarming**

Varmepumpe og vedfyring i stue. Varmekabler på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 16 200

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon kommer i tillegg. For en 240 liters dunk er årlig avgift kr. 6477,-.

Eiendomsskatt

Kr 1 860

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 591 384

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 365 537

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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 103, bruksnummer 1557 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1968/3356-2/71 11.10.1968 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Refusjonsplikt til kommunen for dens utgifter til opparbeidelse av gate med kloakk.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse på eiendommen datert 25.02.1969.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.1969.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via offentlig veg.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Navn på plan: Områderegulering for Kippermoen Skoleområde

Reguleringsformål:

Boliger, Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, tjenesteyting, undervisning, idrett, energianlegg, vann- og avløpsanlegg, lekeplass, kombinert bebyggelse og anleggsformål, kjøreveg, fortau, gatetun, gang-/sykkelveg, annen veggrunn - tekniske anlegg, kollektivholdeplass, parkering, friområde, friluftsområde i sjø og vassdrag

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 090 (Omkostninger totalt)

96 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
99 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 296 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 299 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 090

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16
8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

17.12.2025



Stuen har åpen kjøkkenløsning



Stue



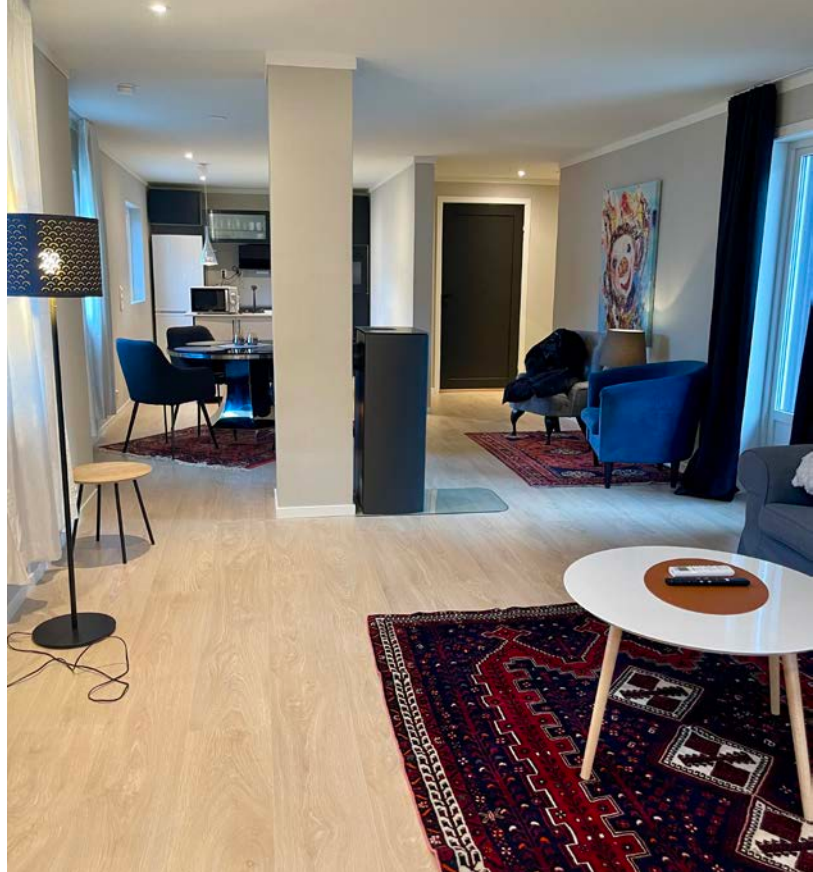
Stuen har adgang til terrassen



Stue



Stue



Stue og kjøkken



Kjøkken



Vedovn plassert mellom stue og kjøkken



Spisestue



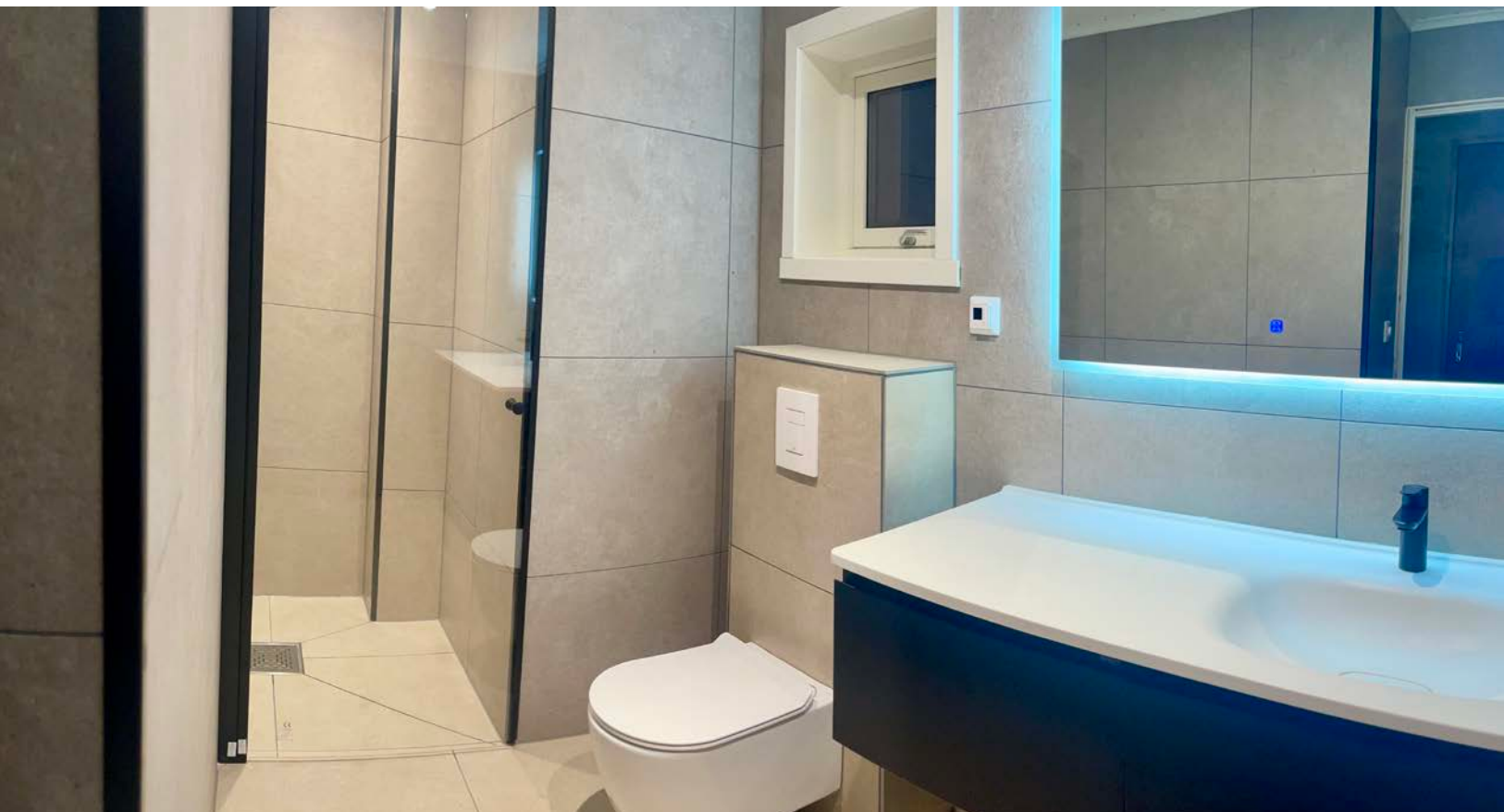
Gang med skyvedørgarderobe. Her er adkomst til alle tre soverom, bad og kjellernedgang



Gang med skyvedørgarderobe. Her er adkomst til alle tre soverom, bad og kjellernedgang



