

aktiv.



Brattbakkvegen 761, 8664 MOSJØEN

**Innholdsrik enebolig i landlige
omgivelser - 2 stk. garasjer -
Lekestue**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-

Omkostn.: Kr 69 840,-

Total ink omk.: Kr 2 819 840,-

Selger: Astrid Løkås

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1991

BRA-i/BRA Total 160/236 kvm

Tomtstr.: 3225.6 kvm

Soverom: 4

Antall rom: 6

Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 31

Oppdragsnr.: 1801260011

Innholdsrik enebolig i landlige omgivelser - 2 stk. garasjer - Lekestue

Velkommen til Brattbakkvegen 761, en romslig enebolig beliggende i landlige omgivelser i Vefsn kommune. Eiendommen ligger ca. 18 km fra Mosjøen sentrum og tilbyr nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark. Her kan du nyte utsikt mot Toven og et rolig nabolag med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig transport.

Boligen, oppført i 1991, har et bruksareal på 184 m² fordelt over tre etasjer. Den inneholder blant annet stue, kjøkken, fire soverom, loftstue, bad, vaskerom, kjølerom og flere boder. Uteområdet inkluderer en terrasse på ca. 40 m², garasje på 24 m² og en garasje på 34 m². Tomten er opparbeidet med plen, busker og gruslagt parkeringsplass. Eiendommen har privat vannforsyning fra grunnboret brønn og avløp via septiktank.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Kommuneplan	83
Kommuneplan for Drevja	84
Byggetillatelse	92
Plankart	93
Ferdigattest 1992	94
Tegninger bolig	95
Tegninger garasje	100
Kartutsnitt	101
Matrikkelbrev	102
Egenerklæring	111
Energiattest	117
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 76 kvm

BRA totalt: 236 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 kvm Vindfang, hall m/trapp, 2 stk. soverom, vaskerom, bad, bod, kjølerom

BRA-e: 24 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Trapperom, stue, kjøkken, toalettrom, soverom

2. etasje

BRA-i: 27 kvm Trapperom, soverom, loftstue, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Scootergarasje, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Innvendige romhøyder:

Sokkeletasje: Ca. 2,35- 2,37 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,36- 2,38 meter.

Loftetasje: Ca. 1,09 - 2,06 meter.

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

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

meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er

medtatt som areal ved lav himlingshøyde.

Eksternt areal er tilbygget garasje på 24 m².

Vedboden mot nord betegnes som åpent areal og skal ikke medtas i arealoppstillingen.

Vedboden er på ca. 20 m².

Garasje

Lysåpning port: Bredde 2,37, Høyde ca. 1,9 meter.

Garasjen er 25 m² og tilbygget på baksiden er ca. 9 m².

Lekestue

Bygget har ikke måleverdig høyde og er ikke medtatt i arealoversikten. Krav til målbar

høyde skal være 1,9 meter. Romhøyde i lekestue er ca. 1,76 meter.

Lovlighet

Byggetegninger bolig

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

Kommentar: Det foreligger ikke plantegning av loftetasjen som stemmer med dagens

bruk.

Byggetegninger garasje

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

bruk.

Kommentar: Garasjen er tilbygd med ca. 9 m² på baksiden. Dette tilbygget er ikke

byggesøkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3225.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Lett skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplatet med busker og

trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass ved inngangsparti.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattbakken i Vefsn kommune, ca. 18 km fra Mosjøen sentrum via Hellfjellbygda og ca. 20 km via Søfting. Området er landlig og byr på kort avstand til turmuligheter i skog og mark. Det er utsikt mot vest mot Toven og nærliggende bebyggelse.

Offentlig transport er tilgjengelig fra Åsenden holdeplass, som ligger 3 minutters gange unna og betjenes av linje 252. Mosjøen stasjon, som ligger 18,5 km unna, betjenes av linje F7. Mosjøen lufthavn Kjærstad er 25 minutters kjøring fra eiendommen.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Spar Halsøy og Rema 1000 Halsøy, begge ca. 13 minutters kjøring unna. Skoler i nærheten inkluderer Granmoen skole (1-10 kl.) som ligger 4,4 km unna, Mosjøen vgs - avd. Marka som ligger 16,7 km unna, og Mosjøen videregående skole som ligger 19,6 km unna. Barnehager som Drevja barnehage og Skaland naturbarnehage ligger henholdsvis 4,4 km og 12 km unna.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet vannforsyning fra en grunnboret brønn og avløp via septiktank med overløp til filtreringsgrøft.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Drevja barnehage (1-5 år) 5 min å kjøre - 4.4 km
Skaland naturbarnehage (0-5 år) 10 min å kjøre - 12 km
Kulstad barnehage (1-6 år) 13 min å kjøre - 14.2 km

Granmoen skole (1-10 kl.) 5 min å kjøre - 4.4 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 15 min å kjøre - 16.7 km
Mosjøen videregående skole 19 min å kjøre - 19.6 km

Granmoen skole 4 min å kjøre - Aktivitetshall, ballspill, fotball, friidrett 4.2 km
Forholten balløkke 5 min å kjøre - Ballspill 4.7 km
Helsehuset Treningssenter 19 min å kjøre
Vefsn skole og treningssenter 20 min å kjøre

Skolekrets

Granmoen

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønås

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget via drone.

Nedløp og beslag: Takrenner og taknedløp i stål mot nord. Renner ble byttet ca. 2020.

Takrenner av plast mot sør fra byggeår.

En luftehatt og takstige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, isolert med ca. 20 cm. isolasjon.

Brettex undertak.

Takkonstruksjonen er kun inspisert bak knevegger på loft.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kjellervinduer: Kjellervinduer er av malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør samt skyvedør i stuen med utgang til terrasse.

Ytterdør på vaskerom: Dør ut fra vaskerom er ei eldre terrassedør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse mot sør med utgang fra stue, ca. 28 m².

Terrassegulvet er utført i impregnert materiale.

Rekkverkshøyde er ca. 80 cm.

Terrassen er fundamentert på betonggulv over garasje. Betonggulvet er pålagt terrassebord.

Balkonger, terrasser: Terrassen mot vest på boligen er sammenhengende med terrassen over garasjen. Areal totalt på terrasser er ca. 40 m².

Terrassegulvet er utført i impregnert materiale.

Rekkverkshøyden er ca. 80 cm.
Terrassen er fundamentert på trepilarer og i bygningen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i hovedetasje og loftetasje er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv mot grunn kjelleretasje: Etasjeskiller kjeller er av betongdekke på sprengte fjellmasser.

Måling av planavvik:

Kjelleretasjetasje: Måling utført i gang og soverom mot sørvest.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 9 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe med vedovn i kjelleretasje.

Det er montert pipeinnlegg invendig ved sotluke for å hindre at varme kommer ut av pipa.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.

Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell med sprengte fjellmasser.

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Fuktsikring og drenering: Grunnmur av lettklinker med utvendig grunnmursplast, opplysning er gitt av eier.

Ingen utvendig grunnmursplast er synlig.

Drenering er fra byggeår.

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

Ingen sprekker i synlig mur. Grunnmuren under bakkenivå kan ikke inspiseres.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Avløpsrør er fra byggeår, mens vannledninger fra grunnboret brønn er fra 2023. Det er septiktank med overløp til filtreringsgrøft fra pumpekum.

Det er privat, grunnboret brønn.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber.

GARASJE

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbygde taksperrer som er pålagt undertak av presenning og utvendig tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert leddport, inngangsdør og 4 vinduer med enkelt glass.

Avvik: Betonggulv innvendig er sprukket, det er ikke montert vindsperre på vegger og vinduer har kondensskader. Takrenner er falt ned.

ANNET

Eldre lekestue fundamentert på lettklinker på bakken. Utvendig tekket med liggende kledning, utvendig taktekke er av stålplater. Innmontert 3 vinduer og inngangsdør. Innvendige vegger og himling er kledd med panel. Gulv er tekket med belegg.

BOD

Utvendig bod og scooter garasje. Bygningen er fundamentert på telefonstolper og lettklinkerstein. Vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med presenning som undertak og utvendig tekket med profilerte stålplater.

Innvendig er bygget avdelt med en del som scooter garasje med dører i begge ender for parkering og gjennomkjøring. Den andre delen er bod for lagring.

Avvik: Det er skjevheter i fundamentering av lettklinker-søyler under bygningen. Innvendig er det ikke montert vindsperre på vegger med påfølgende fuktskader på trevirke.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Levetid: Betongtakstein er over 30 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG 2.

Det ble registrert noen knekte takstein på taket og noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Det anbefales å fjerne mose og overvåke takets tilstand jevnlig.

Taket nærmer seg slutten av forventet levetid, og det bør påregnes behov for utskiftning eller større utbedringer innen få år for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Knekte takstein bør skiftes ut for å redusere risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og bærende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mer enn halvparten på takrenner mot nord er oppbrukt.

Overgang nedløpsrør til overvannsrør er utette.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overgang mellom nedløpsrør og overvannsrør bør forbedres for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner mot nord er oppbrukt, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder utskifting ved tegn til ytterligere forringelse.

Veggkonstruksjon

Det er registrert manglende musebånd under kledningen. Dette medfører økt risiko for at smådyr kan komme inn bak kledningen og forårsake skader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres musebånd under kledningen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn og forårsake skader på bygningen.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen kunne ikke inspiseres mot møne grunnet manglende adkomst eller tilkomstmuligheter. Dette medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres inspeksjonsluke i himlingen på loftet for å muliggjøre fullstendig kontroll av takkonstruksjonen.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden på konstruksjonen mot møne, og

det kan foreligge skjulte skader eller svakheter som ikke oppdages uten tilkomst.

Vinduer

Vinduenes forventede levetid er normalt mellom 20 og 30 år. Vinduer i bygningen er eldre enn dette, og det må derfor påregnes behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak: Vinduer bør vurderes for utskifting, da de har overskredet forventet levetid.

Dersom utskifting ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjellervinduer

Kjellervindu mot vest har ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vinduet. Vinduet skal plasseres minimum 15 cm over terreng, noe som ikke er oppfylt her.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av kjellervinduet, minimum 15 cm, for å hindre fuktopptak og redusere risikoen for råteskader på vindu og omkringliggende konstruksjon. Manglende høyde kan føre til økt fuktbelastning og skadeutvikling over tid.

Dører

Innvendig karm på skyvedøren er noe oppskrapet av hund.

Konsekvens/tiltak: Innvendig karm på skyvedøren bør overflatebehandles for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Ytterdør på vaskerom

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Eldre dør med slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dør og karm for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrenging og råteskader. Ved mer omfattende slitasje bør utskifting vurderes for å sikre funksjon og levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Betongdekket over garasjen er ikke tekket, noe som medfører økt risiko for fuktinntregning og skader på konstruksjoner.

Det ble ikke påvist fukt innvendig under betonggulvet i garasjen ved befaring.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å tekke betonggulvet for å forhindre forringelse av betongkonstruksjonen. Manglende tekking medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for terrassen og garasjen.

Andre utvendige forhold

Over halvparten av forventet levetid for papptekking er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å inspisere og eventuelt oppgradere papptekkingen, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Garasje

Det er registrert saltutslag på bakvegg i garasje. Eier har registrert fukt på bakvegg i garasje ved temperatursvingninger noe som kan tyde på kondensering.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og redusere kondensering på bakveggen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller isolasjonen i garasjen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av mugg eller sopp.

Overflater

Registrert knirk i gulv på stue.
Stedvis åpninger mellom taklister og himlingsplater på noen rom. Dette anses som normalt med tanke på byggeår.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, vurderes å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk forekommer rundt om.

Denne rapporten har ikke som mål å kommentere kosmetiske avvik på overflater.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

Åpninger mellom taklister og himlingsplater samt generelle overflateavvik anses som normale ut fra alder, men kan utbedres ved behov for å forbedre det estetiske inntrykket og forhindre ytterligere forringelse.

Tiltak vurderes ut fra eget behov og ønsket standard, da avvikene i hovedsak er av kosmetisk karakter og har lav konsekvensgrad.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Måling av planavvik i etasjene:

Hovedetasje: Målt i stue og kjøkken. Totalt planavvik ca. 15 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 10 mm.

Loftsetasje: Målt på beggee soveriom. Totalt planavvik ca. 10 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 7 mm.

Det bemerkes at planavvik kun er målt på et begrenset område i hver etasje. Måling i

hovedetasje er foretatt i stue, måling i loftetasjen er foretatt i rom med trapp.

Konsekvens/tiltak: Planavvikene bør vurderes nærmere dersom det oppleves som sjenerende eller dersom det planlegges oppussing.

Konsekvensen av skjevheter i gulv kan være at innredning og møbler må tilpasses for å stå stødig, samt at det kan oppleves som redusert bokomfort.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det er mistanke om underliggende konstruksjonssvikt.