Badet



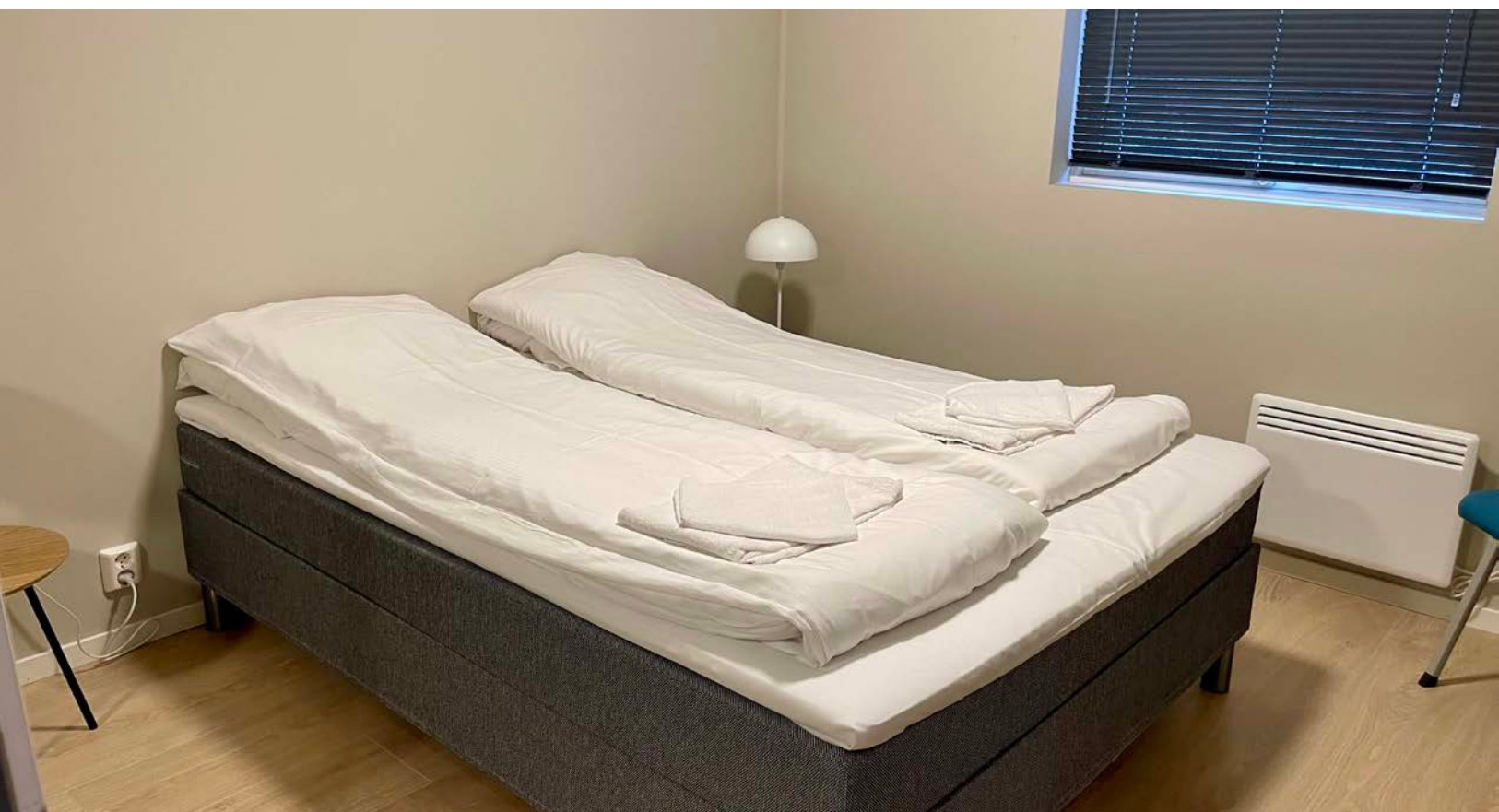
Bad



Badet har vegghengt toalett



Badets dusjsone



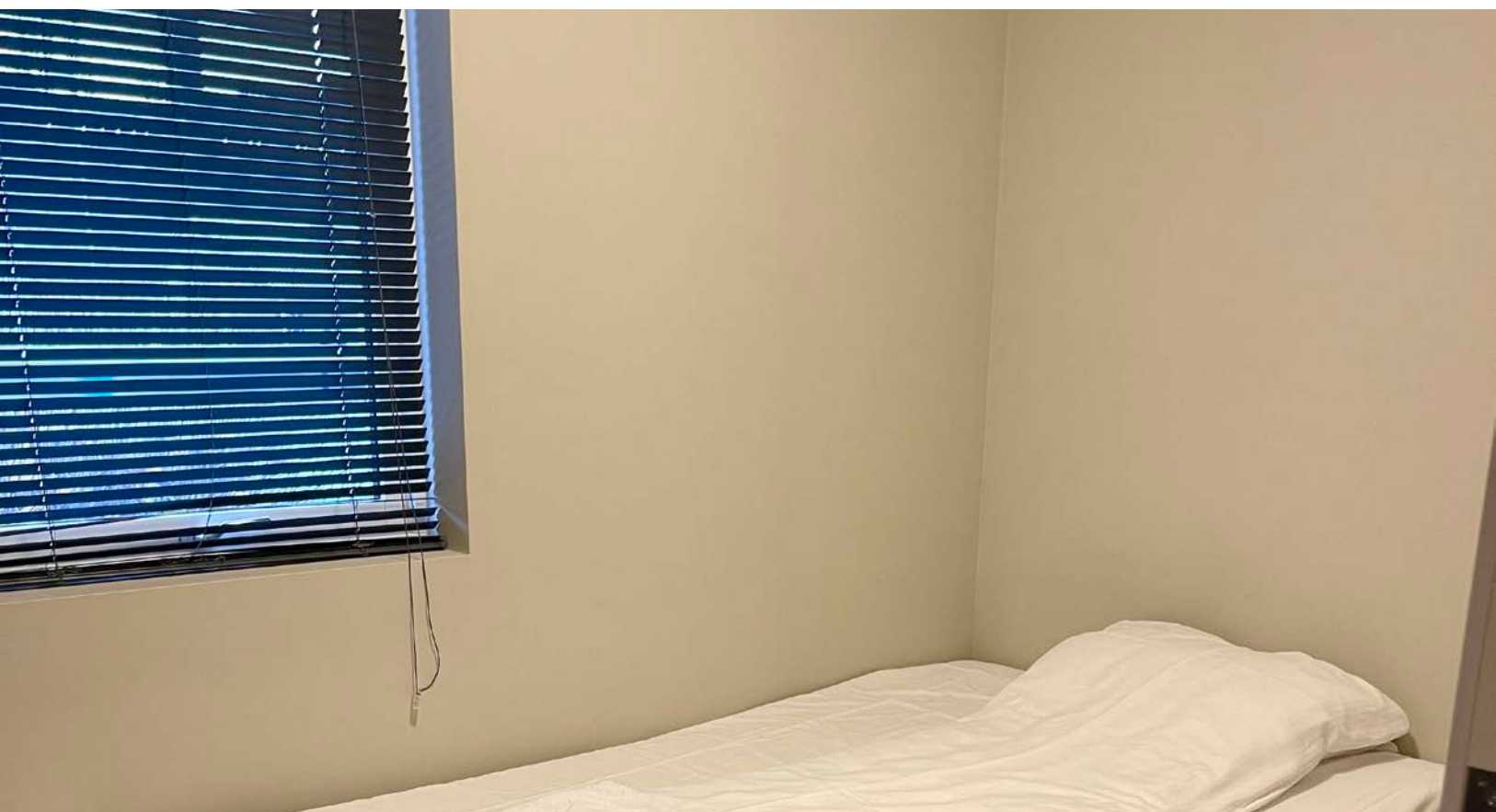
Soverom nr. 1



Skyvedørgarderobe på soverom nr. 1



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Soverom nr. 3



Yttergang



Fasade



Kjellernedgang



Kjeller med varmtvannstank



Kjeller

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250021	
Selger 1 navn	
Trine Larem Olsen	
Gateadresse	
Kippermovegen 19	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8661
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TT Finans og Forsikring
Polise/avtalnr.	629542

Document reference: 1801250021

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TLO

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nord Betong AS har utført denne jobben. Alt er renovert og nytt.
Arbeid utført av	Nord Betong AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nord Betong AS har utført denne jobben. Alt er renovert og nytt.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er antydning til fukt i 2 hjørner i kjeller
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el i hovedetasje
Arbeid utført av	Elektrikern Mosjøen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gammel terrasse er revet og det er bygget ny terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[sluttrapport BAD.pdf](#)

Document reference: 1801250021

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250021

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Larem Olsen	e1b40e4ce703261c04798 ba31e990554dc5a57f9	28.11.2025 07:21:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250021

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kippermovegen 19, 8661 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 103, bnr. 1557

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 11.02.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 20352-1321

Referansenummer: ML8586

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[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 er ikke satt opp vegg i kjeller inne på boden mot vest.

Hobbyrom i kjeller er brukt som vaskerom.

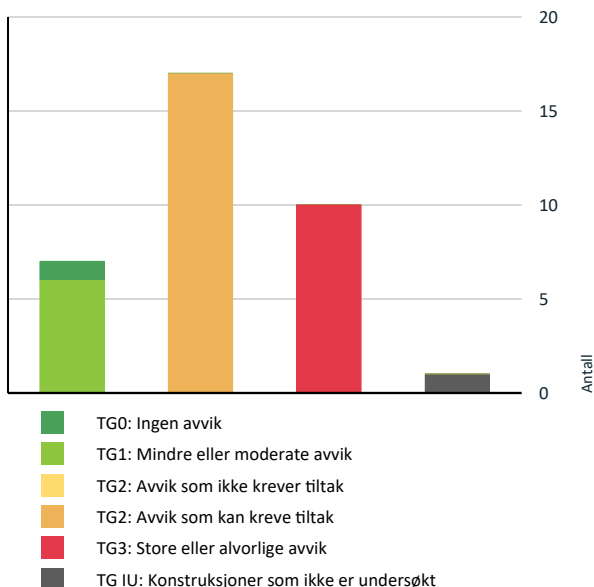
Vegg mellom disp. rom og vaskerom er flyttet lengre nord i rommet.

Vindu på "mat" rom i kjelleren er montert på veggen mot vest.

Utvendig trappnedgang til kjelleren på nord side av huset er ikke etablert.

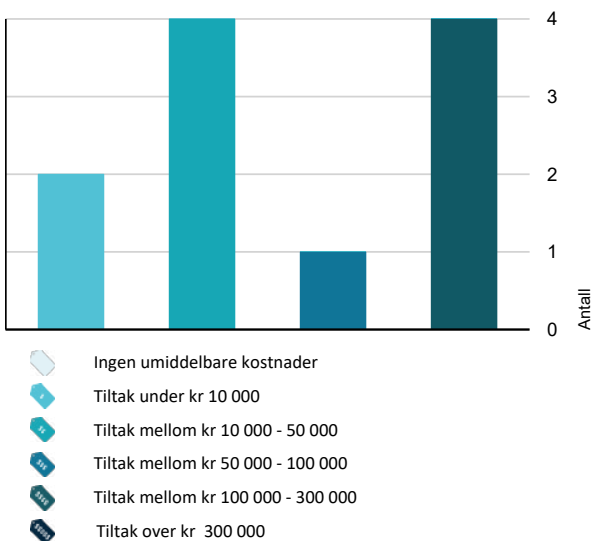
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av 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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
I henhold til byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Hovedetasjen er totalrenovert med innvendig etterisolering, underetasjen og utvendig taktekk har manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg stue.
2024	Modernisering	Renovering iv innvendige overflater i hovedetasje, ny kjøkkeninnredning og nytt bad.

UTVENDIG

! TG 3 Taktekk

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket på bakkenivå.

Taket vil bli byttet før salg av i følge rekvisitt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Normal levetid på takplater er oppbrukt.

På kaldloftet ble det registrert råteskader i trematerialer i kilrenne.

Yttertak må ses i sammenheng med undertak.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekk nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Grunnet påvist fukt i bordtro og råteskader i kilrenne må utvendig taktekk byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Taktekke fra byggeår.



Taktekke snøbelagt i kilrenne.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast fra byggeår.

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.

Tilstandsrapport

Nedløp bør 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.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

Nedløp og beslag vil bli utbyttet ved takbytte i følge revirent.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avløpsrør er ikke tilkoblet overvannsrør.



Takrenner og nedløpsrør fra byggeår.
Nedløpsrør mangler på vegg.

TC 2

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående kledning på langvegger og liggende kledning i gavler.
Kledning på langvegger ble byttet i 2024.
Kledning i gavler er fra byggeår.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Veggpanel i gavler er fra byggeår og har malingsslitasje.
Det er påvist avvik på museklosser under bordkledning.
Bordkledning er ikke rett inndelt rundt nye vinduer som er innsatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musebånd må monteres der det mangler.
Eldre trekledning i gavler bør renoveres/ utbyttes.



Malingsavflassing på gavlkledning og vindskibord.



Manglende musesperre under kledning.

TC 3

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltak takkonstruksjon med taksperrer .

Undertak av trebro.

Loftskillet er isolert med ca. 10cm. isolasjon med sydde matter på topp.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegger og stedvis ut over raft.

Det er lagt bord på undergurter som gangbane for adkomst på kaldloftet.

Adkomst til kaldloftet via takluke i gang.

Undertak vil bli byttet samtidig som bytte av utvendig taktekke i følge revirent.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det ble registret spor av mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Undertaket bør byttes ut og råteskadede trematerialer må byttes ut.

Tiltaket anbefales utført samtidig som utvendig tekking.

Nærmere undersøkelser angående spor av mus bør utføres og utføre tiltak etter dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader i tre over kilrenne.



Fuktmåling i tre med forhøyede fuktverdier



Fuktskade i kilrenne, overgang til tilbygd stue.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

Vinduer er ikke fagmessig tettet vedrørende beslag rundt vinduer og inndeling av kledning i forhold til vinduer er ikke utført fagmessig.

Det er ikke montert karmbord på vinduer, dette vil bli utført før salg i følge eier.

Det er skjevheter i noen beslag, beslag har feil helling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslags løsningen på vinduer må utbedres.

Karmbord på vinduer må monteres for å hindre at slagregn kan ta seg inn i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu fra 2021.

Tilstandsrapport



Skjevheter i underbeslag, feil vinkel på underbeslag og manglende karmbord på vindu



Hjørnet er fuget tett, manglende karmbord.

Vinduer - kjellervinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må etableres beslag under kjellervinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Bygningen har ny hovedytterdør og ny terrassedør i tre.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dører.

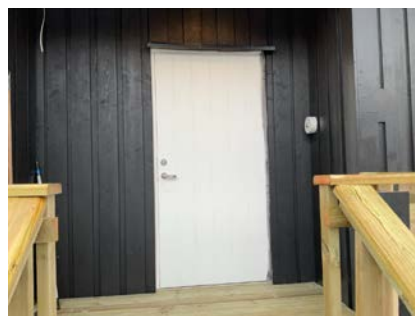
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag under dører må monteres for å hindre vanninntrenging inn i veggkonstruksjon.

Dagens eier skal montere nye beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedytterdør.



Terrassedør.

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert beslag under terrassedøra.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 13 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Det er ikke bygd rekkverk.
Terrassen er fundamentert på trepilarer som er fundamentert på betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er ikke bygd trappetrinn under terrassedør.
Gammel terrasse er ikke revet ved opprettelse av ny terrasse. Ny terrasse er fundamentert rundt eldre terrasse. Fundamenteringen er ikke frostisolert.
TG 3 settes grunnet manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Fundamenteringen bør mark isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Snødekt terrasse under befarings



Fundamentering av terrasse.

! TG 2 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er oppbygd av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde i trapp på ca. 90 cm, på platt ca. 93 cm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappa er ikke fundamentert frostfritt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må fundamenteres frostfritt for å unngå bevegelse i trappa ved frost.



Trapp er fundamentert på mark.



INNSENDING

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte gipsplater.
Innvendige tak har malte gipsplater.
Det er montert spotter i hiling i stue og gang.
Innvendige overflater i hovedetasjen er fra 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

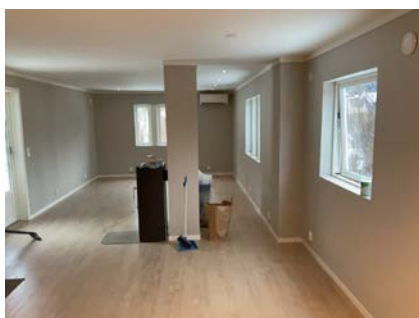
Synlige skjøter på malte gipsplater i himling i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



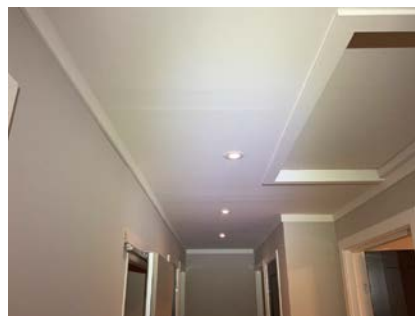
Stue.



Stue.



Ett av soverommene i hovedetasje.



Synlige skjøter i himling i gang.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 17 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 15 mm.

Måling foretatt i stue og kjøkken.

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.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Vedovnen ble montert av murer Mortensen i følge rekvirent.

Vedovn i stue er fra 2024, pipa er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I kjeller ved sotluke er det saltuslag på pipa. Saltuslag kommer av innvendig vann i pipa.

Pipa er fra byggeår, det bør utføres kontroll av pipa av feier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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



Vedovn i stue



Sotluke i kjeller og saltutslag på pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Panel på vegger nede ved gulv er fuktskadet.

Himling av panel har muggskader.

Konsekvens/tiltak

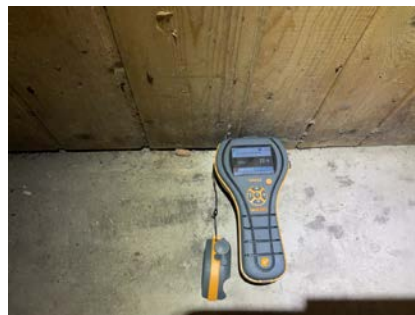
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Bedre ventilering i kjelleren må etableres.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen. Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Forhøyede fuktverdier målt i innvendig skillevegg.



Fukt i nedre del av kjellervegg.



Veger av lettklinkerstein og panelvegger.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp ned til kjelleretasjen.
Rekkverkshøyde er ca. 79 cm.
Åpninger i rekkverk er ca. 27 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Åpning i rekkverk på 27 cm.

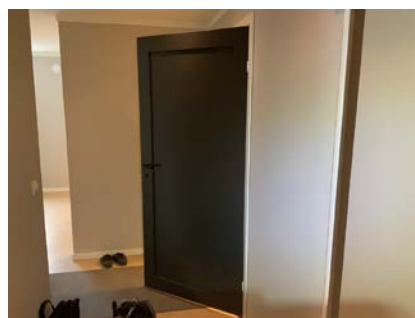


Kjellertrapp.

! TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

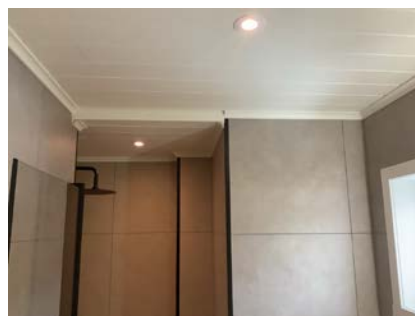
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Kontrollerklæring med sluttrapport.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > BAD

! TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Himling er tekket med MDF himlingspanel. Det er montert spotter i himling.



Tilstandsrapport

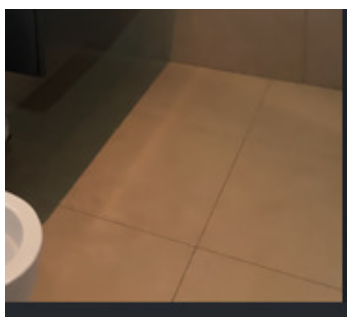


HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson



HOVEDETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.



Bilde av mansjett før montering av fliser.

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med glassdør.



Vegghengt toalett og baderomsinnredning.



Dusjnisje.

Tilstandsrapport



Lekkasje i skuff under servant.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

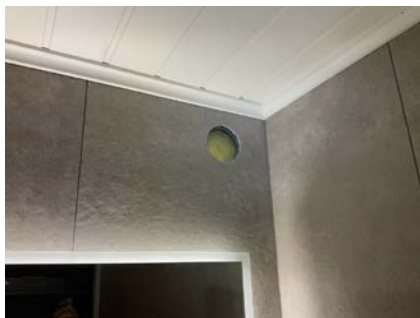
Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende avtrekk ut gjennom vegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke tilkoblet røropplegg til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Røropplegg for oppvaskmaskin må monteres.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vannrør til bereder er av eldre kobberør.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

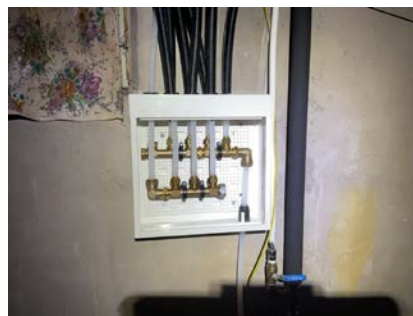
- Det er avvik:

Det er ikke montert opp Kursfortegnelse i skapet.

Konsekvens/tiltak

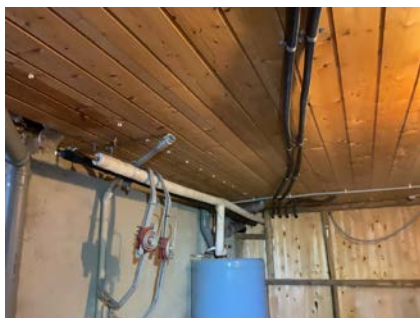
- Tiltak:

Kursoversikt må henges opp i skapet.



Koblingsskap i kjelleren.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Under kjellergulv er det avløpsrør av støpejern

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av type luft til luft fra 2018 av merket Daikin.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank plassert i kjeller av typen OZO.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 2023 an Elektriker`n.

Hovedsikring på 50 Ampere.

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.

2024

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
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?
Nei

Generelt om anlegget

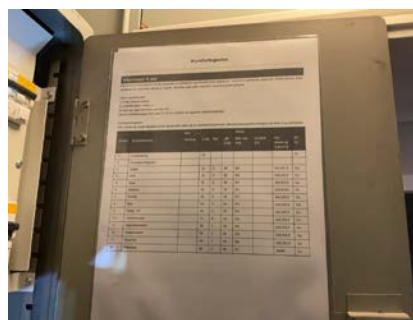
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernbrenner og punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige defekter på kabler eller er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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder på ledningsnett i kjelleretasjen anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Kjelleretasjen har ledningsnett av eldre årgang.
Oppgraderinger på ledningsnett i kjelleren må påberegnes.



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969.
Dreneringsrør er av plast til grunn.
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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig fukt i kjelleretasjen.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

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 sprekkdannelse.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.
Boligen har asfalt i innkjørsel foran inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast fra ukjent årstall.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

- 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.



Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1969.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

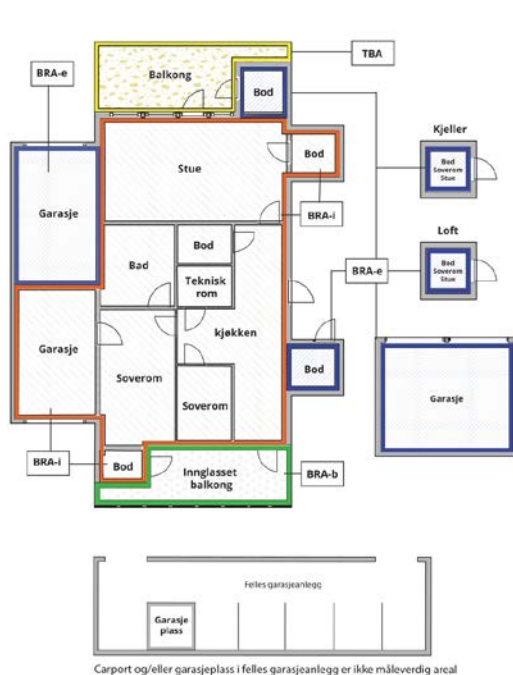
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	81			81	
Hovedetasje	80			80	17
SUM	161				17
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom med gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
Hovedetasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke satt opp vegg i kjeller inne på boden mot vest.
Hobbyrom i kjeller er brukt som vaskerom.
Vegg mellom disp. rom og vaskerom er flyttet lengre nord i rommet.
Vindu på "mat" rom i kjelleren er montert på veggen mot vest.
Utvendig trappnedgang til kjelleren på nord side av huset er ikke etablert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hovedetasjen er innvendig renoveret med innvendig isolering og nye plater i himling og i tak.
Bytte av alle vinduer i hovedetasjen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	63

Kommentar

Enebolig

I kjelleretasjen er vaskerommet og gangareal til vaskerommet medtatt som P-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1557		0	685.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kippermovegen 19

Hjemmelshaver

Olsen Trine Larem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Kippermoen, ca. 2,2 km sørøst for Mosjøen sentrum.
Sentral beliggenhet med tanke på skoler, barnehager og tilbud som normalt hører med i byer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er helt flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig og carport.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	25.03.2025	
3	11.03.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/ML8586>

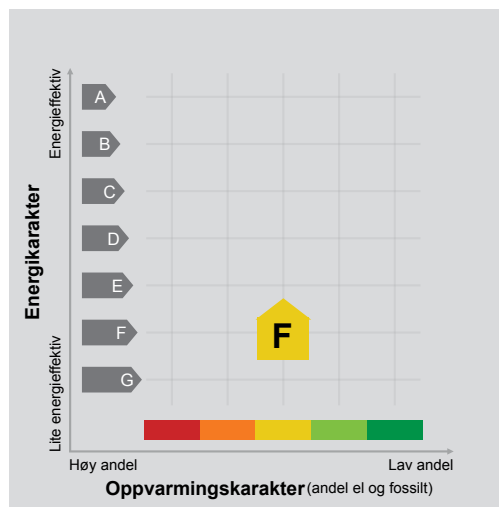
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kippermovegen 19
Postnummer	8661
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	1557
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187979455
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98752
Dato	28.03.2025



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

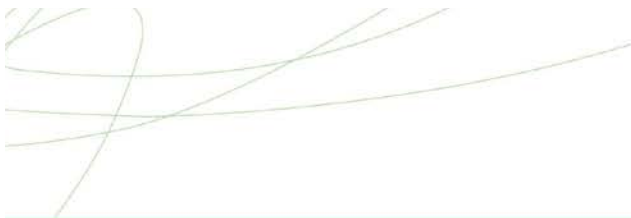
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 165
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





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>). **Plikten til energimerking** er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: 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.

Nabolagsprofil

Kippermovegen 19 - Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Vefsn videregående skole Linje 200, 221, 231, 253, 261, 267, 705	3 min 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	4 min 2.2 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	10 min

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	23 min 1.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	2 min 0.1 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	24 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Nyrud	10 min
LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedkon...	10 min

«Rolig strøk med trivelige naboer og kort vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

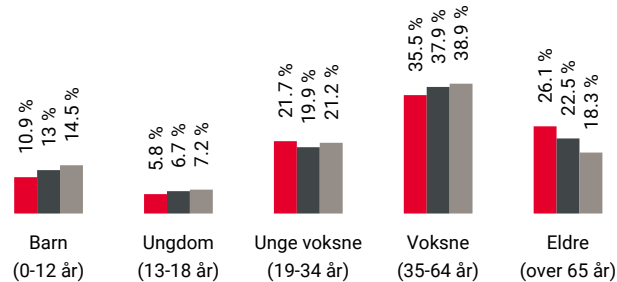
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyrud/Mo	1 103	693
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	9 min 0.6 km
Tjøringen barnehage (1-5 år) 24 barn	9 min 0.7 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Nyrud	8 min
Rema 1000 Nyrud PostNord	9 min 0.7 km



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport



Finnbrauten balløkke

6 min



Ballspill

0.5 km



Kippermoen stadion

7 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

0.6 km



Feel24 Mosjøen

15 min



Vefsn skole og treningssenter

18 min



Boligmasse



- 44% enebolig
- 31% rekkehus
- 13% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