Innvendige trapper

Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør utføres tiltak for å redusere eller fjerne knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming, liming eller annen utbedring. Vedvarende knirk kan oppleves sjenerende og kan indikere slitasje eller løshet i trappens konstruksjon, noe som på sikt kan medføre økt slitasje eller skade.

Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får varige skader.

Loftetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Veggplatene har flere skruehull og stedvis malingsavflassing i overflatene.

Konsekvens/tiltak: Skruehull og malingsavflassing bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Loftetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade.

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

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel for å sikre at vann ledes til sluk.

Manglende tiltak kan føre til at vann renner ut på gulvet og ikke til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Loftetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran- og slukløsninger er økt fare for vanninntrenging, som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Loftetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Badet er oppgradert med nye veggflater i våtsonen. Det er benyttet MDF-baserte plater på veggene.

MDF regnes ikke som et egnet materiale i våtsonen uten dokumentert og godkjent fuktsikring. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper i Byggebransjens våtromsnorm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller membranløsning.

Fuktsikkerheten vurderes derfor som usikker, og det foreligger risiko for redusert levetid.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Vegger bør fuktsikres i våtsone for å beskytte uegnede materialer som ikke er fuktbestandige.

Manglende fuktsikring og dokumentasjon medfører risiko for fuktskader, redusert levetid på materialene og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Loftetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes nærmere

undersøkelser for å avklare tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Loftetasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Himlingsplatene har fuktskader og må byttes ut.

Konsekvens/tiltak: Skader i rommet må utbedres. Himlingsplatene med fuktskader bør skiftes ut, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt mulig utvikling av mugg og sopp, noe som kan forringe inneklimate og skade byggets konstruksjon.

Loftetasje - Kjølerom - Teknisk anlegg

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Aggregatet er ikke funksjonstestet da det ikke var mulig å gjennomføre test på befaringsstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Aggregatet bør funksjonstestes for å avdekke eventuell svikt eller redusert funksjon.

Konsekvensen av manglende funksjonstest er usikkerhet rundt aggregatets tilstand, noe som kan medføre risiko for driftsstans eller behov for uforutsette reparasjoner.

Vannledninger

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

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Avløpsrør

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å følge

med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader i boligen.

Ventilasjon

Flexit avtrekksvifte er fra byggeår, over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Flexit avtrekksvifte bør vurderes for utskifting, da den har passert over halvparten av forventet levetid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og redusert ventilasjonseffekt, noe som kan føre til dårligere inneklimate og fuktskader.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt kan medføre fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft på beredere montert før 2014. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å etablere fast tilkobling med bryter for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann som kan oppstå ved bruk av vanlig stikkontakt.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Redrenering bør vurderes grunnet dreneringens alder, da overskredet levetid medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger, ifølge NVEs aktsomhetskart for kvikkleire, utenfor registrert aktsomhetsområde. Vurderingen er basert på tilgjengelige kartdata. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det tas forbehold om at lokale grunnforhold kan avvike.

Mot øst er det registrert terreng med dårlig fall mot grunnmur.

Generell informasjon:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand, for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å følge opp tilstanden på de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre skader på eiendommen og kostbare utbedringer.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. For denne typen installasjoner er forventet levetid normalt ca. 30–50 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og belastning.

Det er ikke foretatt inngrep eller nærmere teknisk kontroll av tankens konstruksjon utover visuell vurdering av tilgjengelige deler. Nedgravde installasjoner har begrenset inspiserbarhet.

Basert på alder vurderes installasjonen å være i siste del av forventet levetid, med økt risiko for svekkelser som deformasjon, sprekke-dannelser og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Det anbefales jevnlig oppfølging, og det må påregnes behov for tiltak/utskifting på sikt.

TG3

Drivhus

Lecasteinen er ikke frostisolert og kan bevege seg ved tele.

Bølgeformede plasttakplater og dekkbord på taket har mosevekst.

Takkonstruksjonen har råteskader.

Konsekvens/tiltak: Lecasteinen bør frostisoleres eller fundamentet utbedres for å hindre bevegelser ved tele.

Bølgeformede plasttakplater og dekkbord bør rengjøres og eventuelt skiftes for å fjerne mosevekst, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.

Takkonstruksjonen med råteskader bør undersøkes nærmere og nødvendige reparasjoner eller utskifting bør utføres for å unngå ytterligere bygnings-skader og redusert bæreevne.

Dersom omfanget av skadene er stort, kan riving av bygningen være nødvendig for å

unngå risiko for sammenbrudd og personskaade.

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Vegg mot sotluke har en avstand på mindre enn 300 mm, noe som ikke oppfyller kravene til avstand fra brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt øke avstanden til brennbart materiale til minimum 300 mm fra sotluke/feieluke.

Manglende tiltak kan medføre økt brannfare og skade på bygningen.

Loftetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Det bør etableres korrekt fall mot sluk i hele våtrommet for å sikre at alt vann ledes til sluk og for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til skader på gulvet over tid.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel bør utbedres for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje.

Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Verditakst

Kr 2 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1992.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Byttet innredning og lagt våtromsplater på deler av bad som fra før hadde våtromstapet og vannfaste plater under. Nytt ble lagt utenpå

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 1999

Beskrivelse: Bygd uthus/bod selv

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

Ja

Firmanavn: Helgeland brønnboring, 2023

Beskrivelse: Borret på egen tomt

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

Ja

Beskrivelse: Vann fra felles brønn opplevdes til tider brunt vann. Derfor fikk vi borret eget vann og har ikke hatt problemer med det

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Sokkeletasje:

BRA-i 64 kvm: Trapperom, bod og 2 soverom

BRA-e 24 kvm: Garasje

Hovedetasje:

BRA-i 69 kvm: Trapperom, stue, kjøkken, toalettrom og soverom

TBA 40 kvm: Terrasse og balkongareal

Loftetasje:

BRA-i 27 kvm: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, bod, kjølerom og 2 soverom

Garasje:

BRA-e 34 kvm: Garasje

Lekestue:

Bod:

BRA-e 18 kvm: Scootergarasje og bod

Standard

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen er oppmalt og det ble montert ny benkeplate ca. 2022. Kjøkkenet er utstyrt med kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Bad loftetasje:

Badet er fra byggeår 1991 og ble renoveret i 2020 med ny innredning og våtromsplater på deler av veggene. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har panel/tømmer og MDF-plater, med baderomsplater i dusjhjørnet. Taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er mekanisk avtrekk plassert på loftkott.

Vaskerom loftetasje:

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. En løs benkeplate er lagt over vaskemaskin og tørketrommel, og en stråleovn er montert på vegg. Ventilasjon er via mekanisk avtrekk med en Flexit vifte på kaldkott.

Toalettrom hovedetasje:

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med wc, servant med underskap og har opplegg for dusj.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert bak en plate på en kasse på vaskerommet.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, med avtrekk via Flexit avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1992.
- Varmepumpe: Det er installert en luft til luft varmpumpe fra 2022.

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.

Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp følger med i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Grunnboring ble utført i 2023.
- vannledninger fra grunnboret brønn er fra 2023.

2022:

- Innredningen er oppmalt og det ble montert ny benkeplate ca. 2022.
- Det er installert luft til luft varmepumpe.

2020:

- Renovering i 2020: Innredningen ble byttet, og det ble lagt våtromsplater på deler av badet som fra før hadde våtromstapet og vannfaste plater under. De nye platene ble lagt utenpå eksisterende overflater.
- Overflatene ble renovert ca. 2020.
- Renner ble byttet ca. 2020.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Parkering

Garasje samt god plass til parkering på egen tomt.

Solforhold

Meget gode solforhold. Midtsommer kommer solen frem kl. 05.-06. og går ned ca kl. 21.30-22.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe installert i 2022, vedovn i kjelleretasjen, og elektriske varmekabler på badet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

69 840 (Omkostninger totalt)

86 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 819 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 836 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 839 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 2 139 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 5854,92 for 80 l dunk

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Slamtømming: kr 1467,00

Eiendomsskatt: kr 3094,00

Totalt: kr 11 088,-.

Eiendomsskatt

Kr 3 094 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Beregningss grunnlag for eiendomsskatt er kr 773 700,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 637 205 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 548 818 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 31 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Rettighet i eiendomsrett:

01.07.1991 - Dokumentnr: 1991/2701-1/71 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.12.1992. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.1992.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Grunnboring ble utført i 2023.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til filtreringsgrøft via pumpekumme.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Drevja, ikrafttredelse 21.06.2011.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Spredt boligbebyggelse med områdenavn LNFR4.

For tiden utarbeider kommunen en ny kommuneplan med tilhørende areal- og samfunnsdel som skal erstatte den gamle kommuneplanen fra 2004, samt alle kommunedelplaner med unntak av kommunedelplanen for Mosjøen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum, minimum kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Betalingsutsettelse

3 867 Kommunale opplysninger

16 900 Markedspakke

6 500 Oppgjørsvederlag

2 750 Søk eiendomsregister, HML-gebyr og elektronisk signering

6 500 Tilretteleggingsgebyr - kr. 9 500 - Grong-kunderabatt kr. 3 000

1 700 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 598 Utlegg 20 foto+ plantegning. Dronefoto kommer i tillegg hvis ønskelig

25 000 Utlegg takst/tilstandsrapport fra

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 72 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

19.05.2026



Fasade og gårdsplass



Områdebile



Stue



Stue



Stor terrasse med utgang fra stuen samt trapp til plen. Meget gode solforhold.



Balkong



Stue



Kjøkken



Soverom i hovedetasjen



Toalett i hovedetasje



Hall



Bad i underetasjen



Soverom 2 i sokkeletasjen



Soverom nr. 2 i sokkeletasjen



Terrasse med trapp til terreng



Loftstue



Loftstue



Soverom

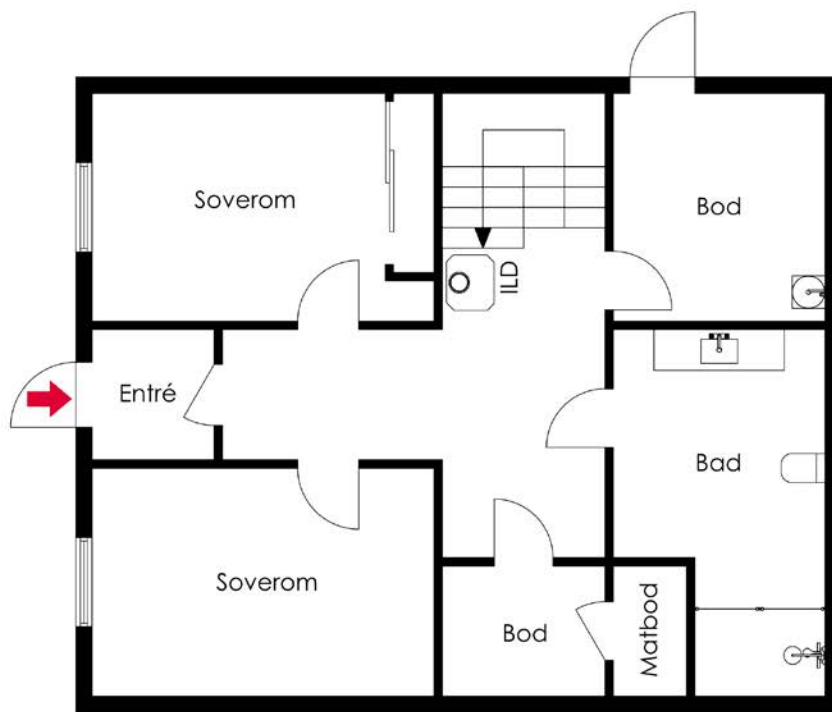




Omradebilde



Omradebilde

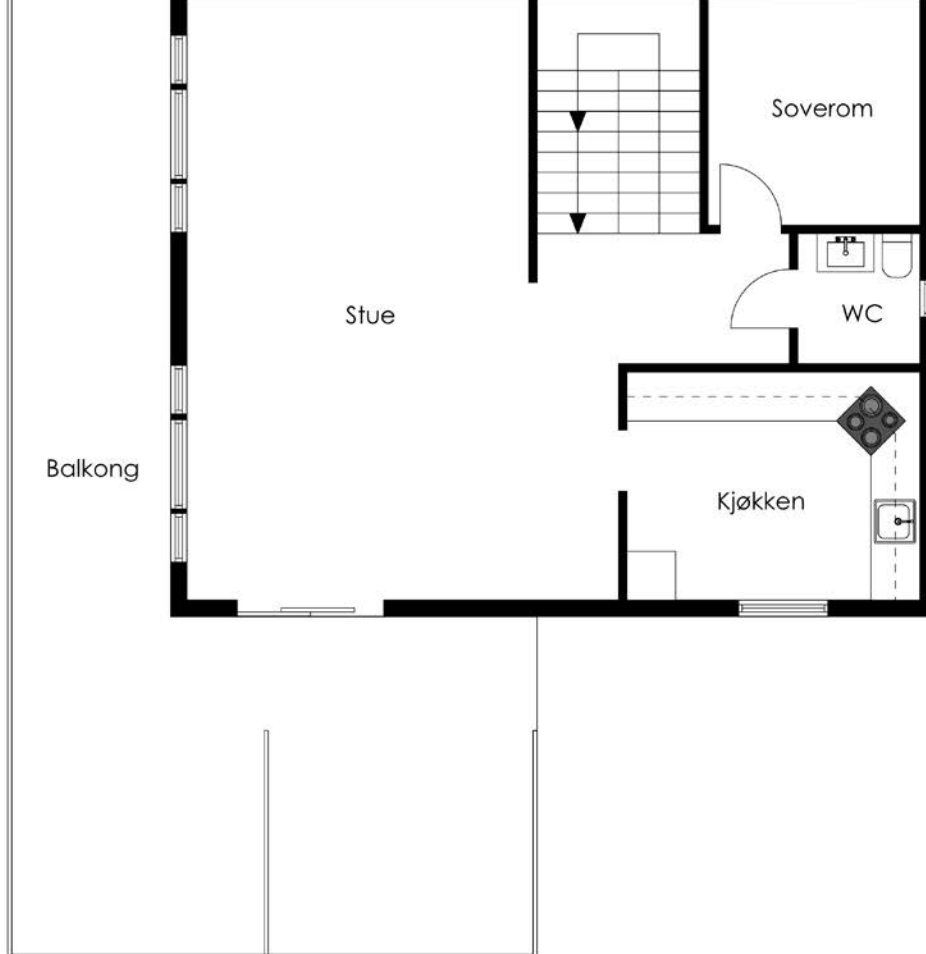


Kjeller



Kjeller





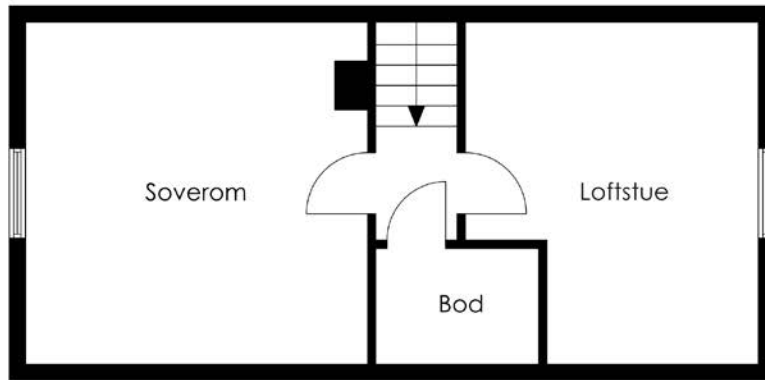
2. etasje / Hovedetasje

aktiv.



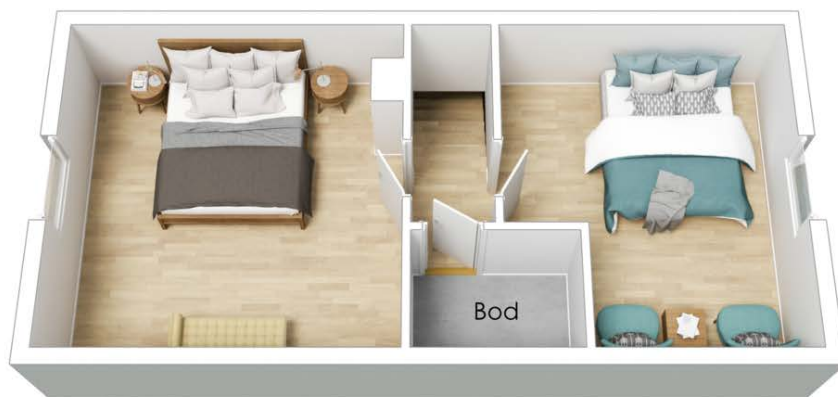
2. etasje / Hovedetasje

aktiv.



Loft

akryl



Loft

akryl

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Brattbakkvegen 761 , 8664 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 192, bnr. 31

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20352-1422

Eiendomsverdi ref nr: HN4787

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



HBK AS

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke plantegning av loftetasjen som stemmer med dagens bruk.

Garasje

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

Garasjen er tilbygd med ca. 9 m² på baksiden. Dette tilbygget er ikke byggesøkt.

Lekestue

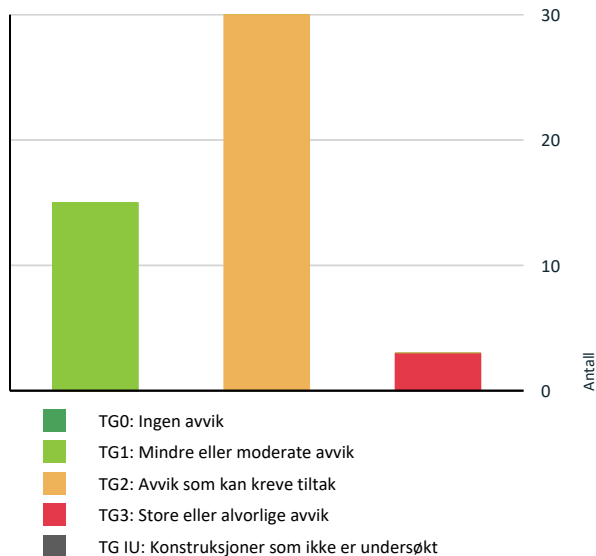
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

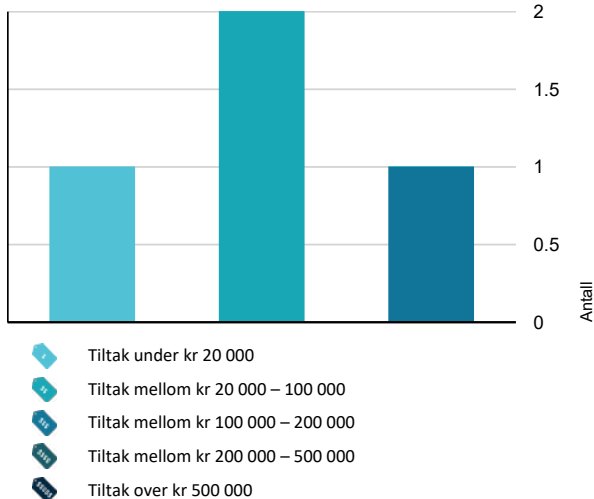
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Drivhus [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør på vaskerom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrenghold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Spesialrom > Loftetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Loftetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1991

Kommentar

I følge byggeanmeldelse.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget via drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetid: Betongtakstein er over 30 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG 2.

Det ble registrert noen knekte takstein på taket og noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og overvåke takets tilstand jevnlig.

Taket nærmer seg slutten av forventet levetid, og det bør påregnes behov for utskiftning eller større utbedringer innen få år for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Knekte takstein bør skiftes ut for å redusere risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og bærende konstruksjoner.



Enkelte steiner er byttet på taket.



En knekt stein



Tak mot sør.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp i stål mot nord. Renner ble byttet ca. 2020. Takrenner av plast mot sør fra byggeår. En luftehatt og takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten på takrenner mot nord er oppbrukt. Overgang nedløpsrør til overvannsrør er utette.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Overgang mellom nedløpsrør og overvannsrør bør forbedres for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner mot nord er oppbrukt, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder utskifting ved tegn til ytterligere forringelse.



Utett overgang mellom nedløpsrør og overvannsrør under bakkenivå.



Heldekkende pipehatt.



Takrenner mot nord av stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende musebånd under kledningen. Dette medfører økt risiko for at smådyr kan komme inn bak kledningen og forårsake skader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musebånd under kledningen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn og forårsake skader på bygningen.



Manglende museband under kledning.



Liggende kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, isolert med ca. 20 cm. isolasjon.

Brettex undertak.

Takkonstruksjonen er kun inspisert bak knevegger på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen kunne ikke inspiseres mot møne grunnet manglende adkomst eller tilkomstmuligheter. Dette medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsluke i himlingen på loftet for å muliggjøre fullstendig kontroll av takkonstruksjonen.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden på konstruksjonen mot møne, og det kan foreligge skjulte skader eller svakheter som ikke oppdages uten tilkomst.

Tilstandsrapport



Undertak av Brettex



Ingen unormale forhold påvist bak knevegger på loft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene forventede levetid er normalt mellom 20 og 30 år. Vinduer i bygningen er eldre enn dette, og det må derfor påregnes behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vurderes for utskifting, da de har overskredet forventet levetid.

Dersom utskifting ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Vinduer fra byggeår.



TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer er av malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervindu mot vest har ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vinduet. Vinduet skal plasseres minimum 15 cm over terreng, noe som ikke er oppfylt her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av kjellervinduet, minimum 15 cm, for å hindre fuktopptak og redusere risikoen for råteskader på vindu og omkringliggende konstruksjon. Manglende høyde kan føre til økt fuktbelastning og skadeutvikling over tid.



For liten avstand til terreng.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør samt skyvedør i stuen med utgang til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig karm på skyvedøren er noe oppskrapet av hund.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig karm på skyvedøren bør overflatebehandles for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Hovedytterdør.



Oppskrapet karm på terrassedør.



Terrassedør.

TG 2 Ytterdør på vaskerom

Beskrivelse

Dør ut fra vaskerom er ei eldre terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Eldre dør med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dør og karm for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Ved mer omfattende slitasje bør utskifting vurderes for å sikre funksjon og levetid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør med utgang fra stue, ca. 28 m².
Terrassegulvet er utført i impregnert materiale.
Rekkverkshøyde er ca. 80 cm.
Terrassen er fundamentert på betonggulv over garasje. Betonggulvet er pålagt terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Betongdekket over garasjen er ikke teknet, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjoner.
Det ble ikke påvist fukt innvendig under betonggulvet i garasjen ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å tekne betonggulvet for å forhindre forringelse av betongkonstruksjonen. Manglende tekking medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for terrassen og garasjen.



Terrasse over garasje.

Tilstandsrapport



Ingen tegn til fuktgjennomtrengning i garasje tak.

TG 1 Balkonger, terrasser

Beskrivelse

Terrassen mot vest på boligen er sammenhengende med terrassen over garasjen. Areal totalt på terrasser er ca. 40 m². Terrassegulvet er utført i impregneret materiale. Rekkverkshøyden er ca. 80 cm. Terrassen er fundamentert på trepilarer og i bygningen.



Terrasse mot vest.



Oversiktsbilde terrasser



Rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrasetrappen er oppført i trematerialer. Trappen mangler rekkverk, dette er beskrevet under HMS-forhold.



Trapp opp til terrasse mangler rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod mot nord. Bod er fundamentert på grunnmur av betong, vegger er videre oppbygd med vegger av lettklinkerstein. Mot nord er det montert gitter i vegg for lufting for vedtørking. Som tak er det montert trebjelkelag med påliggende trobord. Utvendig er taket tekket med papp.

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for papptekking er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å inspisere og eventuelt oppgradere papptekkingen, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon



Boden er åpent areal.



Tak tekket med papp.

! TG 3 Drivhus

Beskrivelse

Drivhus som er oppsatt på baksiden: Drivhuset er fundamentert på lecastein på bakken.
Som ta er det montert bølgeformede plast takplater.
Plassbygd takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lecasteinen er ikke frostisolert og kan bevege seg ved tele.
Bølgeformede plasttakplater og dekkbord på taket har mosevekst.
Takkonstruksjonen har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lecasteinen bør frostisoleres eller fundamentet utbedres for å hindre bevegelser ved tele.

Bølgeformede plasttakplater og dekkbord bør rengjøres og eventuelt skiftes for å fjerne mosevekst, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.

Takkonstruksjonen med råteskader bør undersøkes nærmere og nødvendige reparasjoner eller utskifting bør utføres for å unngå ytterligere bygningsskader og redusert bæreevne.

Dersom omfanget av skadene er stort, kan riving av bygningen være nødvendig for å unngå risiko for sammenbrudd og personskaade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Drivhus på baksiden.

! TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje i tilknytning til bolig fundamentert som plate på mark med vegger av lettklinkerstein og tak av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på bakvegg i garasje. Eier har registrert fukt på bakvegg i garasje ved temperatursvingninger noe som kan tyde på kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og redusere kondensering på bakveggen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller isolasjonen i garasjen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av mugg eller sopp.

Tilstandsrapport



Utvendig maling og puss er løsnet på overflater på grunnmur



Saltutslag på bakvegg i garasje.