4 min

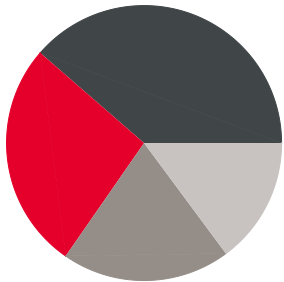


Apotek 1 Mosjøen

24 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



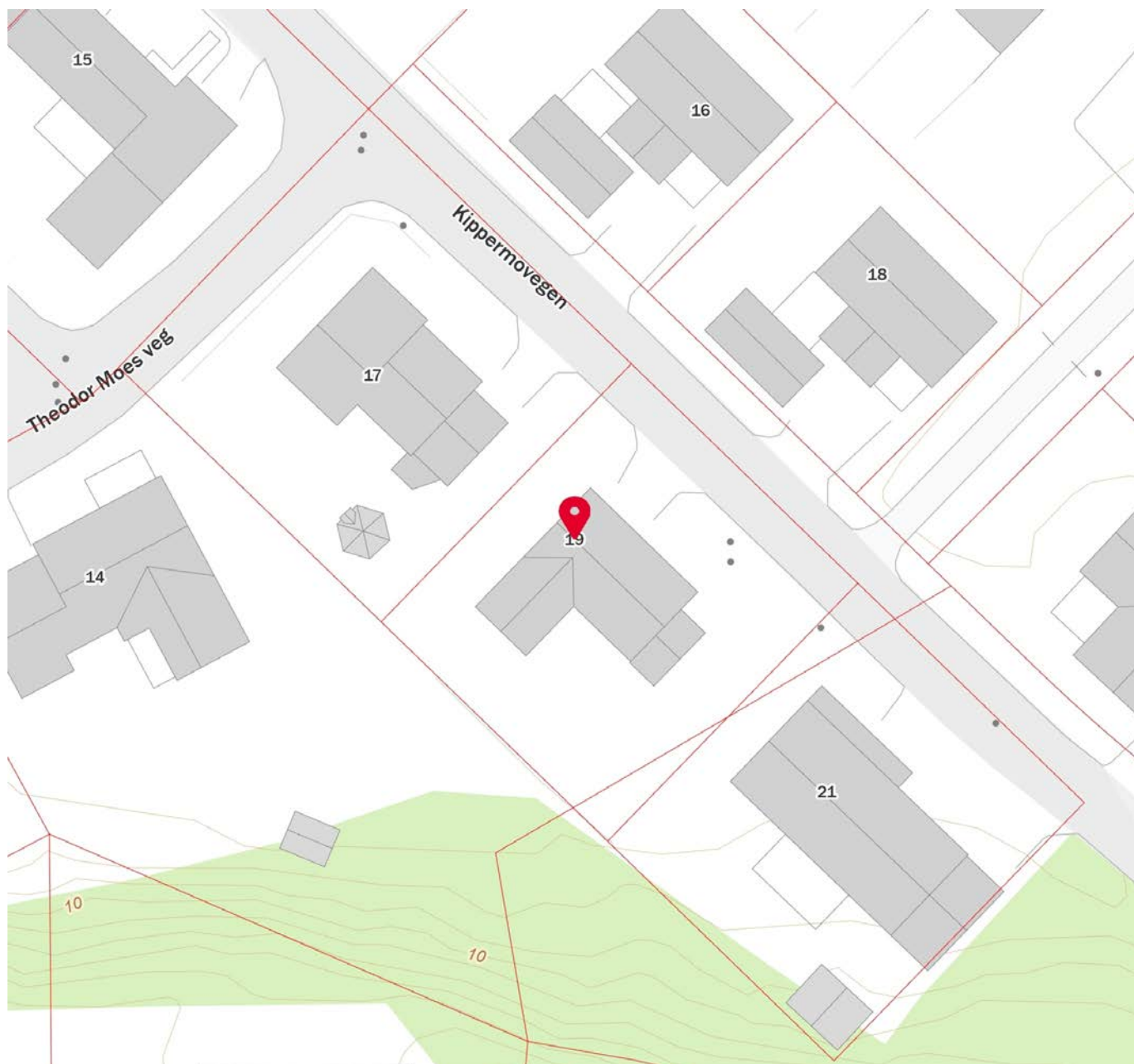
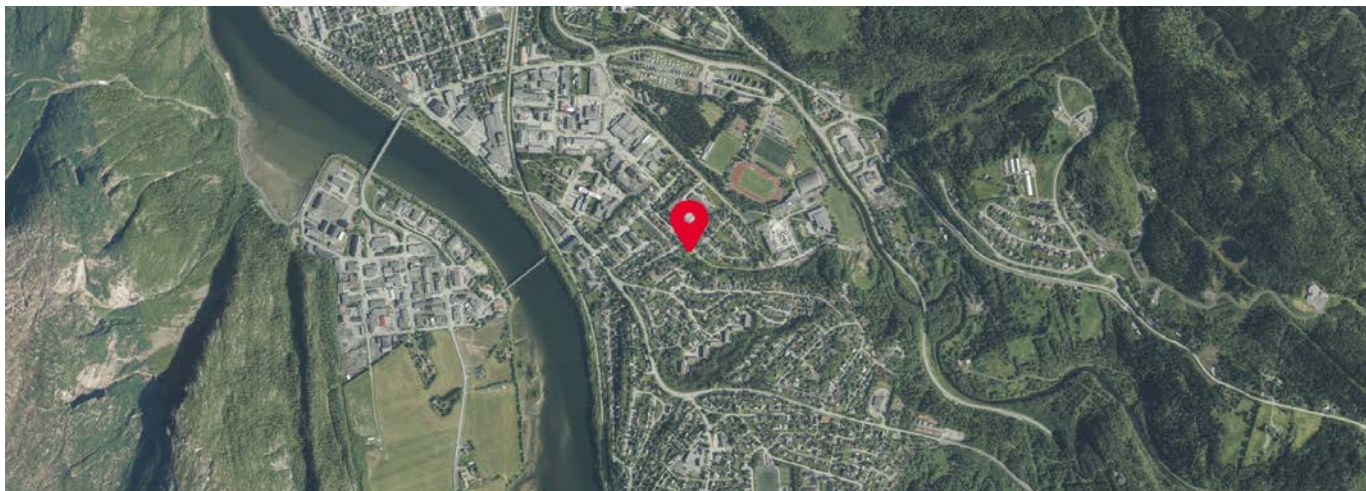
0%

59%

- Nyrud/Mo
- Mosjøen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



VEFSN KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Kippermovegen 19	Sak nr.	300/68
Arbeidets art	Nybygg	Byggemeld. innlevert dato	
Bygningens art	Våningshus		
Byggherre	Ole Ingebrigtsen		
Byggemelder	Ole Ingebrigtsen		
Ansvarshavende	Arne Jørgensen		

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

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

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltidv ære 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 (bygningsslovens § 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 9/9.68.


Bygningssef

Wogn Henriksen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
	Auretringer på grunnmur er for dårlig	J. Johansen
9/11	Alle kjeller må kontrolleres da det er isdannelse.	J. Johansen
	Badegulvbellegg må sveises	J. Johansen
	Avluftning fra bad.	J. Johansen

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd
fra møte den 2. september 1968.

Sak nr. 300/68.

Ole Ingebrigtsen. Kippermovegen 19 - Våningshus.

Byggeanmeldelse av 28. juni 1968, mottatt hos oss 25.
juli 1968, fra Ole Ingebrigtsen vedr. oppføring av
våningshus som enebolig i 1 etasje på Kippermovegen 19.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes med følgende forbehold:

Garasjen må innredes i samsvar med byggeforskriftenes
kap. 36.

Avtrekk fra kjøkken må føres opp over tak, eventuelt
kan det monteres elektrisk vifte.

Egen avtrekkskanal fra bad og W.C. må føres opp over tak.

Avløp må føres til 3-rommet septiktank av NKF godkjent
type. Det tas forbehold om det er mulig å skaffe avløp
fra kjeller.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på varslingsplikten
ifølge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 9. september 1968.


Irene Pettersen

Sendes herr Ole Ingebrigtsen, Bakkegt. 3, 8650 Mosjøen, idet
vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

VEFSN KOMMUNE Mosjøen den 9. september 1968.
Bygnings-, regulerings-
og oppmålingssjefen


Wogn Henriksen

Vedlegg:

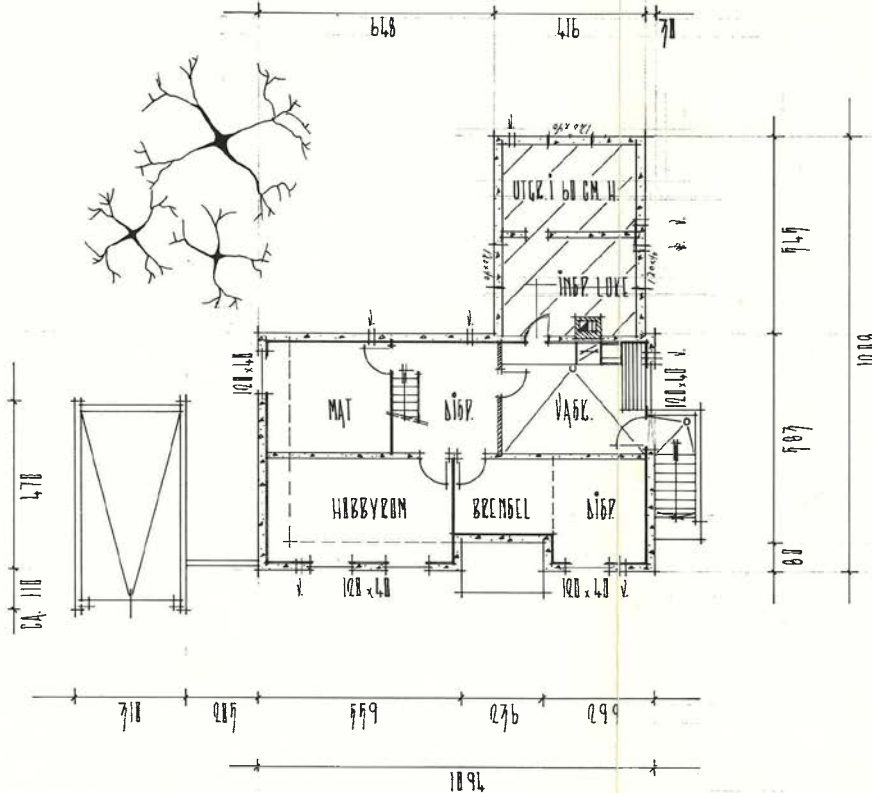
- 1 byggeanmeldelse
- 1 byggetillatelsesskjema
- 2 tegninger
- 1 situasjonsplan
- 1 regning

TYPE 23 ALT. 85 M²

ALT. 85 M² KAN IKKE PÅREGNES
FINANSIERT AV ENKELT HUSDAK...

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
J.nr. 787/68
Mott. 25/7.68

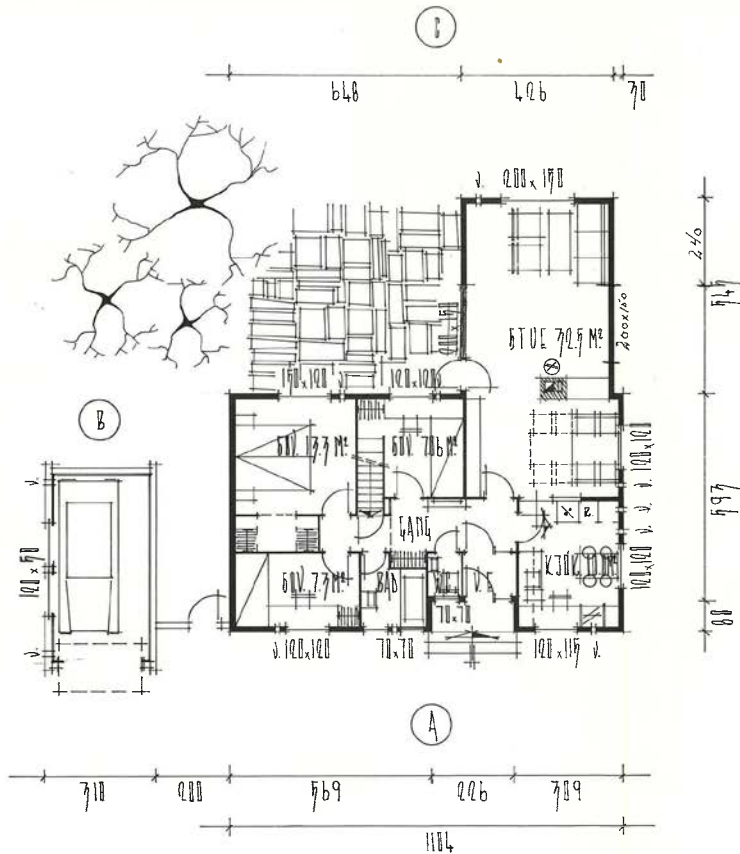
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 300/68. 4/68



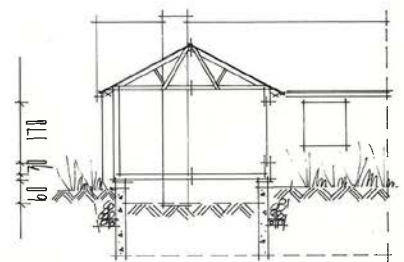
PLAN KJELLER

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1/11 TEGN. NR. 1 8-11.779.1 (89)	BYGGHERRE: 8-11.779.1 (89)
----------------------------------	---	-------------------------------