Garasjegulv har skader.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert knirk i gulv på stue.

Stedvis åpninger mellom taklister og himlingsplater på noen rom. Dette anses som normalt med tanke på byggeår.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, vurderes å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk forekommer rundt om.

Denne rapporten har ikke som mål å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

Åpninger mellom taklister og himlingsplater samt generelle overflateavvik anses som normale ut fra alder, men kan utbedres ved behov for å forbedre det estetiske inntrykket og forhindre ytterligere forringelse.

Tiltak vurderes ut fra eget behov og ønsket standard, da avvikene i hovedsak er av kosmetisk karakter og har lav konsekvensgrad.



Del av stue.



Del av stue.



Ett av soverommene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i hovedetasje og loftetasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Måling av planavvik i etasjene:

Hovedetasje: Målt i stue og kjøkken. Totalt planavvik ca. 15 mm.

Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 10 mm.

Loftsetasje: Målt på begge soveriom. Totalt planavvik ca. 10 mm.

Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 7 mm.

Det bemerkes at planavvik kun er målt på et begrenset område i hver etasje. Måling i hovedetasje er foretatt i stue, måling i loftetasjen er foretatt i rom med trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Planavvikene bør vurderes nærmere dersom det oppleves som sjenerende eller dersom det planlegges oppussing.

Konsekvensen av skjevheter i gulv kan være at innredning og møbler må tilpasses for å stå stødig, samt at det kan oppleves som redusert bokomfort.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det er mistanke om underliggende konstruksjonssvikt.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn kjelleretasje

Beskrivelse

Etasjeskiller kjeller er av betongdekke på sprengte fjellmasser.

Måling av planavvik:

Kjelleretasjetasje: Måling utført i gang og soverom mot sørvest.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 9 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i kjelleretasje.

Det er montert pipeinnlegg invendig ved sotluke for å hindre at varme kommer ut av pipa.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vegg mot sotluke har en avstand på mindre enn 300 mm, noe som ikke oppfyller kravene til avstand fra brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt øke avstanden til brennbart materiale til minimum 300 mm fra sotluke/feieluke.

Manglende tiltak kan medføre økt brannfare og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke er innenfor 30 cm. fra brennbart materiale på vegg.



Vedovn i sokkeetasje.



Pipe i stue.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.

Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper opp til hovedetasjen og loftetasjen.

Trinnene er pålagt laminat.

Tilstandsrapport

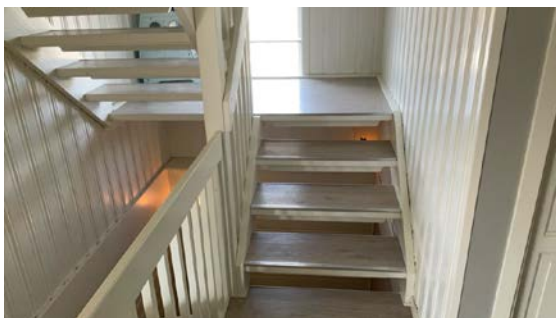
Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres tiltak for å redusere eller fjerne knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming, liming eller annen utbedring. Vedvarende knirk kan oppleves sjenerende og kan indikere slitasje eller løshet i trappens konstruksjon, noe som på sikt kan medføre økt slitasje eller skade.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furudører i hovedetasjen. Sokkeletasjen har malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

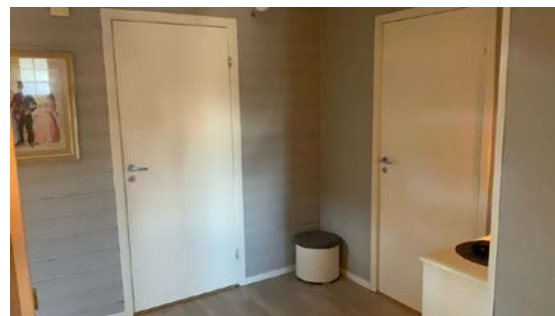
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får varige skader.



Slette dører i hovedetasje.



Malte furudører sokkel

VÅTROM

LOFTETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFTETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplatene har flere skruehull og stedvis malingsavflassing i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruehull og malingsavflassing bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Skruehull og malingsavflassing i veggplater.



Vegger og tak på vaskerom.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade.

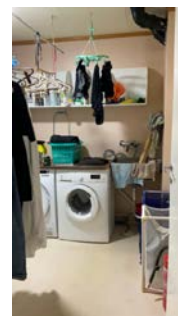
Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel for å sikre at vann ledes til sluk.

Manglende tiltak kan føre til at vann renner ut på gulvet og ikke til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.



Vinylbelegg på gulv.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran- og slukløsninger er økt fare for vanninntrenging, som kan føre til omfattende skader og kostnader.



Plastsluk i gulv.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, opplegg for vaskemaskin og vasmassbereder.

Løs benkeplate er lagt over vaskemaskin og tørketrommel.

En stråleovn er montert på vegg.

Tilstandsrapport



Vaskemaskin, tørketrommel og VVS- bereder.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via Flexit vifte på kaldkott.



Avtrekk i himling.



Tilluft under dørterskel

LOFTETASJE > VASKEROM

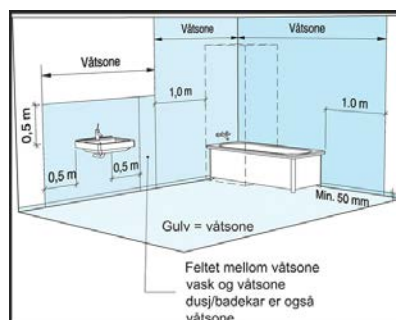
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i vegg på vaskerom.



Våtsone på våtrom.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår 1991.

Renovering i 2020: Innredningen ble byttet, og det ble lagt våtromsplater på deler av badet som fra før hadde våtromstapet og vannfaste plater under. De nye platene ble lagt utenpå eksisterende overflater.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Badet har eget dusjhjørne med glassvegger.

Veggene på badet består av MDF-plater.

I dusjhjørnet er veggene av baderomsplater.

Overflatene ble renoveret ca. 2020.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Badet er oppgradert med nye veggflater i våtsonen. Det er benyttet MDF-baserte plater på veggene.

MDF regnes ikke som et egnet materiale i våtsonen uten dokumentert og godkjent fuksikring. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper i Byggebransjens våtromsnorm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller membranløsning. Fuksikkerheten vurderes derfor som usikker, og det foreligger risiko for redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fukskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vegger bør fuksikres i våtsoner for å beskytte uegnede materialer som ikke er fuktbestandige.

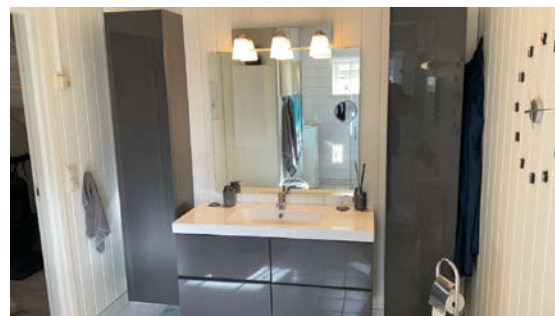
Manglende fuksikring og dokumentasjon medfører risiko for fukskader, redusert levetid på materialene og mulig skade på underliggende konstruksjoner.



Dusjhjørne med våtromsplater.



Veggplater MDF og himlingsplater.



MDF- plater på vegg rundt servant.

LOFTETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er inndelt i to høyder, dusjhjørnet er plassert noe høyere enn resterende gulv med egen sluk. Fall på gulv i dusjhjørnet tilfredstiller ikke krav til godkjent fall, men det er fall på gulvet. Resterende gulv har sluk i gulv ved dør i tidligere dusjhjørne. Dette gulvet har motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk i hele våtrommet for å sikre at alt vann ledes til sluk og for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

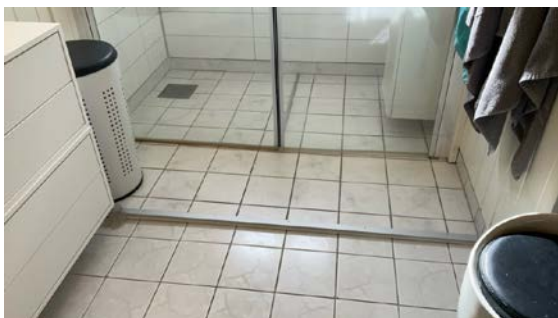
Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til skader på gulvet over tid.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel bør utbedres for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje.

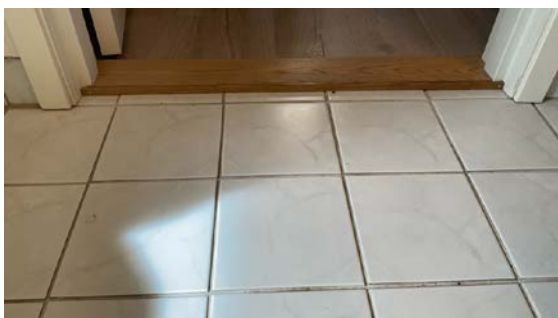
Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for vannlekkasjer, fukskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

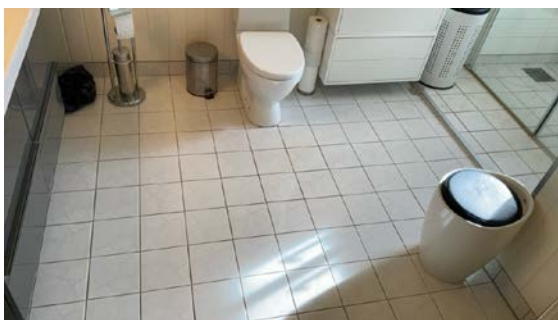
Tilstandsrapport



To nivå på gulv.



Terskel monter på gulv



Fliser på gulv.

LOFTETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk ved tidligere dusj.



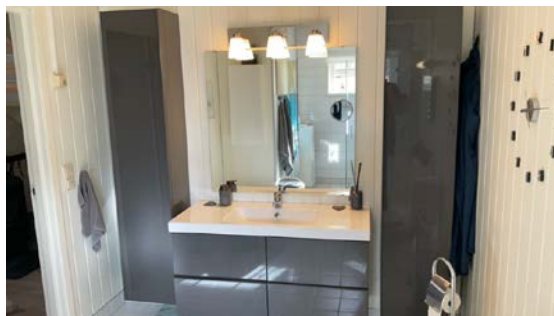
Sluk i dusjhjørne.

LOFTETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

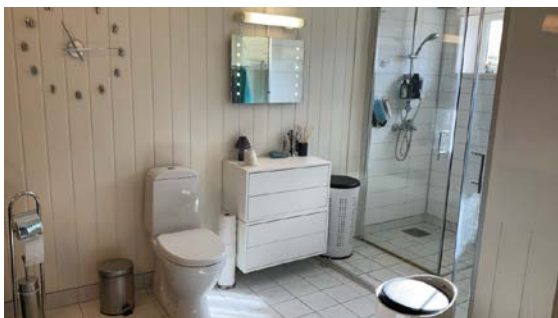
Beskrivelse

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



Baderomsinnredning

Tilstandsrapport



Dusjhjørne og wc.

LOFTETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra Flexit avtrekk plassert på loftkott.



Test av avtrekk i himling.

LOFTETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er oppmalt.

Innredningen er oppmalt og det ble montert ny benkeplate ca. 2022.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Gulv med vinylbelegg, malte vegger og himlingsplater i tak.

Rommet er innredet med wc, servant med underskap og opplegg for dusj.



Servant og toalett.



Opplegg for dusj.

LOFTETASJE > KJØLEROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom.

På gulv er det betonggulv med treplatter, panel på vegg og himlingsplater i tak.

Det er innmontert et kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Himlingsplatene har fuktskader og må byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.

Himlingsplatene med fuktskader bør skiftes ut, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt mulig utvikling av mugg og sopp, noe som kan forringe inneklimaet og skade byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Himlingsplater er fuktskadet og utsvelt.



Gulv og vegger.

LOFTETASJE > KJØLEROM

TO 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerom med kjøleaggregat.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Aggregatet er ikke funksjonstestet da det ikke var mulig å gjennomføre test på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Aggregatet bør funksjonstestes for å avdekke eventuell svikt eller redusert funksjon.

Konsekvensen av manglende funksjonstest er usikkerhet rundt aggregatets tilstand, noe som kan medføre risiko for driftstans eller behov for uforutsette reparasjoner.



Kjøleaggregat

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



Stoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke bak plate på kasse på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader i boligen.



Avløpskasse på vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekk via Flexit avtrekksvifte fra våtrom og fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flexit avtrekksvifte er fra byggeår, over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flexit avtrekksvifte bør vurderes for utskiftning, da den har passert over halvparten av forventet levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og redusert ventilasjonseffekt, noe som kan føre til dårligere innelima og fuktskader.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte på kott.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt kan medføre fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft på bereidere montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere fast tilkobling med bryter for varmtvannsbereideren i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann som kan oppstå ved bruk av vanlig stikkontakt.



Bereider plassert på vaskerom.

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 1992.

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.
1992
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?
Nei
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?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.



El-skap plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell med sprengete fjellmasser.

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinker med utvendig grunnmursplast, opplysning er gitt av eier.

Ingen utvendig grunnmursplast er synlig.

Drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Redrenering bør vurderes grunnet dreneringens alder, da overskredet levetid medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Ingen sprekker i synlig mur. Grunnmuren under bakkenivå kan ikke inspiseres.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger, ifølge NVEs aktsomhetskart for kvikkleire, utenfor registrert aktsomhetsområde. Vurderingen er basert på tilgjengelige kartdata. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det tas forbehold om at lokale grunnforhold kan avvike.

Mot øst er det registrert terreng med dårlig fall mot grunnmur.

Generell informasjon:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand, for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Aktsomhetskart for kvikkleire

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Avløpsrør er fra byggeår, mens vannledninger fra grunnboret brønn er fra 2023. Det er septiktank med overløp til filtreringsgrøft fra pumpekum. Det er privat, grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge opp tilstanden på de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre skader på eiendommen og kostbare utbedringer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

For denne typen installasjoner er forventet levetid normalt ca. 30–50 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og belastning.

Det er ikke foretatt inngrep eller nærmere teknisk kontroll av tankens konstruksjon utover visuell vurdering av tilgjengelige deler. Nedgravde installasjoner har begrenset inspiserbarhet.

Basert på alder vurderes installasjonen å være i siste del av forventet levetid, med økt risiko for svekkelser som deformasjon, sprekkdannelse og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Det anbefales jevnlig oppfølging, og det må påregnes behov for tiltak/utskifting på sikt.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig rekkverk på terrasser, rekkverk på terrassetrapp, innvendige trapper, radon målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

På utvendig bod bør det monteres rekkverk for å hindre tilgang til taket, spesielt der fallhøyden er størst, for å forebygge fallskader.



Lett tilgang til taket og fare for fallskader.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/160 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 5 Soverom, 2 Bod, Garasje, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Kjølerom

Andre bygg: Garasje, Lekestue, Bod

Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fjellvegen 48 ,8664 MOSJØEN 96 m ² 1992 2 sov	10-09-2025	2 300 000	2 300 000		2 300 000	23 000
2 Drevjavegen 90 ,8664 MOSJØEN 137 m ² 1995 3 sov	29-08-2023	2 700 000	3 000 000		3 000 000	21 898
3 Fjellvegen 35 ,8664 MOSJØEN 158 m ² 1992 4 sov	21-06-2023	2 900 000	3 000 000		3 000 000	18 987
4 Fjordvegen 1191 ,8664 MOSJØEN 148 m ² 1994 3 sov	13-05-2021	2 800 000	2 700 000		2 700 000	18 243
5 Fjordvegen 1191 ,8664 MOSJØEN 148 m ² 1994 3 sov	31-10-2023	2 900 000	2 700 000		2 700 000	18 243
6 Fjellvegen 31 ,8664 MOSJØEN 166 m ² 1984 3 sov	28-02-2023	2 500 000	2 700 000		2 700 000	16 265
7 Brattbakkvegen 805 ,8664 MOSJØEN 130 m ² 1984 3 sov	04-01-2023	2 000 000	1 925 000		1 925 000	14 808
8 Bergsnevvegen 24 ,8664 MOSJØEN 203 m ² 1984 2 sov	23-02-2026	3 300 000	3 000 000		3 000 000	13 333

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon: 80 l	Kr.	5 855
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Septik/slamavskiller:	Kr.	1 467
Eiendomsskatt:	Kr.	3 094
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	27 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Tillegg terraser	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	10 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 070 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

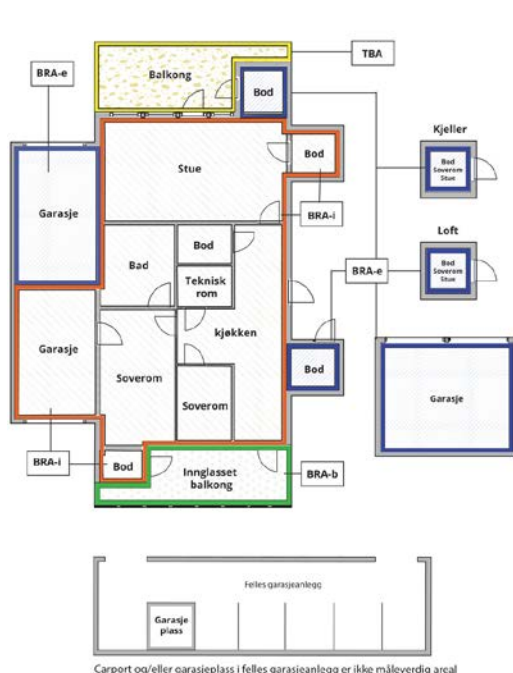
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletasje	64	24		88		10	98
Hovedetasje	69			69	40		69
Loftetasje	27			27			27
SUM	160	24			40	10	194
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bod	Garasje	
Hovedetasje	Trapperom, stue, kjøkken, toalettrom, soverom		
Loftetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bod, kjølerom		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Sokkeletasje: Ca. 2,35- 2,37 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,36- 2,38 meter.

Loftetasje: Ca. 1,09 - 2,06 m,eter.

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

Eksternt areal er tilbygget garasje på 24 m².

Vedboden mot nord betegnes som åpent areal og skal ikke medtas i arealoppstillingen. Vedboden er på ca. 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke plantegning av loftetasjen som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Lysåpning port: Bredde 2,37, Høyde ca. 1,9 meter.
Garasjen er 25 m² og tilbygget på baksiden er ca. 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garasjen er tilbygd med ca. 9 m² på baksiden. Dette tilbygget er ikke byggesøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lekestue

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget har ikke måleverdig høyde og er ikke medtatt i arealoversikten. Krav til målbar høyde skal være 1,9 meter. Romhøyde i lekestue er ca. 1,76 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Knut Kjønnås Ståle Hov	Takstingeniør Ektemann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	192	31		0	3225.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattbakkvegen 761, 8664 MOSJØEN

Hjemmelshaver

Løkås Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattbakken i Vefsn kommune. Avstand til Mosjøen sentrum gjennom Hellfjellbygda er ca. 18 km. ved å kjøre via Søfting er avstanden ca. 20 km.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med kort avstand til turmuligheter i skog og mark.

Utsikt mot vest mot Toven og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Grunnborring ble utført i 2023.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til filteringsgrøft via pumpekumme.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Lett skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1991

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbygde taksperrer som er pålagt undertak av presenning og utvendig tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert leddport, inngangsdør og 4 vinduer med enkelt glass.

Avvik: Betonggulv innvendig er sprukket, det er ikke montert vindsperre på vegger og vinduer har kondensskader. Takrenner er falt ned.

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

Lekestue

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1980

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er lite vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er estimert.

Beskrivelse

Eldre lekestue fundamentert på lettklinker på bakken. Utvendig tekket med liggende kledning, utvendig taktekke er av stålplater. Innmontert 3 vinduer og inngangsdør. Innvendige vegger og himling er kledd med panel. Gulv er tekket med belegg.

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

Bod



Anvendelse

Scooter garasje og bod.

Byggeår

1999

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Utvendig bod og scooter garasje.

Bygningen er fundamentert på telefonstolper og lettklinkerstein.

Vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon med pressenning som undertak og utvendig tekket med profilerte stålplater.

Innvendig er bygget avdelt med en del som scooter garasje med dører i begge ender for parkering og gjennomkjøring.

Den andre delen er bod for lagring.

Avvik: Det er skjevheter i fundamentering av lettklinker-søyler under bygningen. Innvendig er det ikke montert vindsperre på vegger med påfølgende fuktskader på trevirke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Kommunedelplan



Kommuneplan



Planidentifikasjon 1824D0611

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt areal plan

Ikraftredelsesdato 21.06.2011

Plannavn Kommunedelplan Dr
eva

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Arealformål



Arealbruk Spredt boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende



Vefsn kommune

- et steg foran



Kommunedelplan for Drevja

Planbestemmelser

Planopplysninger:

Arkivsaksnr.	08/770
Bestemmelser datert:	15.11.2010
Bestemmelser revidert:	27.4.2011
Planvedtak dato	21.6.2011
Saksnr:	58/11
Planperiode	2011 - 2021
Planident:	1824D0611

§ 1 – PLANFORMÅL

Formålet med planen er å gjennomføre intensjoner i overordnet kommuneplan som i denne planen realiseres gjennom tilrettelegging av nye næringsarealer på Nyland, tilrettelegging for transport av dolomitt fra Granåsen til Drevjaleira industriområde og tilrettelegging av kaiområder for uttransportering av produkter som dolomitt og aplitt.

§ 2 – GENERELLE BESTEMMELSER

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1. ledd: *”Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje”*. Jfr. § 8, 1. ledd: *”Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om, og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.”* Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver. Alle planlagte tiltak som ikke er eksplisitt avklart i forhold til kulturminner må sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jf tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og rundskriv T-02/08.
- Utbygging i tråd med formålene i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for all utbygging i henhold til formålene i planen, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- På neste plannivå skal det vurderes avsatt en buffersone mellom byggeområdene og dyrket mark/vassdrag.
- Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra spormidtd.
- Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før reguleringsplaner sendes på høring og før fradelig og bygging kan godkjennes. Risiko for fare skal i utgangspunktet vurderes på bakgrunn av kjente faresoner i planområdet jfr. NVE's rasfarekart.
-

§ 3 – AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Underformål:

- Boligbebyggelse, nåværende og fremtidig (B).
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende (O)
- Råstoffutvinning, fremtidig
- Næringsbebyggelse, fremtidig (N)
- Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård
- Forretninger (F)

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Underformål:

- Veg, fremtidig (V)
- Havn, fremtidig
- Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig (S)

3.3 – GRØNNSTRUKTUR

Underformål:

- Friområde, nåværende (G)

3.4 – FORSVARET

Underformål:

- Ulike typer militære formål, nåværende (M)

3.5 – LANDBRUKS-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Underformål:

- LNFR – areal for spredt boligbebyggelse, nåværende
- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende

3.6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Underformål:

- Ferdsel og farleder, fremtidig (VA)
- Natur- og friluftsområder, nåværende (VA)

§ 4 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR. 1)

Generelle bestemmelser.

- Utbygging innenfor byggeområdene kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for alle byggeområder, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

4.1 – Boligbebyggelse B5 og B6, nåværende

- Tillatt bebygd areal er 35 % - BYA
- For område B5: Bygning tillates ikke oppført nærmere enn 15 meter fra senterlinje fylkesveg.

- Område B6 gjelder et eksisterende boligområde som skal omformes/fornyes med tanke på å legge til rette for flere boliger. Endringene skal omfattes av ny reguleringsplan. Se § 10.9 – hensynssone H820_8.

4.2 – Boligbebyggelse B1, B3 og B4, fremtidig

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak iverksettes.

Boligområdene B3 og B4 skal bygges ut før området B1 tillates utbygd. Område B1 kan imidlertid ikke bygges ut dersom arealene blir klassifisert som kjerneområde for landbruk.

Detaljreguleringen skal ta høyde for følgende:

- tilleggsundersøkelser geoteknikk der hvor konsekvensutredningen (KU) dokumenterer at dette er nødvendig.
- Detaljreguleringen skal vise plassering av bygninger, atkomstveger, tilstrekkelig parkeringsareal for bebyggelsen i planområdet, samt uteoppholdsareal der det er annen boform enn eneboliger.
- Naturverdier/biologisk mangfold skal utredes ved detaljreguleringen, og det kan stilles krav om visualisering av de aktuelle boligområdene.

4.3 – Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting O1 og O2, nåværende

4.3.1 – Område O1 Granmoen oppvekstsenter.

- O1 tillates benyttet til skole, barnehage, SFO, skolehelsetjeneste, samt helsetjenester og andre aktiviteter for lokalsamfunnet i Drevja.
- Tillatt bebygd areal er 25 % - BYA
- Høyest tillatt byggehøyde fra gjennomsnitts terreng er 11 meter.

4.3.2 – Område O2 Drevja kirke/kirkegård.

- Ved brann og naturkatastrofer tillates oppført nytt kirkebygg med samme høyde og u-grad som eksisterende bygning.
- Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jfr. plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.
- Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

4.4 – Område for råstoffutvinning, fremtidig

- Før uttak av råstoff kreves godkjent reguleringsplan.