TYPE 27. ALT. 85 M²



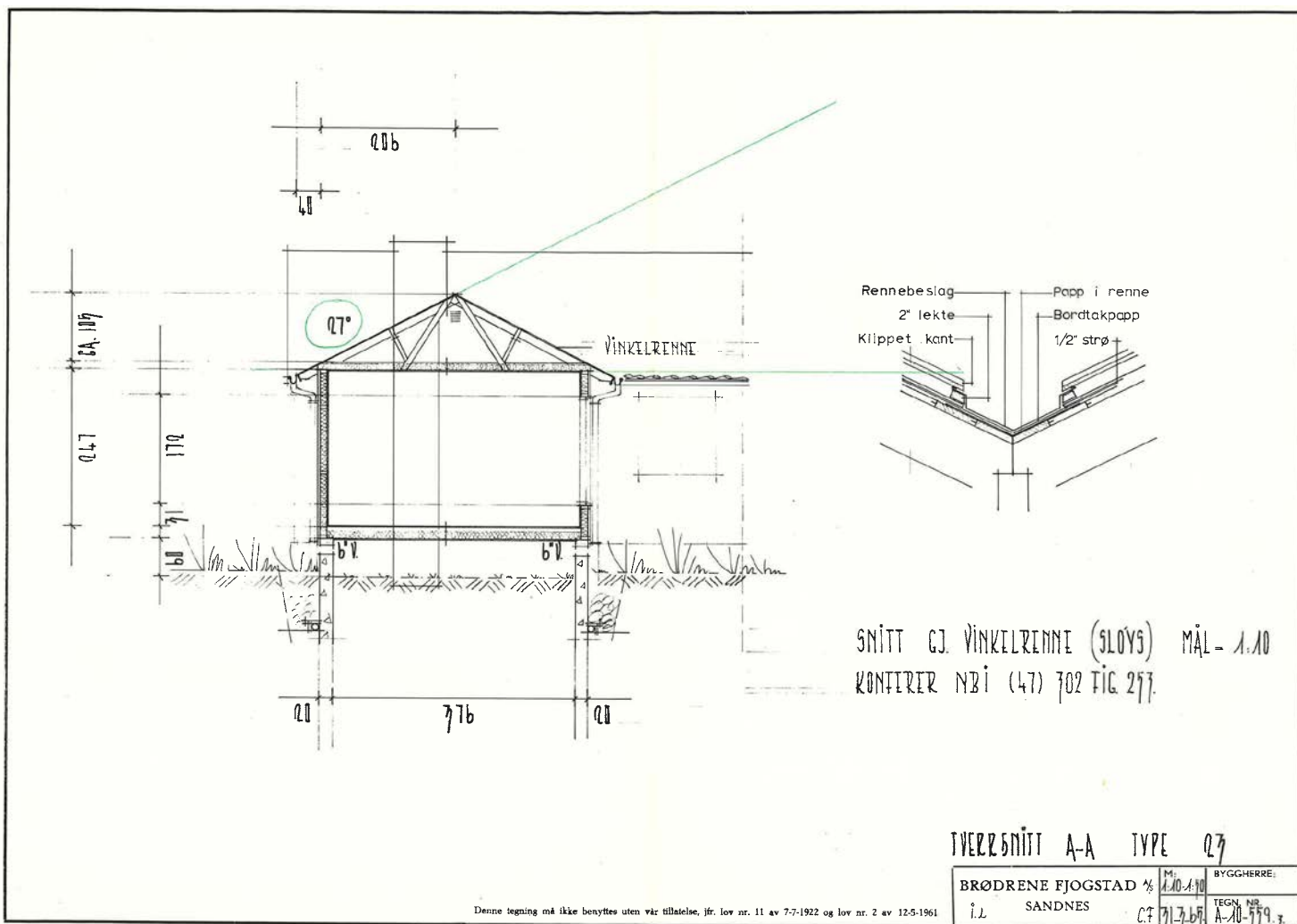
PLAN I. ETASJE



TVERRSNITT

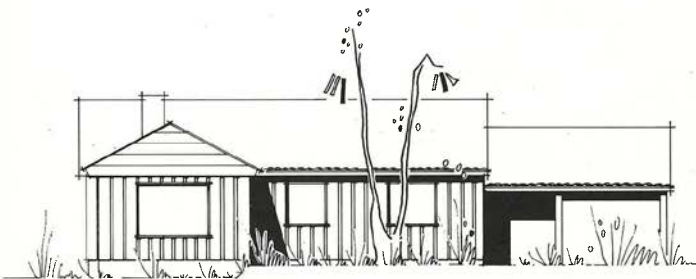
DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR 2 AV 12.5.1961

BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES	MS: 1:100	BYGGHERR:
	TEGN. NR. 104-bb	8-10-59-1 (85)



TYPE Q7 ALI. 87 M²

ALT BROS VESTRE PÅSTØEN
FØRSTUEN VESTRE PÅSTØEN



FASADE C MOT:



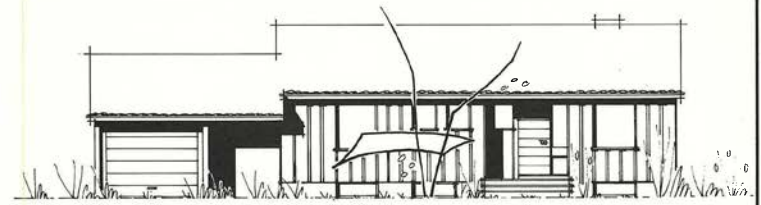
FASADE B MOT:

Vefsn bygningsråd
Søkt 30/6/68 2/9/68

VEFSN KOMMUNE
Bygn. regul.-og oppm. sjefen
J.nr. 787/68
Mott. 25/7-68



FASADE D MOT:



FASADE A MOT:

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961

BRØDRENE FJØGSTAD & SÅNDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:	
		TEGN. NR.	104.66 B-10-579-7 (87)

JJ/HMO

Mosjøen den 25. februar 1969.

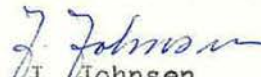
B r u k s t i l l a t e l s e .

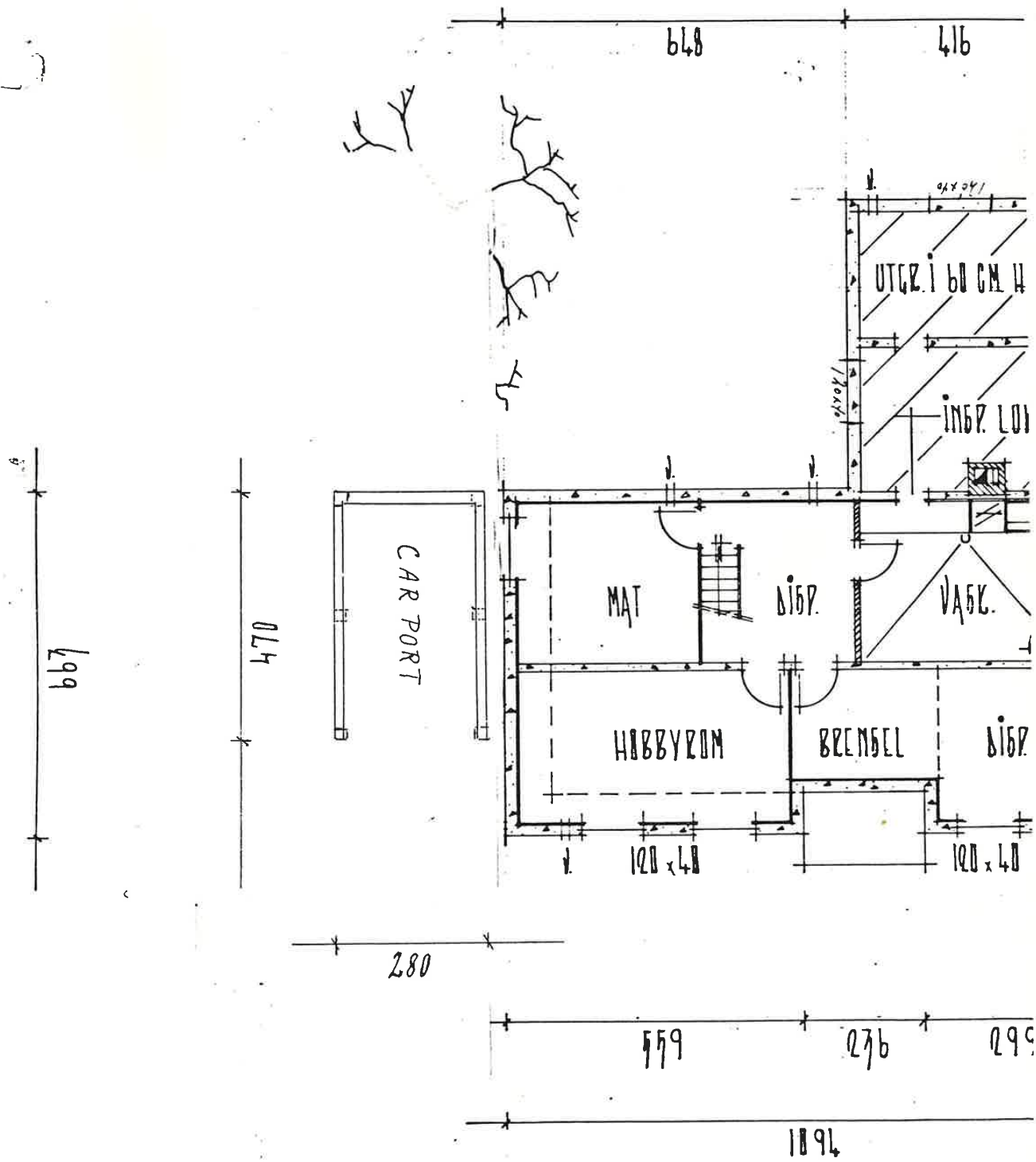
Det bekreftes med dette at Ole Ingebrigtsens boligbygg i
Kippermovøgen 19 med nedenstående unntakelser er ferdig
og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene.

Gjenstående arbeider:

Puss og innredning av kjeller. Arbeidet må være utført
innen 1. november 1969.

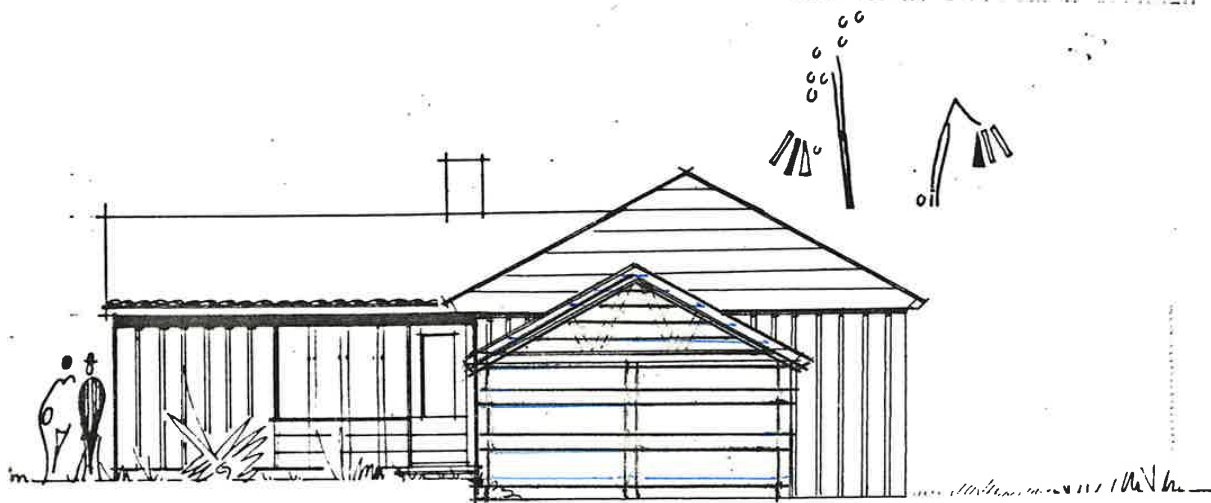

Wogn Henriksen


J. Johnsen



VEFSEN BYGNINGSKAD
 PLAN KJELLER *Sak 401/78*
 MÅL 1:100

TYPE 27 ALT. 85 M²



FASADE

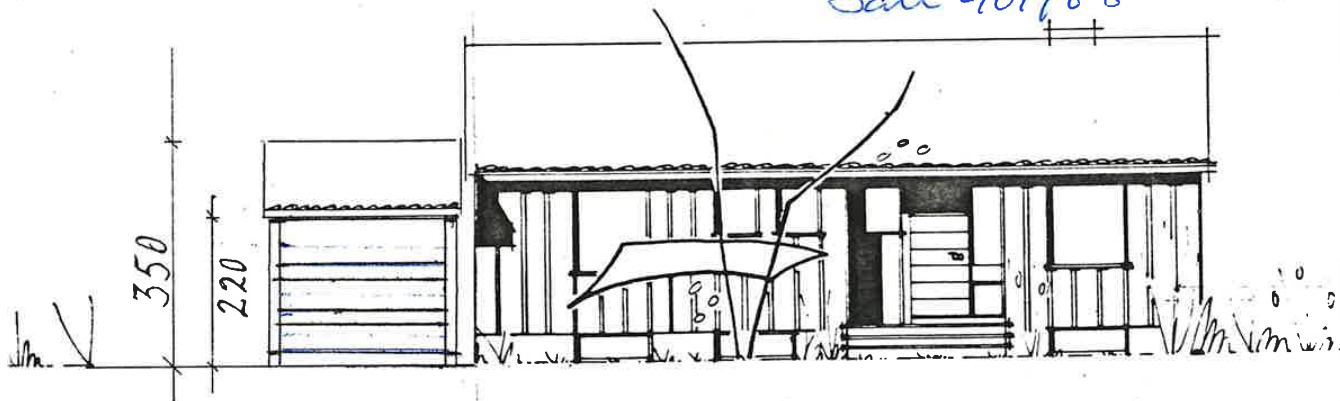
(B)

MOT:

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
Lnr. 787/68
Mott. 25/7 68

Vefsn bygningråd
Sak nr. 300/68 - 2/9 68

VEFSN BYGNINGSRÅD
Sak 401/88



FASADE

(A)

MOT:

BRØDRENE FJØGSTAD 1/2
SANDNES

M:
1:100

BYGGHERRE:

TEGN. NR.

18.4.66.

B-10-559-7

(85)



VEFSN KOMMUNE

BYGNINGS-, REGULERING-
OG OPPMÅLINGSSJEFEN

VEFSN BYGNINGSRÅD

Sali 401/78

Herr Ole Ingebringtsen,
Kippermovegen 19

8650 MOSJØEN

BOKS 83

8651 MOSJØEN, den 9.11.1978

DERES BREV AV:

DERES REF.:

VÅR REF.:

AB/JB

J. NR.: 4164/78

ARKIV NR.:

(BES OPPGITT VED SVAR)

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV CARPØRT PÅ KIPPERMOVEGEN 19.

Vi viser til Deres søknad om byggetillatelse av 27.10.1978 vedr.
oppføring av carport på Kippermovegen 19.

Søknaden godkjennes under forutsetning av at 2 vegger utføres
med markeringsbord som vist på tegningen.

Søkeren gis selv ansvarsrett for utførelsen av dette arbeide.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal
varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.

Byggetillatelsesskjema, ett sett av sakens dokumenter og regning
på byggekontroll/behandlingsgebyr vedlegges.

W.B. Klaveness

Asbj. Berntsen
Asbj. Berntsen

Vedlegg

BYGGETILLATELSE

Arbetssted	Kippermovegen 19	Sak nr. VEFSN BYGNINGSRÅD Sak 401/78
Arbeidets art	Garasje /Carport	Byggemeld. innlevert dato 27/10-78
Bygningens art		
Byggherre	Ole Ingebrigtsen	
Byggemelder	Ole Ingebrigtsen	
Ansvarshavende	Ole Ingebrigtsen	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for 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 ldsteder 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.

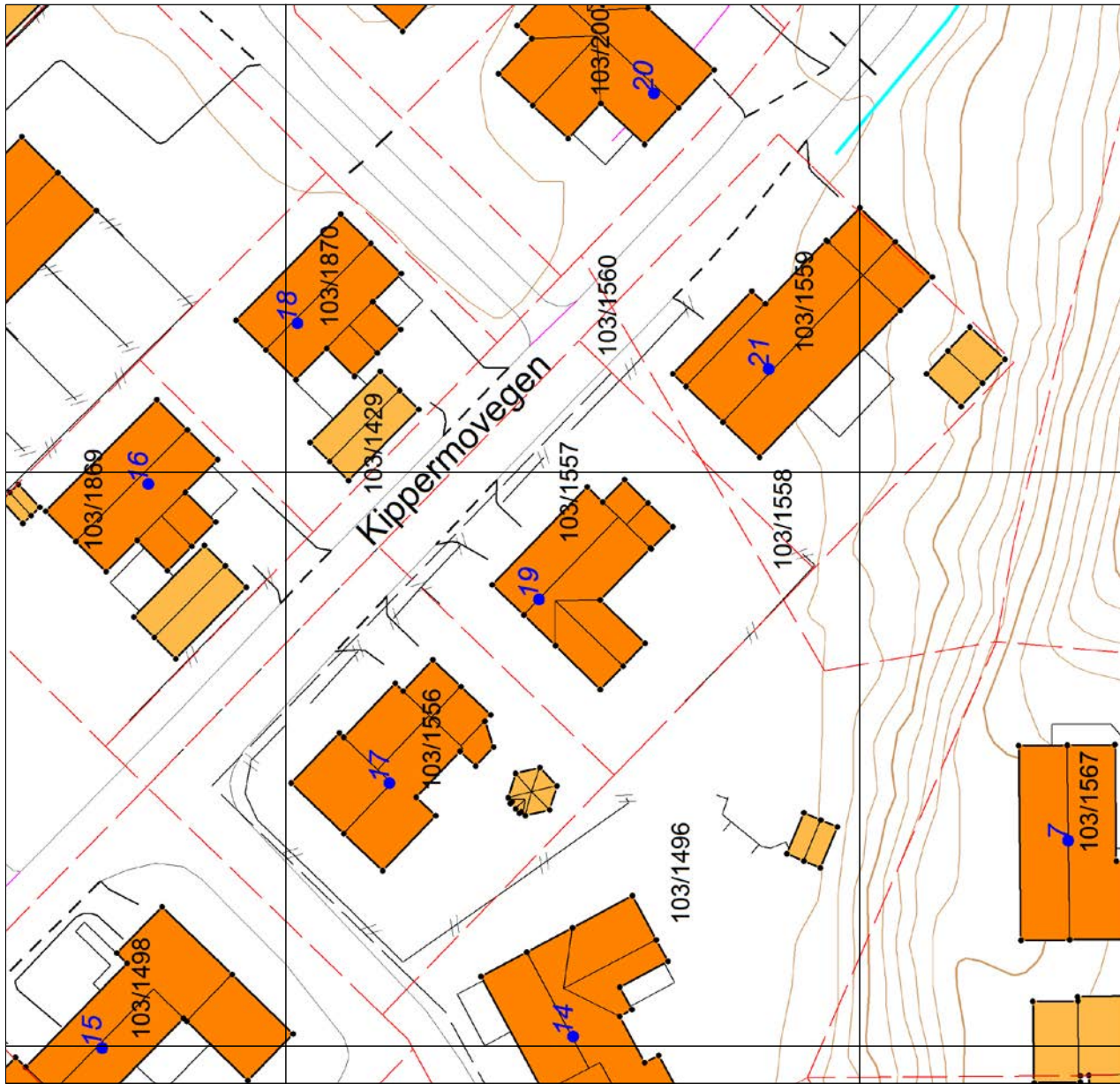
Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Mosjøen , 9/11-1978
den


Bygningssef
W.B. Klaveness

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
14/2-80	Tilfeldig kontroll. Carport var ikke påbegynt	Jh.
9/11-81.	Beskyed fra byggherren modtatt i dag at carporten som tillegg til best. 1 etg. boligbygg er ferdig. Carporten er ellers ferdig i samsvar med byggeskisse og godkjente tegninger og er i. S.F.	



KARTUTSNITT

Gnr/Bnr: 103/1557

Adresse: Kippermovegen 19
8661

Dato: 12.08.2024

Målestokk: 1:500

Sign: Oline Nygaard

VEFSN
KOMMUNE



Tegnforklaring

Elendomsinformasjon

Elendomsgrænse

Abc

Adresser

Abc

Bygninger

Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning - Illak
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadev
Kjøkken
Trapp/innl bygg
Veranda

Bygningsmessige anlegg

Slope
Vegg (fritstående)
Støyskjerm
Annet gjerde
Fritstående mur
Støttemur
Stengjerde
Hekk
Flaggstang

Vegsituasjon

Ytterkant veg
Ytterkant fortau
Annet vegareal

Annen samferdsel

Traktorveg
Sli

Jernbanedata

Jernbane spormidte

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>

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato / klokkeslett:	12.08.2024 kl. 14:23
Gårdsnummer:	103	Produsert av:	Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn
Bruksnummer:	1557	Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn: KIPPERMOVEGEN 19

Etableringsdato: 26.08.1968

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 103 / 1557

Areal

Kommentar

685,6 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Hjemmelshaver

Død

Føds.d./org.nr

140628

Navn

INGEBRIGTSEN OLE ANDREAS

Bruksenhet

Adresse

Andel

1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302025	418644		685,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Planlagt fradeling

Planlagt fradeling

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1824 - 103/1557

-6 190

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1824 - 103/1429

-686

Mottaker

1824 - 103/1557

686

12.08.2024 14:23

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 1557

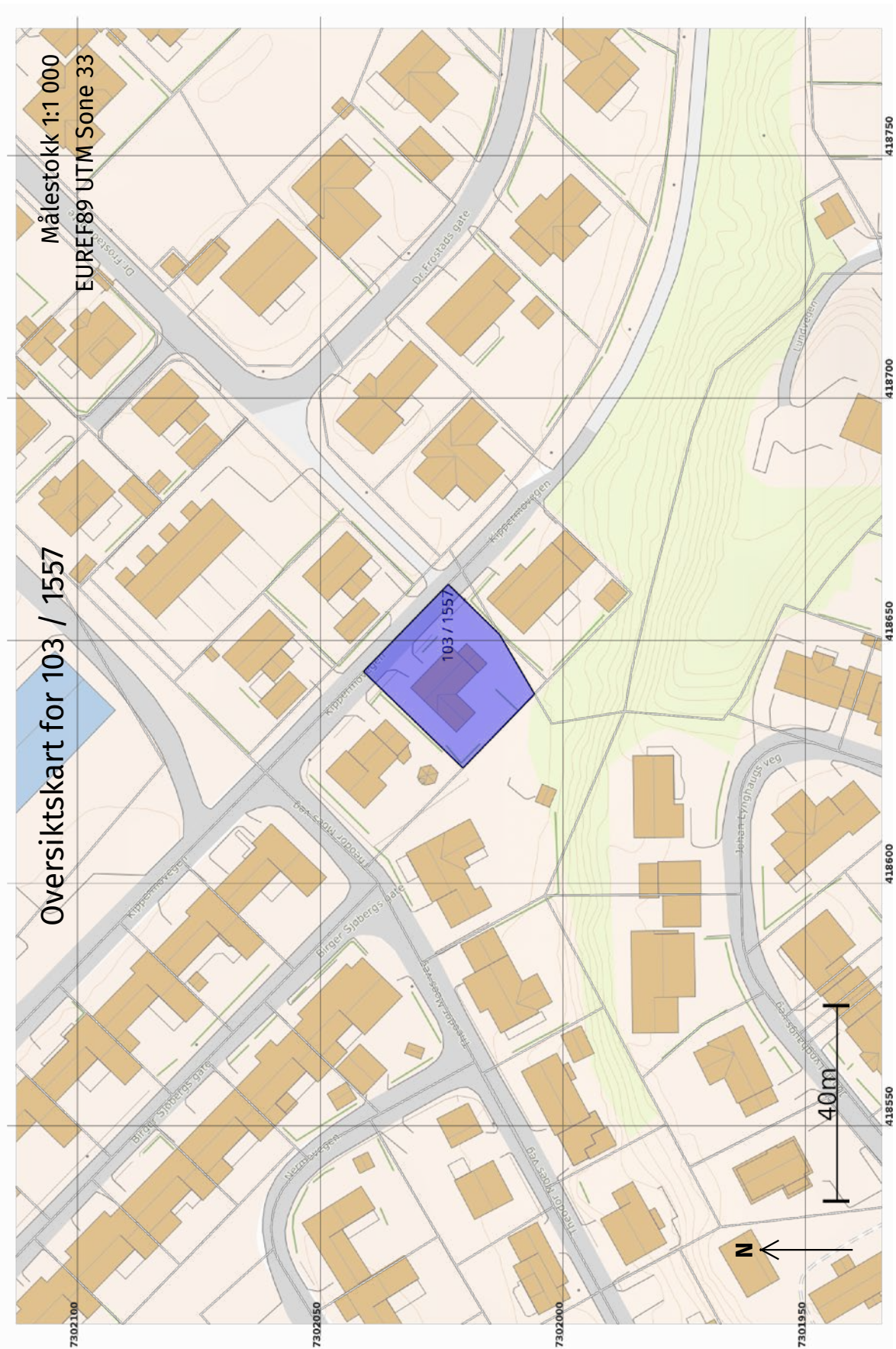
Side 2 av 6

91

Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	Nei
	Kippermovegen	7700	19	Grunnkrets	
				Stemmekrets:	
				0412 Nyrud	
				1 Mosjøen	
				Kirkesokn:	
				10030701 Dolstad	
				Postnr.område:	
				8661 MOSJØEN	
				Tettsted:	
				7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	187 979 455	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Løpenr:		Bruksareal bolig:	144	Ant. etasjer:	2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.
	Nord: 7302025 Øst: 418642	Bruksareal totalt:	144		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	kloakk	Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	16	Nei	
Energikilder:	Elektrisitet				
	Biobrensel				
Oppvarming:	Elektrisk				
	Annen oppvarming				