4.5 – Næringsbebyggelse N1, N2 og N3, fremtidig

- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Grad av utnyttning fastsettes i reguleringsplanene og skal angis som % BYA. Det skal tilstrebes høy grad av utnyttning for alle områdene.
- Presisering av arealformål gjøres på reguleringsplannivå.
- Ved regulering skal det vurderes etablering av planfri kryssing av ny Fv 78 både for intern trafikk mellom industriområdene og for gående/syklende. Videre skal planavgrensningen mot vegformålet i reguleringsplanen for ny Fv 78 vurderes redusert til fordel for næringsformålene.

4.5.1 – Område N1

I område N1 tillates etablering av tung industri

Reguleringen skal ta høyde for følgende:

- Vurdere eventuelle tiltak mot negativ landskapspåvirkning (eks. terrassering av området).
- Rekkefølgebestemmelser om at lunneplass og ny traktorveg/turveg skal ferdigstilles senest samtidig med planering/terrassering av utbyggingsområdet.

- Byggegrense mot høyspentanlegg i områdets nordlige del, må fastlegges.
- Behandling/håndtering av gipsdeponi jf. temakart for forurensning skal vurderes.
- Det kan etableres to avkjørsler fra Fv 78 til N1, en i sør og en i nord.

4.5.2 – Område N2

I område N2 tillates ikke etablering av tung industri.

Friområdet G1 ved eksisterende balløkke, skal planavklares sammen med N2.

4.5.3 – Område N3

I område N3 tillates etablering av tung industri

4.6 – Næringsbebyggelse N4, nåværende

Området ligger innenfor reguleringsplan for Holandsvika industriområde som skal endres. Se for øvrig § 10.9. Grad av utnytting angis i reguleringsplanen.

4.7 – Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård

Området benyttes til grav- og urnelund. Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

4.8 – Område for forretning (F)

Formålet omfatter eksisterende forretningsvirksomhet. Grad av utnytting - %BYA = 50%.

§ 5 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 2)

- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.1 – Veg, fremtidig (V1)

- Driftsavkjørsler for landbruket skal avklares på neste plannivå.

5.2 – Havn, fremtidig

- På området skal det etableres havneanlegg på land og i sjø.
- Reguleringsplanen skal fastlegge plassering av kaifront.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan, kan det åpnes for oppføring av lagerbygninger i tilknytning til havnedriften.

5.3 – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (S1), fremtidig

- På området kan det etableres veg, jernbane og havneområde med kaianlegg.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan må det gjennomføres nærmere grunnundersøkelser for de deler av området hvor det er dokumentert sensitiv grunn.

§ 6 – GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 3)

6.1 – Friområde, nåværende (G1)

- Området skal være felles for omkringliggende boliger.
- Området skal planavklares sammen med N2.

§ 7 – FORSVARET (PBL § 11-7 NR. 4)

7.1 – Ulike typer militære formål, nåværende (M1, M2 og M3)

Innenfor formålet ligger to verneverdige bygninger med følgende koordinater:

1 – X – 7320327, Y- 422492

2 – X – 7320276, Y – 422532

Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jf plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.

§ 8 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7 NR. 5)

- Innenfor LNFR - områdene finnes en rekke bygninger, fradelte og bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket i planen og endrer ikke status fra sin nåværende bruk. Eksisterende bygninger og bebygde eiendommer kan tillates endret med om-, eller påbygninger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende i den grad det ikke etableres nye boenheter. Valg av form, farge og volum skal harmonere med omkringliggende landskap og bebyggelse.
- Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som i hht NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

8.1 – LNFR1, LNFR6, LNFR7, LNFR8 og LNFR9:

Innenfor disse områdene er det kun tillatt med bygninger eller anlegg som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, herunder reindrift. Det tillates ikke spredt bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse.

8.2 – LNFR2, LNFR4 og LNFR5:

Areal for spredt boligbebyggelse.

- Innenfor disse områdene tillates spredt ny boligbygging der det ligger til rette for det og hvor det ikke er interessekonflikt med landbruk, kulturminner, naturverdier, friluftsliv- og reindriftsinteresser.
- Tomt med bebyggelse og tilhørende anlegg som adkomstveg etc. skal ikke legges på dyrka jord eller dyrkbar jord, viktige områder for biologisk mangfold eller i friluftsområder.
- Temakart for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift, fareområder og kulturminner skal ligge til grunn for enkeltsaksbehandlingen.
- Plassering av spredt bebyggelse skal skje ihht kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om bygging i forhold til landbruksareal. Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
- Ny bebyggelse skal ha form og volum som passer tomten, i forhold til topologi, naturforhold og eksisterende omkringliggende bebyggelse.
- Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 5 eller flere enheter må det utarbeides reguleringsplan.

Omfang og lokalisering av spredt utbygging:

I områdene LNFR2 og LNFR5 kan det til sammen bygges inntil 10 boliger i planperioden. I område LNFR4 kan det bygges inntil 10 boliger i planperioden. Planperioden er 12 år fra planvedtaket.

8.3 – LNFR3, - areal for spredt næringsbebyggelse mv.

- I området gis det anledning til enkeltsaksbehandling ved bygging av ett vannhøydebasseng med atkomstvei. Det åpnes forøvrig ikke opp for annen spredt ervervsbebyggelse av noe slag.
- Temakart for natur, friluftsliv, reindrift, fareområder og kulturminner skal ligge til grunn for enkeltsaksbehandlingen.

- Det skal i nødvendig utstrekning gjøres en geoteknisk vurdering av byggeområdet før bygging tillates.

§ 9 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR. 6)

9.1 – Ferdsel og farleder, fremtidig (VA4)

Områdene kan benyttes til skipstrafikk til kaiområdet

9.2 – Natur- og friluftsområder, nåværende

Område - VA1

Området gjelder Drevjaleira naturreservat. I dette området gjelder forskrift om fredning av Drevjaleira naturreservat (FOR-2000-12-21-1526).

Område – VA2

Området gjelder elva Drevjo. Området er omfattet av verneplan for vassdrag. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra elva jf punkt 10.2 om hensynssoner

Område – VA3

Naturområdet i vann VA3, ingen bestemmelser

§ 10 - Hensynssoner

Planen har innarbeidete hensynssoner jf. Plan- og bygningslovens § 11-8. Disse er navnsatt i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

10.1 – Sone H710_1: Båndlegging for regulering etter PBL (PBL § 11-8, D)

Området båndlegges i påvente av detaljreguleringsplan. Planarbeidet skal være avsluttet innen 2015.

10.3 – Sone H520_2: Sone med særlig hensyn til reindrift (PBL § 11-8, C)

Sonen omfatter flyttlei for reindrifta. I denne sonen skal alle nye tiltak avklares med reindriftsforvaltningen i Nordland.

10.4 – Sone H560_3: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)

Sonen omfatter 50 meter ut fra hver side av elva Drevja.

10.5 – Sone H560_4: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)

Naturtype i militærområdet.

10.6 – Sone H530_5: Sone med særlig hensyn til friluftsliv (PBL § 11-8, C)

10.7 – Sone H720_7: Sone for båndlegging etter lov om naturvern. Gjelder Drevjaleira naturreservat. (PBL § 11-8, D)

10.8 – Sone H910_6: Sone hvor gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde (PBL § 11-8, f)

10.9 – Sone H820_8: Sone hvor reguleringsplan for Holandsvika industriområde – planid 010, skal endres. Denne planen skal deles i to, hvor den nordlige delen skal legge til rette for industri/næringsvirksomhet/avfallsbehandlingsanlegg, mens den sørlige delen skal ha til formål å legge til rette for flere boliger.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Plannavn:	Hovedformål med planen:	Planvedtaksdato:	Planid:
RV 78 Holand – Leirosen m/arm til Drevja-Ømmervatn	Ny fylkesveg gjennom Drevja	22.11.06	043
Del av Gnr. 190, Straum i Drevja	Boliger/landbruk	27.06.095	0B08
Bergsnevveien G/bnr.192/20	Boliger/landbruk	01.11.94	0B01
Nyland	Boliger	21.12.87	012
Drevjaleira industriområde	Industri/verneområde våtmark	25:01.85/19.10.94 – digitalisert /slått sammen 24.02.09	20091009
Granmoen, Forholten	Boliger	29.03.78	005
Granmoen, boligområde	Boliger	23.05.69	001
Del av Granmoen	Boliger	26.08.71	002
Del av G/bnr. 191/2, Forsmo i Drevja	Boliger/landbruk	02.09.98	025
Massetak Drevland	Masseuttak	29.06.09	20091044

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt, men kommunedelplanen gjelder foran tidligere planer når plankart og bestemmelser ikke samsvarer med kommunedelplanen (ved motstrid).

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak: 69/91

Jnr.:1136/91 511

Saksbehandler : Gunnar Valla

Vår ref.: GV/2212/91

Søknad av 1. juli 1991 om byggetillatelse for garasje.

Byggested: Brattbakken

Gnr.: 192

Bnr.: 31

Byggherre: Ståle Hov

Adr.: Rypevn. 10, Halsøy.

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. Garasjens plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomta av oppmålingsvesenet.
3. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
4. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

Vedlegg

søknad om byggetillatelse

regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll

plan-/snitt-/fasadetegninger

regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk

situasjonsplan

orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 3. juli 1991

Svein Davidsen

Gunnar Valla

Kopi:

Kommune
VEFSN

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
**Høstby Trevare A/S
Fustvatnet
8650 MOSJØEN**


Byggherre (navn, adresse)
***Astrid Løkås/Ståle Hov
Brattbakken
8650 MOSJØEN**

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Faster.	Seksjonsnr.
Brattbakken	192	31		

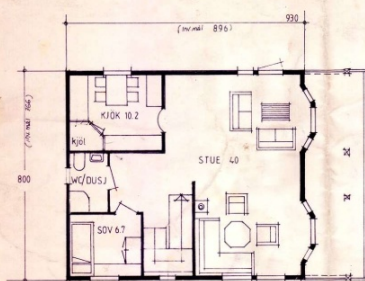
Spesifikasjon				
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
26.08.91	Nybygg	Boligbygg		
Behandling/vedtak		Vedtaks dato	Saksnr.	
BYgningssjefen		05.09.91	77/91	

Merknader

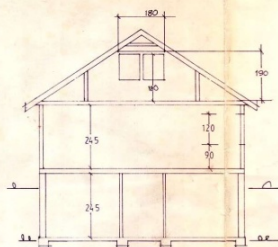
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift	
Sted Mosjøen	Stempel/underskrift  Gunnar Velle c.f.
Dato 15. des. 1992	

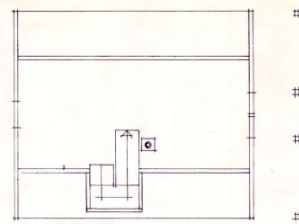
Kopi sendt til		
<input type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



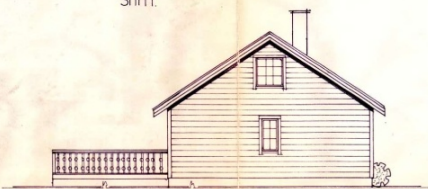
Plan 1 etg



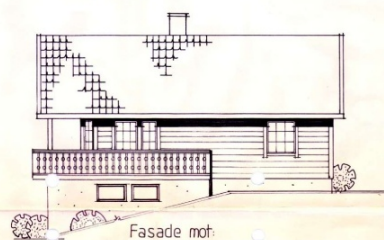
Snitt



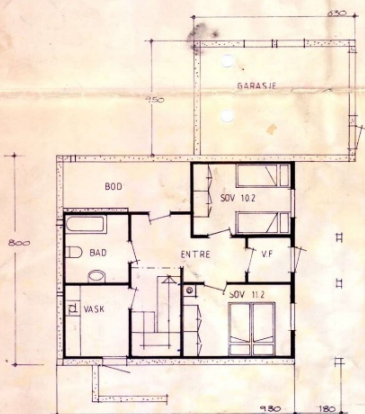
Plan Loft



Fasade mot



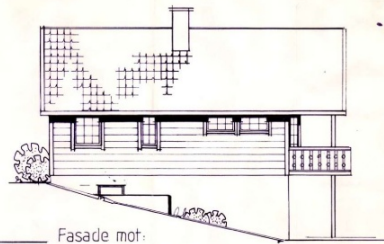
Fasade mot



Plan Under etg

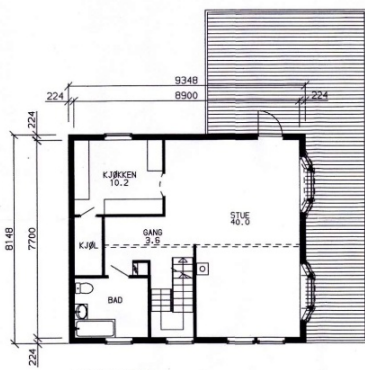


Fasade mot

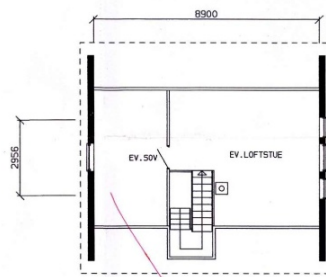


Fasade mot

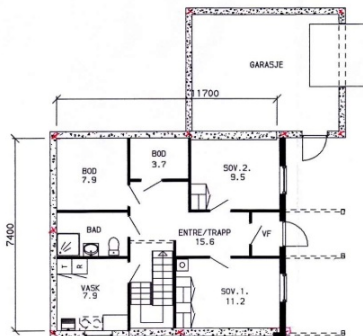
BYGGHERRE: ASTRID LOKAS, STALE HOV				PLAN, SNITT	M:1:100
ADR: RYPEVN 10, 8662 HALSDØY				OG FASADER	DATE: 1.92
BYGGEADR: DREVIA 6650 MUSIDEN					
PLAN	FAKTOR	BRU	BA		
1. ETG.	1.0	70.3 m ²	70 m ²		
UNDER ETG.	0.5	65.7 m ²	33 m ²		
LOFT	0.5	16.2 m ²	9 m ²		
		162 m ²	111 m ²		