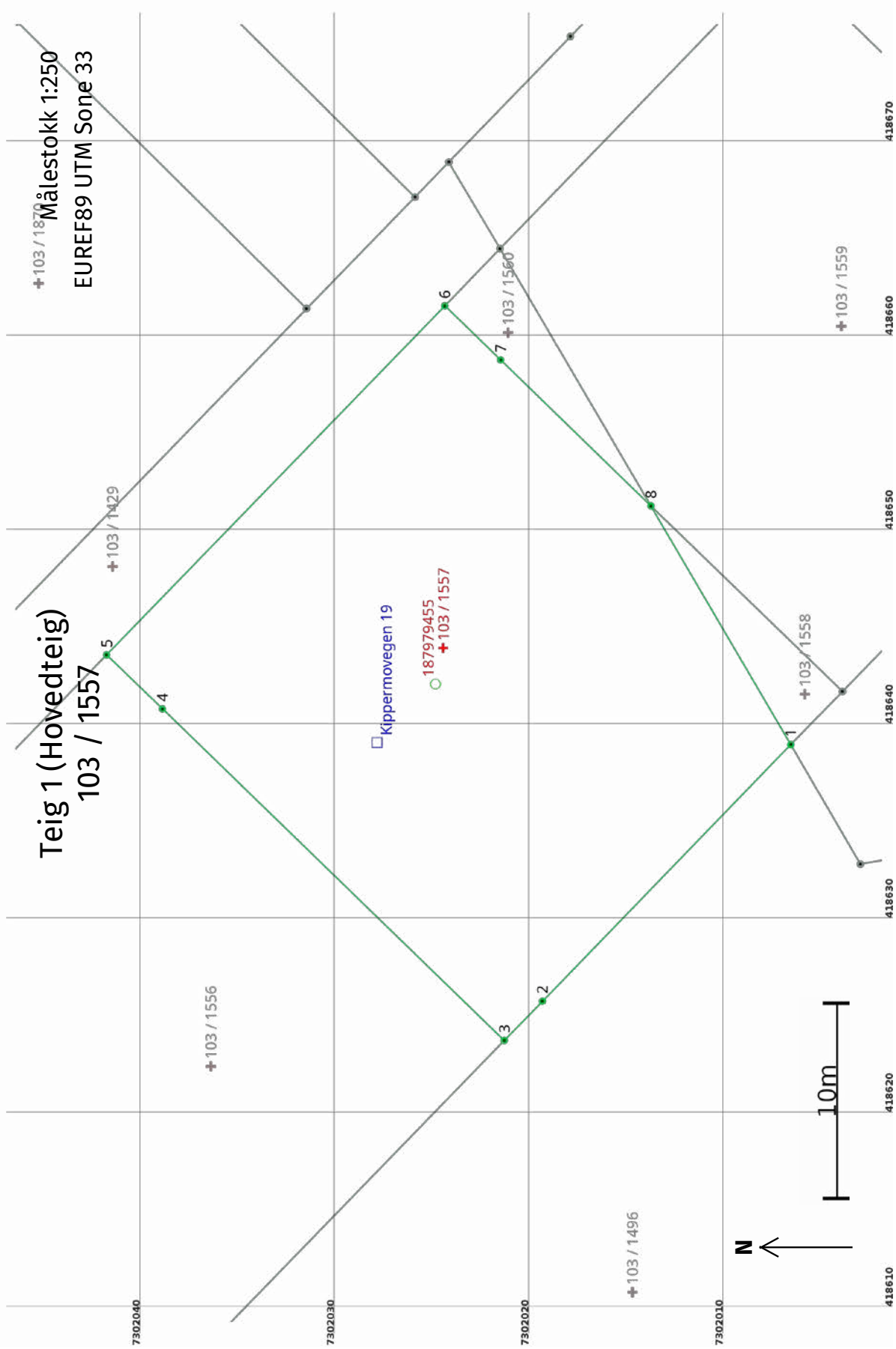
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	1	84	0	84	0	0	0	16	0		
K01	0	60	0	60	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H0101		Bolig		144		4		Kjøkken	1	1	103 / 1557
7700 Kippermovegen 19											



12.08.2024 14:23

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 1557

Side 4 av 6



Areal og koordinater

Areal: 685,6 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7302025 Øst: 418644

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode		Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon					(SD i cm)	Radius
1	7302006,73	418638,90	18,37	Ukjent	10 Terrengmålt				13	
2	7302019,50	418625,70		Ukjent	10 Terrengmålt				13	
3	7302021,46	418623,68	2,81	Ukjent	10 Terrengmålt				13	
4	7302039,04	418640,73	24,49	Ukjent	10 Terrengmålt				13	
5	7302041,91	418643,51	4,00	Ukjent	10 Terrengmålt				13	
6	7302024,52	418661,46	24,99	Ukjent	10 Terrengmålt				13	
7	7302021,65	418658,68	4,00	Ukjent	10 Terrengmålt				13	
8	7302013,92	418651,17	10,78	Ukjent	10 Terrengmålt				13	
			14,22		10 Terrengmålt					

Reguleringsbestemmelser for Områderegulering for Kippermoen skoleområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor plangrensen tilhørende reguleringsplanen med tittelen Områderegulering for Kippermoen skoleområde, med planident 20231419.

Bestemmelser datert 23.01.2023.

Plankart datert 19.01.2022.

Planbeskrivelse datert – 15.08.2022

Området er regulert til følgende arealformål:

- **Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr 1):**
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS)
 - Undervisning (BU1, BU2, & BU3)
 - Tjenesteyting (tannlege) (BOP)
 - Idrettsanlegg (BIA)
 - Energianlegg (BE)
 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
 - Lek/lekeplass (BLK)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, kontor, tjenesteyting) (BKB)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5 nr 2):**
 - Kjøreveg (SKV)
 - Gatetun (SGT)
 - Gang- og sykkelveg (SGS)
 - Fortau (SF)
 - Annen veggrunn (vegdele/snøopplag) (SVT)
 - Holdeplass (bussholdeplass)(SH)
 - Parkering (SPA)
- **Grønnstruktur (pbl. §12-5 nr 3):**
 - Friområde (GF)
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5 nr 6):**
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- **Hensynssoner (pbl. §12-6):**
 - Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler) (H370)
 - Farsone: flomfare (H320)
 - Sikringssone: Frisikt (H140)

§ 1 - Fellesbestemmelser

- 1.1. Byggningsmyndighetene skal se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer, leegger, gjerder o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til form, dimensjoner, materialvalg og farge.
- 1.2. Med byggemelding og -søknad skal det følge situasjonsplan som viser planlagt nybygg/ tilbygg, adkomst, parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomta. Eksisterende vegetasjon skal avmerkes.
- 1.3. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær må fjernes, bør de erstattes med nyplanting.
- 1.4. Byggningsmyndighetene kan forby virksomhet som etter dets skjønn er til trafikkmessig eller annen ulempe for strøket.
- 1.5. For byggeområder der ikke annet er særskilt angitt er maksimal høyde angitt i forhold til gjennomsnittlig høyde på planert terreng rundt bygningen, og maksimal grad av utnytting angitt i % BYA.
- 1.6. Parkeringsplasser, gang- og sykkelveger, gatetun, og offentlige plasser skal ha oppmerking og lyssettes iht gjeldende kommunalteknisk norm for Vefsn kommune.
- 1.7. Til enhver tids gjeldende Retningslinjer for behandling av støy i reguleringsplanlegging (for tiden t-1442/21) skal legges til grunn ved tiltak. Ved overskridelser av verdiene satt i retningslinjene skal påvirket nabobebyggelse få tilbud om lokal støyskjerming.
- 1.8. Ny videregående skole skal koble seg på fjernvarmeanlegget.

Bebyggelse og anlegg

§ 2 - Områder for boliger og rekkehus (BFS & BKS)

- 2.1. Byggningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger nyttes til servicevirksomhet, dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.
- 2.2. Områder for boliger BFS1-2: I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. BYA = 40 %.
- 2.3. Områder for boliger BFS3-BFS5: I disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m. Takvinkelen skal være mellom 22° og 35°. BYA = 40 %.

- 2.4. Område for rekkehus, BKS1: Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Takvinkelen skal være mellom 22° og 27°. BYA = 50 %. – må vurderes i forhold til areal + hva som er der i dag + parkering
- 2.5. Områder for rekkehus, BKS2 og BKS3: I disse områdene tillates oppført rekkehus. Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Takvinkelen skal være mellom 22° og 27°. BYA = 50 %. – må vurderes i forhold til areal + hva som er der i dag + parkering
- 2.6. Områdene for boligene BFS6-BFS9: I disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m. Takvinkelen skal være mellom 22° og 45°. BYA = 40 %.
- 2.7. Møneretning skal være nordvest-sørøst i områdene BKS1, BFS2-3, BFS6 og for bebyggelse vendt mot o_SKV2 i BFS5.
- 2.8. Garasjer/oppstillingsplasser for kjøretøy:
- 2.8.1. Garasjens grunnflate må ikke overstige 50 m² og må være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
 - 2.8.2. Største tillatte gesimshøyde er 5,0 m.
 - 2.8.3. Garasje tillates plassert utenfor byggegrense. Absolutt minsteavstand til tomtегrense mot veg er 2 meter og forutsetter at utkjørsel fra garasje legges parallelt med veg.
 - 2.8.4. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette
 - 2.8.5. Boligbebyggelse skal ha plass til en garasje pr boenhet. Inntil garasjen blir bygget, skal plassen være opparbeidet som oppstillingsplass. Eneboliger med eller uten hybelleilighet skal dessuten ha en oppstillingsplass pr. hybel for besøkende. For rekkehusbebyggelse skal det være plass til en garasje pr. leilighet og 0.25 biloppstillingsplasser pr leilighet for besøkende.
 - 2.8.6. Det er ikke tillatt å oppføre garasje eller anlegge oppstillingsplass for: lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere eller lignende.

§ 3 - Områder for offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

- 3.1. I område o_BOP tillates oppført tannklinikk. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m. BYA = 40 %.
- 3.2. Parkering for o_BOP løses innenfor o_SPA1 og o_SPA3.
- 3.3. Områder som ikke er bebygde skal opparbeides med grønnstruktur tilpasset omkringliggende områder.

§ 4 - Områder for undervisning (o_BU1, o_BU2 og o_BU3)

- 4.1. Innenfor områdene tillates etablert bygninger som skal benyttes til opplæring/undervisning. Det tillates også plassert trafo/nettstasjon innenfor områdene som kan betjene også andre formål.
- 4.2. Innenfor formålet kan det anlegges sykkelparkeringsplasser. Det kan også etableres parkeringsplasser for mopeder og motorsykler samt parkeringsplasser for skolens driftskjøretøy. Frittstående sykkelparkering under tak medregnes ikke i BRA. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser for halvparten av elever og ansatte.
- 4.3. Laveste kotehøyde for innendørs gulvnivå skal ikke være lavere enn kote 6, for ny bebyggelse. Det tillates etablert heisgrop og pumpekum lavere enn kote 6.
- 4.4. Energireduserende tiltak kan etableres på bygningsmassen. Dette kan være solfangere/solcellepanel på fasade og eller tak, eller andre energireduserende tiltak.
- 4.5. Utendørs skal de deler av området, som ikke er trafikkarealer eller skolegård og som ikke blir berørt av utbyggingen, gis parkmessig opparbeiding.
- 4.6. Mindre tiltak som nettstasjon/trafo og sykkelparkering under tak kan tillates utenfor byggegrensen. Forslag til plassering må da forelegges bygningsmyndigheten for godkjenning.
- 4.7. **o_BU1**
- 4.7.1. Grad av utnytting innenfor området er maksimalt 20 000 m² BRA. I beregningen av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkte plan (ved stor romhøyde i bebyggelsen).
- 4.7.2. Byggegrenser er vist i plankartet. Det tillates at takoverbygg over inngangssoner/garasjeporter kan krages ut over byggegrensen med inntil 2 meter.
- 4.7.3. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 12, 22 og 26. På plankartet er områdene med maksimal byggehøyde angitt. Tekniske rom, installasjoner, heishus, og trapperom på tak tillates høyere enn de angitte koter.
- 4.7.4. Det tillates etablert takterrasse på deler av bebyggelsen. Her kan det etableres takhage med for eksempel plantekasser, drivhus, pergola, sittegrupper mm. Slike installasjoner kan strekke seg over maks byggehøyde.
- 4.7.5. Det tillates etablert avkjørsler fra o_SKV2 inn på o_BU1. Disse skal framkomme på situasjonsplanen/utomhusplanen og må godkjennes av vegmyndigheten.

4.8. **o_BU2** Største byggehøyde skal ikke overstige 12 m. Maksimal grad av utnyttning BYA = 60 %.

4.9. **o_BU3** Største byggehøyde skal ikke overstige 12 m. Maksimal grad av utnyttning BYA = 40 %.

§ 5 - Områder for idrettsanlegg (o_BIA1-3)

5.1. **Områdene BIA1-2** skal brukes til offentlige idrettsanlegg. I disse områdene tillates oppført bygg som etter bygningsmyndighetenes skjønn har naturlig sammenheng med områdets bruk. Deler av anleggene kan også benyttes som kommersielt treningssenter.

5.1.1. I områdene kan det etableres interne veger, baner og andre innretninger som er tilknyttet bruken av idrettsanlegget.

5.1.2. I område o_BIA1 kan det bygges flerbruksbygg med maksimal tillatt byggehøyde 25 m høyde i det omfang som er nødvendig å gi ei kvalitativ spilleflate inne i hallen. Maksimal grad av utnyttning BYA = 60 %.

5.1.3. I område o_BIA2 er maksimal tillatt byggehøyde 6 m. BYA = 5 %.

5.1.4. Parkeringsdekning for funksjonshemmede for idrettsanlegg og treningssenter skal løses innenfor o_BIA1. Øvrig parkering løses innenfor o_SPA1.

5.2. **o_BIA3** skal brukes som støtteareal til øvrige idrettsanlegg i området. Ved behov (i forbindelse med arrangementer o.l.) kan o_BIA3 benyttes til parkering. Slikt behov skal dokumenteres og koordineres med kommunens folkehelseenhet.

5.3. o_BIA3 kan brukes til midlertidige bygg og anlegg for Videregående skole, idrettsanlegg og ungdomsskole.

5.4. o_BIA3 kan brukes til midlertidig riggområde ved oppføring av ny videregående skole og idrettsbygg.

§ 6 – Energianlegg og vann og avløpsanlegg (BE og BVA)

- 6.1. Innen områdene BE tillates etablert nettstasjoner.
- 6.2. Innen område BVA tillates etablert offentlig vann- og avløpsanlegg.
- 6.3. Maksimal grad av utnyttning BYA = 100 %. Maksimal byggehøyde 4 m.
- 6.4. Område BE3 kan innlemmes i formålsområde BVA dersom eksisterende nettstasjon flyttes. Tilhørende faresone H350 kan da ses bort ifra.

§ 7 – Lekeplass (BLK)

Område f_BLK er felles lekeplass for omkringliggende bebyggelse. Innen området kan det settes opp byggverk og anlegg som er nødvendig for nevnte formål, hvis dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 8 – Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)

- 8.1. Område BKB er et transformasjonsområde i planen. Innen området kan det legges til rette for boliger, kontor og tjenesteyting.
- 8.2. Utnyttelsesgrad og byggehøyde i området, med de konsekvenser dette gir for naboer og trafikksituasjon i omkringliggende område forutsettes belyst gjennom detaljregulering av arealet før tiltak innen disse formålene kan realiseres.
- 8.3. Bestemmelsene i § 7 er ikke til hinder for nødvendige tiltak for videre skoledrift frem til ny videregående skole i område o_BU1 er realisert.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 9 – Trafikkområder

- 9.1. Områdene o_SGS1-3 er offentlige gang- og sykkelveger.
 - 9.1.1. o_SGS2 tillates brukt som kjøreveg for adkomst til eiendommene 103/1869, 103/1556, 103/1870, 103/1557, 103/2004 og 103/1559, samt benyttet av renovasjonsbil i oppdrag.
- 9.2. Områdene o_SF er offentlig fortau.
- 9.3. Områdene o_SGT og o_SGT1 skal brukes til gatetun. All ferdsel skal foregå på gående og andre myke trafikanter premisser.
 - 9.3.1. Området kan brukes til nødvendig adkomst med motorkjøretøy, herunder også manøvrering for varelevering på tilstøtende områder.

- 9.3.2. Plan for eventuell møblering skal utarbeides i samarbeid med Nordland fylkeskommune og Vefsn kommune.
- 9.4. Område o_SH skal benyttes som kollektivholdeplass. Området skal ha holdeplass med kapasitet til minst 3 busser.
- 9.5. Områdene o_SKV1-2 er offentlig kjøreveg.
- 9.5.1. Enden på o_SKV1 skal utformes med rundkjøring som plasseres slik at det gir rom for adkomst til og fra parkeringsplassen SPA1 og til o_SKV2.
- 9.5.2. For utforming av rundkjøring på o_SKV1 tillates justering av veglinjer også innenfor formål regulert til annen veggrunn, o_SVT.
- 9.5.3. Trafikk på område o_SKV2 er i skoletida kun tillatt for adkomst til boligeiendommer, tannhelsetjenesten, varelevering og for kjøretøy med særskilt tillatelse, samt kjøretøy med tillatelse for parkering på plassene o_SPA3-4. Øvrige trafikkregulerende tiltak gjøres gjennom skiltvedtak.
- 9.6. Områdene f_SKV er felles privat kjøreveg.
- 9.6.1. f_SKV1 er felles adkomst og parkering for eiendommen 103/1811.
- 9.6.2. f_SKV2 er felles adkomst for eiendommene 103/1876, 103/1877, 103/1878 og 103/1879.
- 9.6.3. f_SKV3 er felles adkomst for eiendommen 103/1809.
- 9.6.4. f_SKV4 er felles adkomst for eiendommene 103/1882 og 103/1883.
- 9.7. Områdene o_SPA1-4 er offentlige parkeringsplasser
- 9.7.1. Innen område o_SPA1 skal det opparbeides minimum 196 parkeringsplasser. Disse skal betjene elever, ansatte og besøkende til o_BU1, 2 og 3, o_BIA3 og o_BOP.
- 9.7.2. I område o_SPA3 skal det opparbeides inntil 20 parkeringsplasser. Av disse skal minimum 14 opparbeides som parkeringsplasser for bevegelseshemmede i tilknytning områdene o_BU1, o_BU2 og o_BOP. Resterende plasser tillates nyttet av driftskjøretøy tilhørende disse områdene.
- 9.7.3. I område o_SPA4 skal det opparbeides nødvendig antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede tilhørende område o_BU3. Resterende areal tillates opparbeidet til parkering for driftskjøretøy tilhørende Vefsn kommune.
- 9.7.4. Det skal etableres ladekapasitet for el-biler på felt o_SPA1 tilsvarende 4000km/døgn. Det skal etableres vedlikeholdslading for HC-kjøretøy på felt o_SPA3 og 4.
- 9.8. SPA2 tillates brukt til parkeringsplasser for mopeder/MC for elever og ansatte innenfor o_BU1-3. Området kan benyttes som snøopplag i den grad dette ikke er til hinder for nødvendig sikt for øvrige trafikkområder i planen. Dersom parkeringsplassen ikke opparbeides skal området fremstå som grønnstruktur tilpasset omkringliggende omgivelser.

- 9.9. o_SGS1 tillates etablert delvis inn i tilstøtende friområde (o_GF) og idrettsareal (o_BIA1) dersom dette er hensiktsmessig med tanke på trafikksikkerhet og fremkommelighet.

Grønnstruktur

§ 10 – Friområder

- 10.1. Områdene o_GF er friområder, som skal fungere som grønne elementer i området. Området skal opparbeides parkmessig langt veger og gang- og sykkelveger. Øvrige områder beholder et naturlig preg med stedegen vegetasjon.

- 10.2. I tilknytning til o_SKH kan det settes opp leskur innenfor o_GF.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 11 – Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor regulert friluftsområde skal det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

Bygningsmyndighetene kan tillate oppført bygg eller innretning som er tilknyttet bruken av området.

Hensynssoner

§ 12 – Fareområder (Faresoner)

Faresone H320 angir område med flomfare. Det skal ikke bebygges lavere enn kote 6 for å unngå å utsette bygg for flomfare.

Faresone H350 angir område med brann-/eksplosjonsfare rundt nettstasjoner. Eventuelle tiltak innen sonene må avklares med netteier.

§ 13 – Hensynssoner

Innenfor H560 skal kantvegetasjon mot Skjervo ivaretas for å sikre naturmangfoldet i og ved vassdraget.

§ 14 – Sikringssoner

Frisiktsone H140. Innen området skal det ikke etableres sikthindre, som vegetasjon, murer, gjerder eller andre tilstelninger med høyde over 0,5 meter over vegbanen. Trær kan ha grener som stikker innover sonen, dersom fri sikt under kronen er minimum 2,7 meter over vegbanen.

§ 15 – Bestemmelsesområder

15.1. Trafikkregulerende tiltak (#1)

Innenfor området skal det opparbeides gjennomgående adkomst for gående og syklende mellom gang- og sykkelveg langs Sikmovegen og o_SGT1. Denne skal dimensjoneres og lyssettes iht kommunalteknisk norm for Vefsn kommune. Endelig plassering skal framkomme av enhver tids gjeldende utomhusplan for område o_BU1.

15.2. Krav om detaljregulering (#2)

15.2.1. Føringer for detaljregulering av område #2 er gitt i bestemmelser for BKB.

15.3. Midlertidige bygge- og anleggsområder (#4)

Områdene tillates brukt som rigge- og lagringsområder ved gjennomføring av øvrige tiltak i planen. Datering for området settes fra planens vedtaksdato, med seks års varighet. Bruken av området skal gjøres slik at underliggende areal regulert for gang- sykkelveg er tilgjengelig for ferdsel den tid dette vurderes mulig.

Rekkefølgebestemmelser

§ 16 Parkering

- 16.1. Områder innenfor o_BU1 som i gammel plan for området (planid 20091413) er regulert til parkering skal være tilgjengelig parkeringsareal frem til plan for midlertidig parkeringsløsning for anleggsperioden er godkjent av Vefsn kommune.
- 16.2. o_SPA1 skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse for ny videregående skole (o_BU1) gis

§ 17 Gang- og sykkelveg

Eksisterende gang- og sykkelveg fra Lundvegen og ned til Kippermoen må erstattes av ny gang- og sykkelveg etter trasé vist i planen som o_SGS3, før dagens løsning kan stenges for ferdsel.

§ 18 Geoteknikk

Før nye terrenginngrep i forbindelse av opparbeiding av gang-/sykkelveg o_SGS3, idrettsarealer BIA3 må det foreligge en geoteknisk vurdering og eventuelt en beskrivelse av avbøtende tiltak for å sikre lokal stabilitet i skråningen mot Lundvegen.

§ 19 Anleggsgjennomføring

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsgjennomføring. Denne planen må blant annet inneholde hvordan myke trafikanter ivaretas under anleggsperioden, midlertidige gangveger, plan for anleggstrafikk, ev påvirkning på vassdrag o.l.

 Reguleringsplan

Juridisk linje 

Juridisk linje 

Juridisk linje 

Juridisk linje 

Reguleringsplan

Planidentifikasjon 20231419

Ikraftredelsesdato 08.02.2023

Lovreferanse PBL 2008

Planbestemmelse Planbestemmelser b
åde kart og tekst

Plannavn Områderegulering fo
r Kippermoen Skole
område

Planstatus Endelig vedtatt areal
plan

Vertikalnivå På grunnen/vannove
rflate

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Arealformålsområde

Arealformål Boligbebyggelse-fritt l
iggende småhusbeb
byggelse

Feltbetegnelse BFS2

Planidentifikasjon 20231419

Vertikalnivå På grunnen/vannove
rflate

AREAL 1758.29

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kippermovegen 19
8661 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

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 viderefremidlet 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