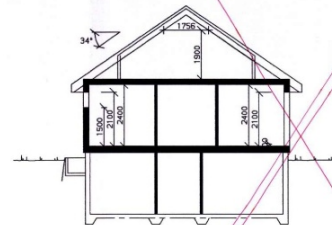
HOVEDPLAN



LOFTSPLAN



UNDERETASJEPLAN



VEFSN KOMMUNE 5/1-21
Bygging- og regulerings

AREALER	BRA	BRA K	BA
HOVEDPLAN	68,5 m ²	68,5 m ²	X 1,0 = 68,5 m ²
ETASJEPLAN	26,4 m ²		X 0,3 = 7,9 m ²
U-ETG. PLAN	64,4 m ²	64,4 m ²	X 0,5 = 32,2 m ²
SUM	159 m ²	133 m ²	109 m ²

A | BALKONG, DØR U-ETG OG PLANL. HOVEDPL. | 910627 | A. J.

REV. GJELDELSER | TEGN. | DATO.

SAK: ASTRID LØKÅS OG STÅLE HØV

ADR: RYPEVN. 10, 8662 HALSØY

B.PL: DREVJA, 8650 MOSJØEN

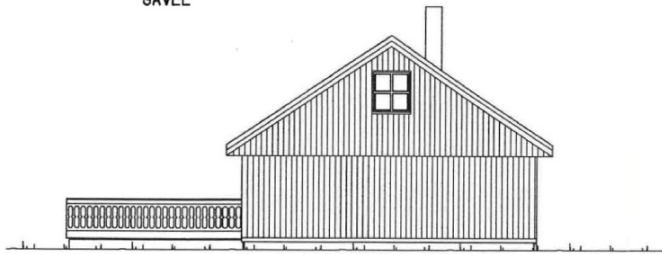
TYPE: MUA-300 "VILLA SKOGHEIM"

INN: PLANER

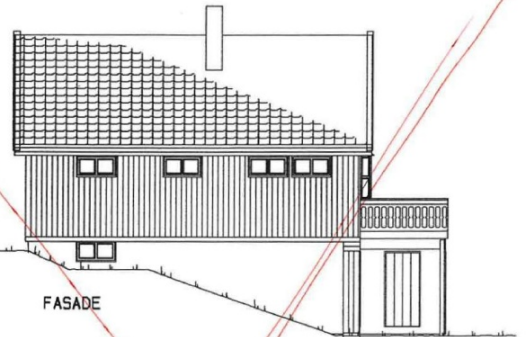
MOELVEN BOLIG AS	ADR: POSTBOKS 184	REL: 1:100	TEGN: A. J.	DATO: 910524
	N-2301 MOELV			
	TLF: 065 47200	SJESNR:	TEGN. NR:	REV:
	FAX: 065 69587	28538		202A



GAVEL

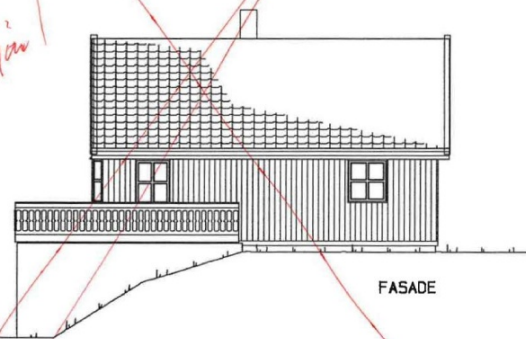


GAVEL



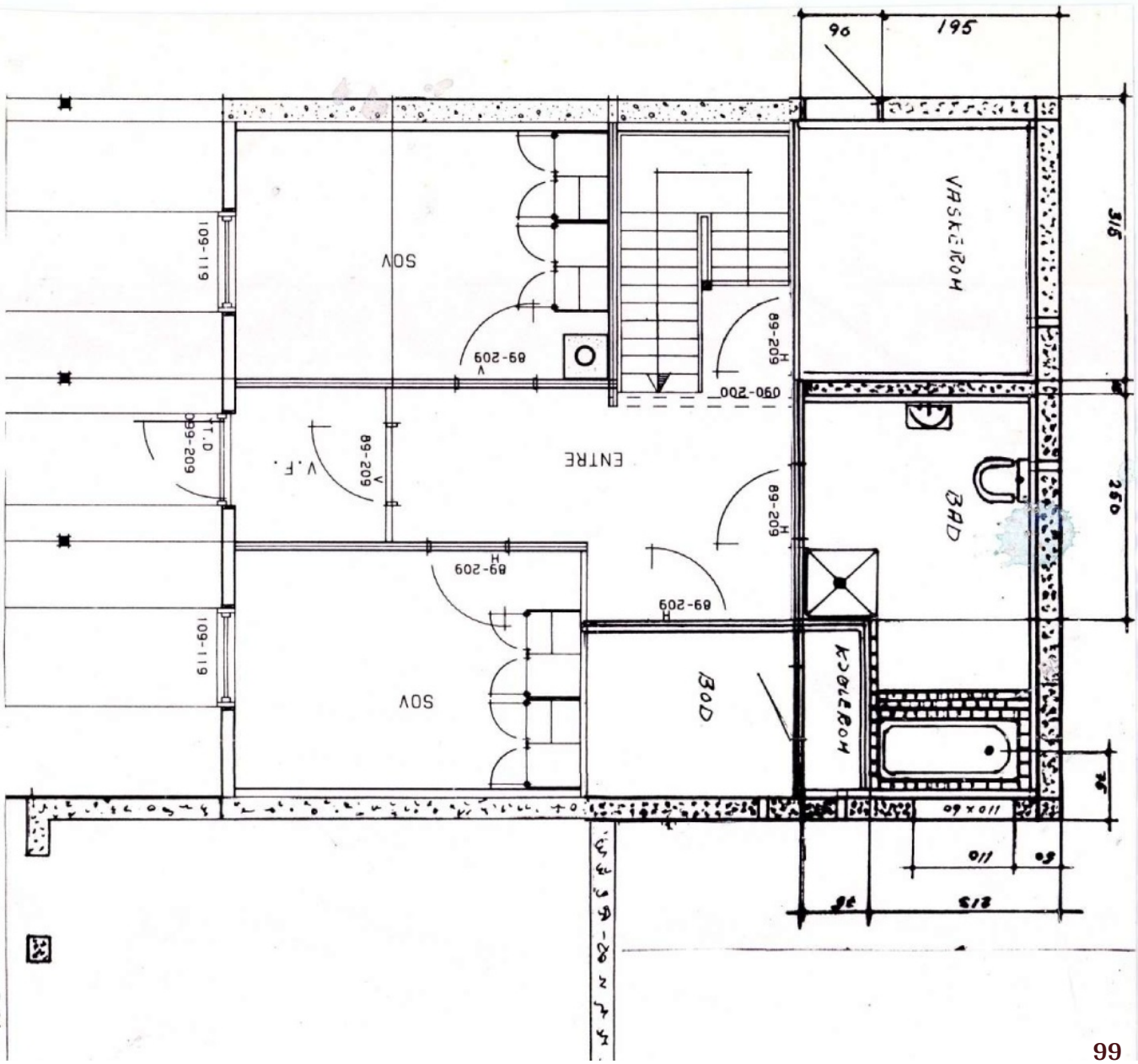
FASADE

Utgått

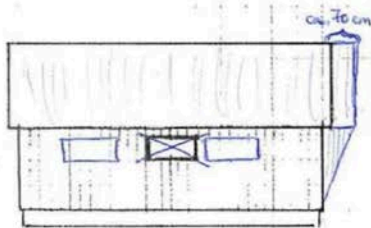


FASADE

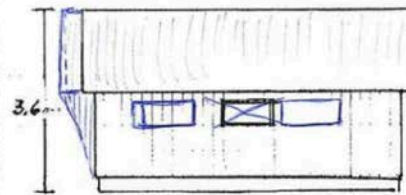
A KORR. BALKONG, DØR U-ETG. DØR HOV.PLAN		910627 A. J.	
REV:	GJELDER:	TEGN:	DATO:
SAK : ÅSTRID LØKÅS OG STÅLE HOV		VEFSN KOMMUNE <i>S/A-71</i>	
ADR : RYPEVN. 10, 8662 HALSØY		Bygghesteskr.	
B.PL: DREVJA, 8650 MOSJØEN			
TYPE: MUA-300 "VILLA SKOGHEIM"			
INNH: FASADER			
MOELVEN		ADR: POSTBOKS 184	MAL: 1:100
BOLIG A.S.		N-2391 MOELV	TEGN: A. J.
		TLF: 065 47200	SAKSNR: 910524
		FAX: 065 89567	TEGN. NR: 28538
			REV: 204 A



455



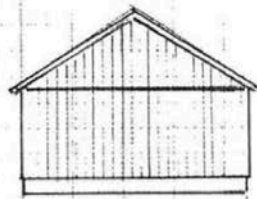
SØR



NORD

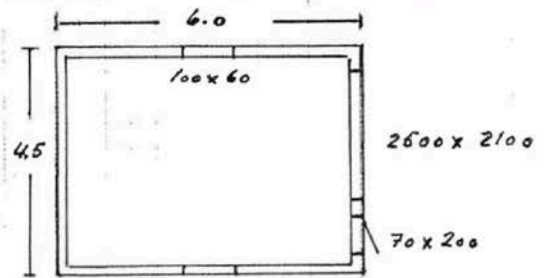


VEST



ØST

VEFSN KOMMUNE 3/7-91
Bygnings- og reguleringsjefen



ASTRID LØKAS OG STÅLE HOV
FRITTSTÅENDE GARAGE
BRATTBÅKKEN I DREVJA
M:100 TEG. R.H 28/6-91

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 192
Bruksnummer: 31

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.04.2026 kl. 07:13
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: REMMHAUGEN
Etableringsdato: 25.01.1990
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 192 / 31	3 225,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300558	LØKÅS ASTRID		BRATTBAKKVEGEN 761 8664 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		090163	HOV STÅLE		BRATTBAKKVEGEN 761 8664 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		300558	LØKÅS ASTRID		BRATTBAKKVEGEN 761 8664 MOSJØEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7315881	418597		3 225,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	29.12.2004				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 192/36		-2 162
		Mottaker	1824 - 192/31		2 162
Grensejustering Grensejustering	30.10.1991				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 192/7		-199,6
		Mottaker	1824 - 192/31		199,6
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	25.01.1990				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 192/7		-866
		Mottaker	1824 - 192/31		866

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	06.12.2017 J 17/1329				1824nyg	06.12.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1824 - Mnr vann mangler	0		
		Berørt	1824 - 191/18	0		
		Berørt	1824 - 192/1	0		
		Berørt	1824 - 192/3	0		
		Berørt	1824 - 192/5	0		
		Berørt	1824 - 192/7	0		
		Berørt	1824 - 192/8	0		
		Berørt	1824 - 192/11	0		
		Berørt	1824 - 192/17	0		
		Berørt	1824 - 192/20	0		
		Berørt	1824 - 192/24	0		
		Berørt	1824 - 192/25	0		
		Berørt	1824 - 192/26	0		
		Berørt	1824 - 192/31	0		
		Berørt	1824 - 192/32	0		
		Berørt	1824 - 192/37	0		
		Berørt	1824 - 192/43	0		
		Berørt	1824 - 269/1	0		

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Brattbakkvegen	2680	761		Grunnkrets: 0102 Stuvland Stemmekrets: 2 Drevja Kirkesokn: 10030702 Drevja Postnr.område: 8664 MOSJØEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7315889	418588		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	11 098 541	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.07.1991
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1991
	Nord: 7315859 Øst: 418583	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:	31.10.1991
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	25	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	192/31

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOV STÅLE		

Byggningsnr:	11 098 797	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	187	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	05.09.1991
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	01.12.1992
	Nord: 7315889 Øst: 418588	Bruksareal totalt:	187	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	31.12.1992
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

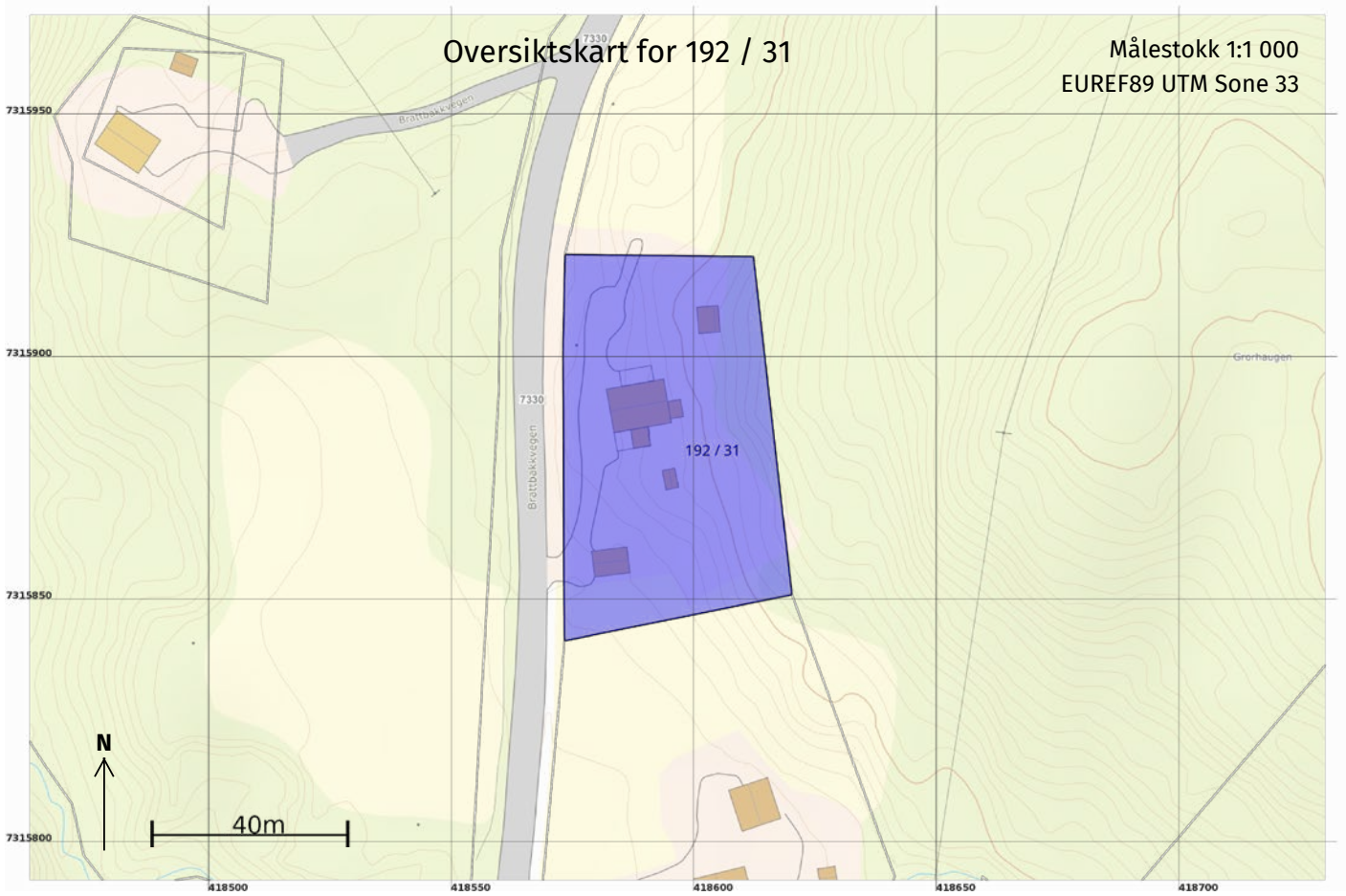
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	26	0	26	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
U01	0	92	0	92	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2680 Brattbakkvegen 761	H0101	Bolig	187	5	Kjøkken	2	2	192/31

Kontaktpersoner

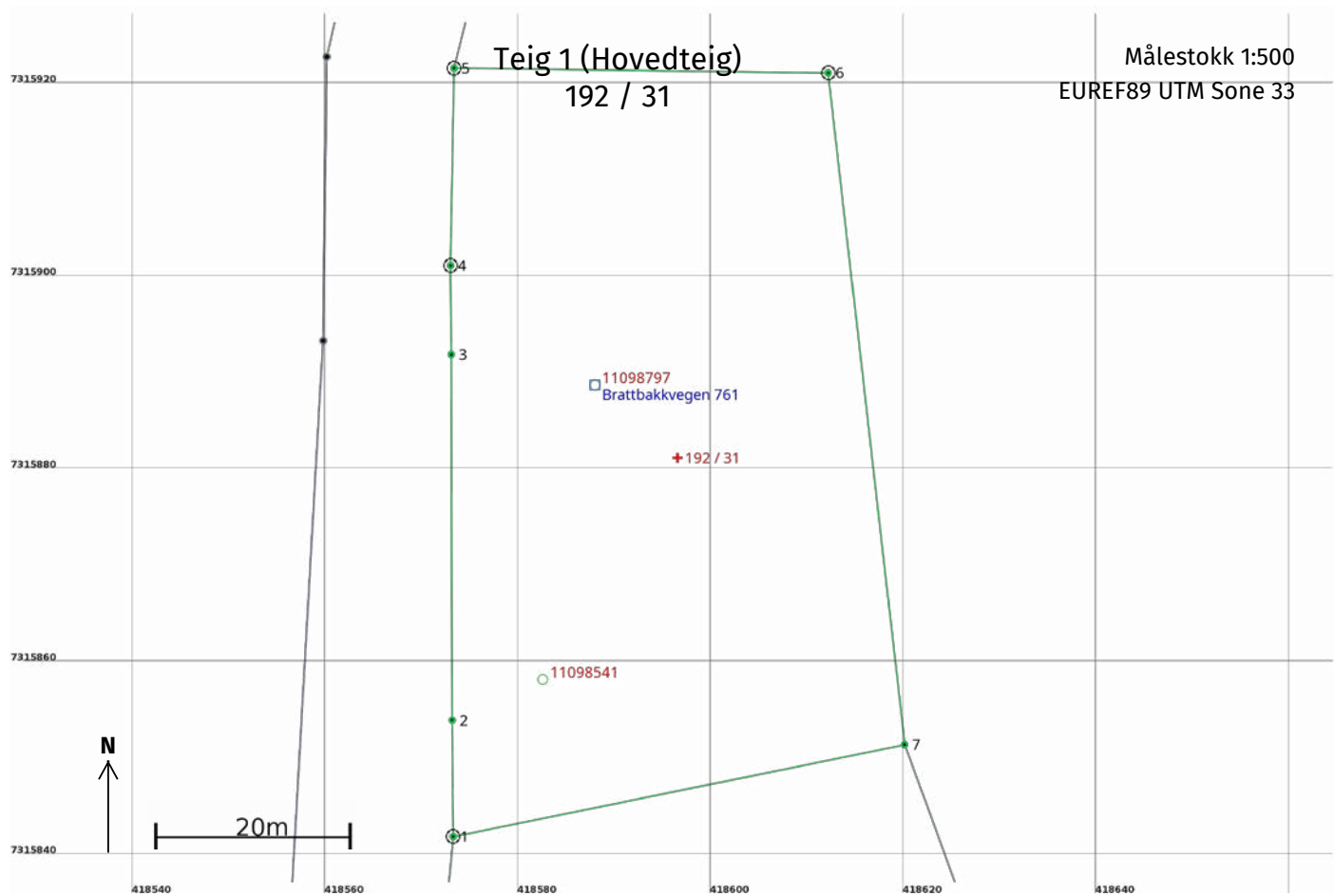
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOV STÅLE		



14.04.2026 07:13

Matrikelbrev for 1824 - 192 / 31

Side 7 av 9



Areal og koordinater

Areal: 3 225,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7315881

Øst: 418597

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7315842,21	418573,32	12,05	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7315854,26	418573,22	37,92	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7315892,18	418573,12	9,22	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7315901,40	418573,05	20,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7315921,85	418573,41	38,78	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7315921,37	418612,19	70,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7315851,74	418620,13	47,77	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Astrid Løkås

Boligen

Brattbakkvegen 761

8664 Mosjøen

1824-192/31/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1992
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innredning og lagt våtromsplater på deler av bad som fra før hadde våtromstapet og vannfaste plater under. Nytt ble lagt utenpå

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

♦ **Ja**

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

Lagt nytt tettesjikt på en sluk

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Beskrivelse av arbeidet: Bygd uthus/ bod selv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Helgeland brønnboring

Beskrivelse av arbeidet: Borret på egen tomt

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Vann fra felles brønn opplevdes til tider brunt vann. Derfor fikk vi borret eget vann og har ikke hatt problemer med det

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

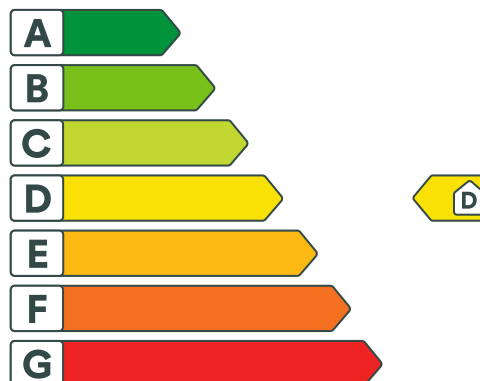
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Brattbakkvegen 761, 8664 MOSJØEN	
Dato for energimerking 18.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296916
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 11098797
Gårdsnummer 192	Bruksnummer 31
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1992	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 190,0 m²	Oppvarmet bruksareal 190,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
175,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
206,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 971 kWh



Brattbakkvegen 761, 8664 MOSJØEN



Detaljering

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



Brattbakkvegen 761, 8664 MOSJØEN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Brattbakkvegen 761

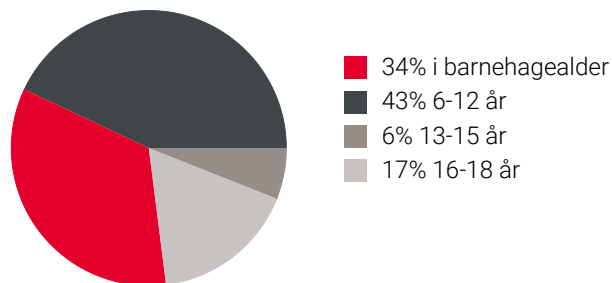
Offentlig transport

🚏 Åsenden Linje 252	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Mosjøen stasjon Linje F7	16 min 🚶 18.5 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	25 min 🚶

Skoler

Granmoen skole (1-10 kl.) 154 elever, 14 klasser	5 min 🚶 4.4 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	15 min 🚶 16.7 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	19 min 🚶 19.6 km

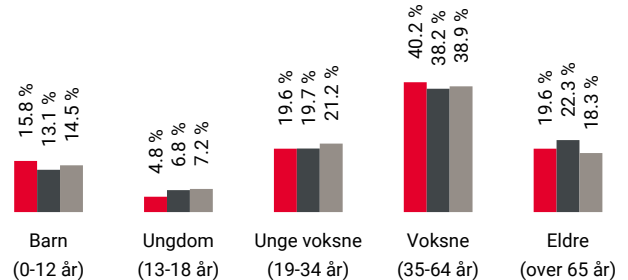
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område

🇳🇴 Grunkrets: Stuvland
🇸🇪 Kommune: Vefsn
🇳🇴 Norge

Personer

316
13 233
5 425 412

Husholdninger

163
7 193
2 654 586

Barnehager

Drevja barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 🚶 4.4 km
Skaland naturbarnehage (0-5 år) 32 barn	10 min 🚶 12 km
Kulstad barnehage (1-6 år) 50 barn	13 min 🚶 14.2 km

Dagligvare

Spar Halsøy PostNord	13 min 🚶 16.4 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	13 min 🚶 16.3 km

Sport

🏃 Granmoen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 🚶 4.2 km
🏃 Forholten balløkke Ballspill	5 min 🚶 4.7 km
🏃 Helsehuset Treningssenter	19 min 🚶
🏃 Vefsn skole og treningssenter	20 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brattbakkvegen 761
8664 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita AanesTelefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre