



Velkommen til

Austerbygdvegen 404
8658 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Austerbygdvegen 404
8658 Mosjøen

Innholdsrik enebolig med naturskjønn beliggenhet | Ca. 1,8 mål eiet tomt | To garasjeplasser | Hage og fine uteplasser

• Her får du en familiebolig med en fredelig og naturskjønn beliggenhet på Dalmoen, omgitt av skog og grønne omgivelser. Eiendommen har en romslig, eiet tomt på ca. 1,8 mål, gode uteplasser, to garasjeplasser og godt med oppstillingsplasser. Her bor du tilbaketrukket med naturen som nærmeste nabo, samtidig som sentrum og Kippermoen ligger en kort kjøretur unna. Den korte avstanden til Kjemsåsen Alpinsenter og scooterløypene fra Sjåmoen gjør dette til et allsidig sted å bo.

• Boligen går over to plan og byr blant annet på en lys og romslig stue med store vindusflater, vedovn, god plass til spiseseksjon og utgang til terrasse og hage. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022/2023 og har en moderne innredning med kjøkkenøy. Boligen brukes i dag med tre soverom (ett er ikke omsøkt), to bad, to stuer, vaskerom med egen utgang og flere disponible rom og boder i underetasjen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000
Omkostninger	kr	98 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340
BRA/BRA-i		258 m² / 236 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1985
Tomt		1 807 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Austerbygdvegen 404, 8658 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 107, Bnr. 17 og Gnr. 107, Bnr. 28, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 004 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 98 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 7 414,- pr. år i 2026.
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjon kr 7 406,- per år fordelt på 6 terminer, faktureres av SHMIL IKS.
Beløpet vil være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, internett, TV, brøyting, velforening, privat brønn/vann osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 236 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 258 m²
TBA: 85 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2 godkjente soverom. Boligen benyttes i dag med 3 soverom.
Antall soverom i markedsføring er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter med to garasjer og en romslig, gruset gårdsplass med plass til flere biler.

Den ene garasjen har direkte forbindelse til boligen med intern forbindelse, motorstyrt leddport og elbillader installert i 2023. Den andre garasjen har separat utvendig adkomst og leddport uten motorstyring.

Garasjene gir også gode muligheter for oppbevaring av blant annet sykler, sportsutstyr og annet utstyr.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 807,5 m² på eiet tomt fordelt på gnr. 107, bnr. 17 og 28.
Iht. matrikkelrapport datert 22.09.2026 av Vefsn kommune.

Eiendommen har en romslig tomt med en fin og tilbaketrukket beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og hekk, mens omkringliggende skog og trær bidrar til en skjermet og fredelig atmosfære.

Uteområdene byr på gode muligheter for både rekreasjon og aktiviteter. I hagen er det etablert en hyggelig uteplass med treplatting og pergola, og boligen har i tillegg romslige terrasse- og balkongarealer. Gruset gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter foran boligen.

Eiendommen består av to separate matrikkelenheter, gnr. 107 bnr. 17 og 28. Hovedtomten utgjør ca. 1 498,6 m². Den ubebygde tilleggstomten på ca. 309 m² inngår i handelen og overdras sammen med hovedeiendommen. Tomtene er ikke sammenføyd.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen for gnr. 107, bnr. 28 (ubebygd tomt som i dag er deler av adkomstveien). Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Byggeår
Byggeår bolig og garasjer ca. 1985 ifølge matrikkelen.

Innhold
Eneboligen er på to etasjer og består av følgende rom:

Sokkeletasje
BRA-i 113 m²: bod, bod 2, bod 3,
soverom (ikke godkjent), bad hall m/trapp, kjølerom, vindfang.
BRA-e 22 m²: Garasje, ekstern.

1. etasje
BRA-i 123 m²: Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad,
garderobe, vaskerom

Veranda og balkong på til sammen 67 m² i 1. etasje, samt frittliggende markterrasse/platting på terreng på 18 m² i tilknytning til kjeller/terreng.

Det er to garasjer integrert i huset, men kun én av dem har direkte forbindelse til boligen via dør. Garasjen med dørforbindelse regnes som BRA-i, og garasjen uten dørforbindelse regnes som BRA-e. TBA i 1. etasje er summen av veranda mot nordvest og balkong mot sørøst. TBA i kjeller er den utvendige frittliggende plattingen på terreng mot sørvest.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger fra 1984. Dette gjelder:
- Sokkel: Det er et "disponibelt" rom i kjeller som i dag er i bruk til soverom. Dette er en søknadspliktig endring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er ikke omsøkt.
- Matbod/kjølerom er speilvendt, men det vurderes å ha liten betydning.
- Terrasse med utgang fra stuen er utvidet utover hva som opprinnelig er søkt og godkjent. Dette kan være søknadspliktig.
- Det ene soverommet er litt avdelt til fordel for en walk-in-garderobe til hovedsoverommet. Ikke søknadspliktig.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til nevnte tiltak.

Standard
Boligen er opprinnelig oppført i 1985 og fremstår med en kombinasjon av oppgraderte rom og bygningsdeler med standard fra tidligere perioder. Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere årene, blant annet av kjøkkenet, ventilasjonsanlegget og enkelte tekniske installasjoner.

Oppholdsrommene er gjennomgående lyse og romslige, med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og gir fin kontakt med omgivelsene. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovnen bidrar til en lun atmosfære.

Boligen har samtidig bygningsdeler og våtrom med behov for oppgradering. For nærmere informasjon om standard, tilstand og registrerte avvik vises det til tilstandsrapporten.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble pusset opp i 2022/2023 og har en moderne innredning med glatte fronter, laminerte skrog og benkeplater i laminat. Den praktiske kjøkkenøya gir ekstra arbeidsplass og bidrar til en funksjonell kjøkkenløsning.

Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet samt utgang til balkong.

Bad 1. etasje:
Badet har flislagt gulv med underliggende vinylbelegg, malte fliser på vegger og folierte himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, underskap, speil med belysning og veggskap, samt badekar og gulvmontert WC. Badekaret ble fornyet i 2026 og toalettet i 2024. Oppvarming skjer via montert panelovn, og rommet er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk og åpningsbart vindu. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet i 1. etasje har malt vinylbelegg på gulv og malte sponplater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, plass til fryseskap samt benkeplate med over- og underskap. Det er installert elektriske varmekabler i gulv og balansert ventilasjonsavtrekk, samt utgang til terreng. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad i sokkel:
Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert WC og innredning med nedfelt servant, underskap, speil med belysning og veggskap. Veggene har baderomsplater og gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Toalettet ble skiftet i 2024 og termostat for gulvvarme i 2026. Rommet har balansert avtrekk og lufteventil i yttervegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat i oppholdsrom. Vegg til vegg teppe på hovedsoverom og tilhørende garderobe. I sokkel er det belegg på mur/betong, laminat på betonggulv og fliser på betonggulv.
Fliser og vinylbelegg på bad, vaskerom og kjølerom. Støpt betonggulv i garasjene.
Vegger: Slette malte sponplater, malte tapetserte sponplater og tapetserte sponplater. Panelplater av spon i trappeløp og sokkel. Baderomsplater på bad i sokkel og kjølerom, samt malte fliser på bad i 1. etasje. Slemmede og hvitmalte Leca-blokker i garasjene.
Himling: Malte eller folierte himlingsplater i format 60 x 120 cm av spon eller trefiber i de fleste rom. Himlingsplater av typen symfoni (foliert trefiber med trestruktur) på bad i 1. etasje. Annet plateformat i stue. Malt gips i integrert garasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker. Rom under terreng i sokkel har utforede trevegger på grunnmur/betong, og det er funnet dampsperre i den utforede veggkonstruksjonen.

Pipe og ildsted:
Boligen har murt elementpipe og to monterte vedovner. Vedovnen i hovedetasjen ble montert i 2024 av Varmefag AS.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er av malt treverk med åpne trinn og trappeneser med teppebelegg.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av slette finer- og malte dører, utstyrt med nye dørvridere.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger består i hovedsak av kobberrør, samt noe PEX rør-i-rør tilknyttet kjøkkenet. Rør og avløp på kjøkkenet ble lagt om i 2022 av Haaland Mosjøen AS.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast. Utett sammenføyning i avløpsrørene under kjøkkenet ble utbedret i 2026 av Ocab AS.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, oppgradert i 2023 med aggregat plassert på kaldloftet. Kjøkkenet har ventilator integrert i koketoppen med kullfilter.

Varmtvannstank:
Det er installert en 200 liters elektrisk varmtvannsbereder plassert på betonggulv i rom med sluk, skiftet i 2023 av Haaland Mosjøen AS.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med to sikringsskap med automatsikringer, fordelt med ett skap i hver etasje. Anlegget har både skjult og åpen installasjon og er oppgradert i forbindelse med oppussing, herunder ny kurs til platetopp i 2022 og elbillader i garasje i 2023.

Branntekniske forhold:
Det er montert komfyrvakt over kokesonen på kjøkkenet.

Lagring:
Eiendommen har gode lagringsmuligheter med garderobe i direkte tilknytning til hovedsoverommet i 1. etasje, tre separate boder i kjelleretasjen og et eget kjølerom. I underetasjen er det to integrerte garasjer, hvorav den ene har intern forbindelse til boligen via boddør, leddport med motorstyring og elbillader, og den andre har separat utvendig adkomst.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt. Det kan ikke fastslås at det er tettesjikt på balkongen over garasjedelen. Det er heller ikke synlig noen form for sluk, avrenning eller fallforhold som tilsier at garasjetaket er forsvarlig tekket. Åpningene i rekkverkene på både balkong og veranda er større enn 10 cm, og tilfredsstiller dermed ikke kravene i dagens forskrifter. Rekkverket på både balkong og veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Gjeldende regelverk krever at rekkverk skal ha en høyde på minimum 1 meter.
- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. Etasje 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. Veggplatene på badet, som flisene er limt på, har betydelige deformasjoner. Det er tydelig at platene buler ut mellom plateskjøtene. Malingen på flisene har flasset av enkelte steder.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det kan ikke fastslås at det finnes tettesjikt under flisene på veggene. Det er flere rørgjennomføringer som ikke er fagmessig utført, noe som kan medføre økt risiko for lekkasje. Våtrommet har også høy alder, noe som ytterligere øker risikoen for skader og lekkasjer. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det er minimal høydeforskjell mellom sluken og døråpningen.
- 1. Etasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det mangler vanntett sjikt på vegger. I tillegg er det vanntette sjiktet på gulvet av eldre dato, noe som medfører at tettesjiktet samlet sett ikke oppfyller dagens forventninger eller krav til tettefunksjon.
- Sokkel Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sokkel Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist mose på taktekkingen. Dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid for tekkingen dersom det ikke fjernes. Det anbefales å fjerne mosen og følge opp med jevnlig vedlikehold. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Det bemerkes at dette kun gjelder en mindre del av et rør, da de aller fleste rørene er godt isolerte.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Rammingsbord/dekkbord går helt ned på vannbrettet, noe som gjør at disse lett trekker til seg vann gjennom endeveden. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Hovedytterdøren mangler beslag under dørterskelen. Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Balkongskyvedøren har noe værslitt treverk. Hovedytterdøren av teak har behov for vedlikehold og bør oljes.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er avvik fra TEK17 13-15 c: For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk: a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt. Gulvet i våtrommet er tilnærmet flatt, og eventuelt lekkasjevann vil derfor ikke naturlig ledes mot sluk.

Dette kan medføre økt risiko for at vann blir liggende på gulvet dersom det skulle oppstå en lekkasje. Det er påvist sprekker i fliser samt fliser med hull i ved toalettet. Det er også noen sprukne fliser rundt badekaret.
- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er ingen spalte under dør.
- Sokkel Bad - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater i våtsoner. Dette er i strid med produsentens anvisninger.
- Sokkel Bad - Overflater gulv: Det er avvik fra TEK17 13-15 c: For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk: a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. For dusjsonen er ingen av preaksepterte ytelser oppfylt. Gulvet er tilnærmet flatt, noe som kan medføre at vann ved en eventuell lekkasje ikke nødvendigvis ledes mot sluk.
- Sokkel Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøking på overflatene. Det er imidlertid antydning til fuktskader i himlingsplatene.
- Sokkel Kjølerom - Teknisk anlegg: Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor usikker funksjon fremover. Anlegget er ikke merket med produksjonsår, men basert på visuell vurdering og tilgjengelig informasjon anslås det at kjøleaggregatet er over 15 år gammelt.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra det balanserte ventilasjonsanlegget på ett eller flere rom i boligen. Det mangler spalter i noen innerdører. For optimal ventilasjon bør det være spalter under alle innerdører.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke synlig utvendig fuktsikring på grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er kun synlig fuktsikring på en liten del av garasjen. Det har ikke vært mulig å fastslå om denne fuktsikringen strekker seg langs hele bakveggen på huset.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Ved befaringen ble det kun funnet én sprekk i grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Septiktank: Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk på balkong og veranda: Åpningene i rekkverkene er større enn 10 cm, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 1 meter.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på trapp fra vaskerom og trapp fra veranda ned til gressplen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) med mindre alvorlige avvik som ikke er utbedret.

- Rømningsvei: Soverommet i sokkelen har ikke tilfredsstillende rømningsvindu da vinduene ikke er høye nok eller er montert for høyt på veggen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1: Noen få sprekker på fliser i område rundt badekar i hovedetasjen. Det har nylig i 2026 vært byttet badekar (ufaglært) pga. et armatur som var lekk. Varmekabler i gulv på baderom i hovedetasjen har ikke fungert i selgers eietid (uvisst om det skyldes defekt termostat eller varmekablene).

Pkt. 2: Fjerning av bidet på bad i hovedetasje i 2022 ifbm. oppussing av kjøkken, utført av Haaland Mosjøen AS. Toalett byttet på begge baderom i 2024 (ufaglært). Tettesjikt, membran eller sluk er ikke fornyet eller oppgradert så langt selger kjenner til.

Pkt. 4: Ved én anledning har det kommet inn vann fra taket under ekstremt væromslag med mye snø- og issmelting. Det ble satt inn ekstra lufting på kaldloft i 2026 (ufaglært, utført av familiemedlem med fagbrev som ventilasjonsmontør).

Pkt. 5: Ifølge takstrapport ved forrige eierskifte ble det etterisolert på kaldloft med 15+25 cm i 2017. Boligen ble malt utvendig i 2018, samt taktekking rengjort og impregnert mot mosedannelse (gjentatt i 2020). I 2025 ble det lagt nytt terrassedekke på veranda over garasjene.

Pkt. 6: Antydning til kondens og fuktdannelse i vindu på hovedsoverom i en periode da ventilasjonsanlegget var avslått. Noen vinduer er noe trege å åpne.

Pkt. 14: Utett sammenføyning på avløpsrør etter oppussing av kjøkken i 2022 førte til tidvis kloakklukt. Utbedret i 2026 av Ocab AS via åpning i vegg i yttergang.

Pkt. 15: Rør og avløp på kjøkken lagt om i 2022 av Haaland Mosjøen AS. Varmtvannsbereder byttet i 2023 av Haaland Mosjøen AS. Avløpssammenføyning utbedret i 2026 av Ocab AS.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning og privat septiktank.

Pkt. 18: Oppgradert til balansert ventilasjonsanlegg i 2023 (ufaglært, utført av familiemedlem med fagbrev som ventilasjonsmontør).

Pkt. 20: Satt inn vedovn i hovedetasje i 2024 av Varmefag AS.

Pkt. 23: Elektriske arbeider ifbm. oppussing av kjøkken i 2022 (stikkontakter, lysbryter, termostater til varmekabler på kjøkken og stue, ny kurs til platetopp) utført av Haaland Mosjøen AS. Elbillader i garasje installert i 2023 av Haaland Mosjøen AS. Ny stikkontakt til ventilasjon på loft lagt opp i 2026 (ufaglært montering, koblet i sikringsskap av faglært elektriker). Termostater til varmekabler på to soverom og baderom i underetasje byttet i 2026 (ufaglært).

Pkt. 26: Det ble bygget ny markterrasse med pergola i 2024 (ikke godkjent av kommunen så langt selger kjenner til).

Pkt. 33: Det foreligger takstrapport fra forrige eierskifte, samt skaderapporter knyttet til vanninntrengning på vaskerom og rørarbeider på kjøkken.

Pkt. 37: Vinduer i ytterste garasje er vanskelige å lukke.

Pkt. 41: Grunneier av områdene rundt eiendommen har bruksrett på veien opp til huset for adgang til tidligere traktorvei (aldri benyttet i selgers eietid).

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertaktekking består av sutakplater (stive trefiberplater impregnert med voks eller asfalt). Taket er et valmet tak, og takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Loftet er et kaldloft som ikke er innredet og ikke i bruk til opphold. I 2017 ble kaldloftet etterisolert med ca. 15 + 25 cm isolasjon, og i 2026 ble det etablert ekstra lufting på kaldloftet etter en tidligere vanninntrengning fra taket ved snø- og issmelting. I 2018 ble taktekking rengjort og impregnert mot mosedannelse, og på nytt behandlet i 2020.

Nedløp og beslag:
Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Det er stige for feier på taket. Det som finnes av utstyr på tak, som stigtrinn og plattform for feier, samt øvrig utstyr på tak er av lakkert stål.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Kledningen har overflatebehandling med maling. Kjelleretasjen har murkonstruksjon av lettklinkerblokker (Leca eller tilsvarende). Muren er utvendig skvettpusset og delvis kledd med fasadestein. I 2018 ble boligen malt utvendig.

Vinduer:
Boligen har vinduer av malt tre med 3-lags isolerglass. Vinduene er utstyrt med ventiler. Det er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmvinduer. Vinduer har åpningstype toppsving.

Dører:
Det er malt balkongskyvedør av tre med 3-lags glass. Balkongdøren er utvendig montert, men tilbaketrukket under et stort takoverbygg/takutstikk og godt skjermet mot vær. Boligen har malt balkongdør av tre med 3-lags glass i vaskerom med begrenset beskyttelse fra et lite takutstikk. Boligen har malt balkongdør av tre med 3-lags glass på kjøkken og malt balkongdør av tre med 3-lags glass på soverom, begge tilbaketrukket under stort takoverbygg/takutstikk.
Hovedytterdøren er av teak eller lignende med 2-lags glass og sidefelt i glass, tilbaketrukket under balkong/takutstikk og godt skjermet mot vær.

Balkonger/terrasser:
Det er en veranda mot nordvest med konstruksjon av trykkimpregnert treverk, fundamentert på søyler og bjelkelag, rekkverk av malt tre og dekke av kompositt. Verandaen har delvis takoverbygg og trapp ned til terreng. Det er en balkong mot sørøst delvis over garasjen med takoverbygg, rekkverk av malt tre og dekke av trykkimpregnert treverk. Det er en frittliggende terrasse på terreng understøttet med bjelker og pilarer i trykkimpregnert treverk, oppført med pergola i trykkimpregnert treverk uten rekkverk. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 67 m² i 1. etasje (summen av veranda mot nordvest og balkong mot sørøst) og 18 m² i kjeller (frittliggende platting på terreng mot sørvest), totalt 85 m². I 2024 ble det etablert ny markterrasse med pergola, og i 2025 ble det lagt nytt terrassedekke på verandaen over garasjene.

Utvendige trapper:
Det er til sammen fem utvendige trapper: En trapp av trykkimpregnert treverk uten rekkverk fra terrasse til parkeringsplass, en utvendig trapp av malt treverk fra verandaen til gressplen, en trapp av trykkimpregnert treverk med trinn av strekkmetall av aluminium fra dør til vaskerom og ned på gressplen, en mindre trapp av malt treverk ned fra balkong over garasje, samt en trapp av lecastein bak garasjen fra plen til parkeringsplass.

Integrert garasje (med intern forbindelse):
Garasje integrert i huset med intern forbindelse til huset gjennom en boddør. Garasjen har en leddet treport med motorstyring. Det er støpt betonggulv i garasjen og vegger av slemmet og malt Leca-blokk. Himlingen er utført med malt gips. Det er innlagt strøm og belysning i garasjen. I 2023 ble det installert elbillader med ny elektrisk kurs i garasjen av Haaland Mosjøen AS.

Garasje (uten intern forbindelse):
Garasje nummer to. Den har ikke intern forbindelse til boligen, og man må gå ut av boligen for å komme inn i garasjen. Garasjen har støpt betonggulv. Veggene er murt av lecastein. Veggene er utvendig skvettpusset og innvendig slemmet/malt hvit. Garasjen har leddet treport uten motorstyring.

Beliggenhet
Velkommen til Dalmoen! Eiendommen har en naturskjønn og fredelig beliggenhet, omgitt av skogkledde åser og åpent landskap langs Austerbygdvegen. Boligen ligger fint og fritt til i terrenget, med skogen tett innpå i bakkant og et vidt, åpent utsyn over dalbunnen og de grønne omgivelsene. Her bor du tilbaketrukket med god boltreplass og stillhet rundt deg, med turterreng like utenfor døren, samtidig som det kun er en kort kjøretur til Mosjøen sentrum og Kippermoen.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og oversiktlig, med kort kjøreavstand til Andåsen barnehage, Mosjøen barneskole, Kippermoen ungdomsskole og den nye videregående skolen som etter planen åpner i 2027. De daglige innkjøpene og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud finner du på Nyrud og i Mosjøen sentrum.

Friluftsmulighetene er mange og lett tilgjengelige gjennom hele året. Skogsstier og flott turterreng finnes like ved eiendommen, og vinterstid er det kort vei til både Kjemsåsen Alpinsenter og Sjåmoen. Kjemsåsen byr på varierte alpinbakker for både store og små, med tilbud til så vel nybegynnere som mer erfarne skikjørere. På Sjåmoen finner du et flott skianlegg med lysløyper og et omfattende løypenett som strekker seg videre innover i fjellområdene. Herfra er det også tilgang til etablerte snøscooterløyper, som gir ytterligere muligheter for turer og naturopplevelser i vinterhalvåret når løypene er åpne.

For organisert idrett og aktivitet tilbyr Kippermoen idrettspark og idrettssenter et allsidig anlegg med svømmehall, treningssenter, fotballbaner og idrettshall, kun en kort kjøretur unna. I nærområdet finnes også Andåsen ballbinge, som er et fint aktivitetstilbud for barn og unge.

Mosjøen byr dessuten på et sjarmerende bymiljø med den historiske trehusbebyggelsen i Sjøgata, hyggelige spisesteder og lakseelva Vefsna. Kommunikasjonsmulighetene er gode, med Mosjøen stasjon under ti minutter unna med bil og Mosjøen lufthavn på Kjærstad rundt et kvarters kjøring fra eiendommen.

Her får du med andre ord en fin kombinasjon av landlig ro, romslige omgivelser og et rikt aktivitetstilbud, samtidig som du har byens fasiliteter innen komfortabel rekkevidde.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggetillatelse for boligbygg med garasjer datert 11.07.1984. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Det betyr imidlertid ikke at eventuelle ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert to luft-til-luft-varmepumper, henholdsvis i trappeoppgangen til første etasje og i kjelleren. Det er montert to vedovner tilknyttet murt elementpipe, hvorav vedovnen i hovedetasjen ble montert i 2024. For øvrig elektriske varmekabler i gulv på vaskerom i første etasje, bad i kjeller, samt på kjøkken, stue og to soverom i underetasjen. Det er montert panelovn på bad i første etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det er installert fiber fra Signal Altibox i boligen. Kjøper tegner eget abonnement.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt radonkart er betegnet som moderat til lav risiko for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Eiendommen omfattes av kommunedelplan Delplan Mosjøen sør, fra Øya til Kulstadsjøleira og Marka (plan-ID 1824D0109), ikrafttrådt 25.03.2009. Arealbruken er i planen avsatt til LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende).

I henhold til planens generelle bestemmelser punkt A gjelder følgende for eksisterende eiendommer:
«Innenfor planområdet finnes en rekke fradelte/bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket særskilt i planen. Disse eiendommene endrer ikke status fra sin opprinnelige bruk. Eksisterende eiendommer kan tillates endret med om- , eller påbygging, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende, dersom dette ikke kommer i konflikt med kulturminner.»

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

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei (Austerbygdvegen) via privat innkjøring over medfølgende tomt, gnr. 107 bnr. 28.

Vann:
Eiendommen har privat vannforsyning fra en felles brønn som betjener tre husstander. Brønnen er plassert på naboeiendommen Austerbygdvegen 401.

Etter det selger kjenner til, foreligger det ingen skriftlig eller tinglyst avtale om plassering, fordeling av kostnader til drift, vedlikehold eller eventuelle reparasjoner av vannforsyningsanlegget. Slike kostnader har frem til dags dato blitt fordelt mellom de tilknyttede husstandene etter etablert praksis. På et generelt grunnlag anbefales en formalisering av forholdet mellom brukerne.

Selger opplyser at enkle målinger med teststrips, utført i forbindelse med bassengbruk, har indikert noe lav pH-verdi i vannet. Det er ikke gjennomført laboratorieanalyse av vannkvaliteten i selgers eiertid. Selger har ikke opplevd merkbare problemer med vannet.

Avløp:
Det er privat avløp tilknyttet septiktank/slamavskiller med kommunal tømmeordning. Eier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av de private anleggene.

Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget, f.eks. etablering av renseanlegg. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Det foreligger ingen kjente krav om utbedring pr. november 2026.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 723 808,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 895 233,-.




PHILIPS

Plantegning



Plantegning 1. etasje.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Plantegning sokkel. Soverommet er ikke godkjent for varig opphold, oppr. godkjent som disponibelt rom.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Eiendommen ligger fint og tilbaketrukket kun 5 minutter fra Andåsen og Kjemsåsen, omgitt av skog og vakker natur, med kort kjøreavstand til sentrum.



Eiendommen har en romslig, eiet tomt på til sammen 1 807,5 m² bestående av to bruksnumre, nr. 17 og 28.

Hovedetasjen byr på en lys og romslig stue med store vindusflater, flott utsyn mot de grønne omgivelsene og god plass til både avslapning og sosiale sammenkomster. Det er varme i gulv på stuen og på kjøkkenet. I tillegg har du også luft-til-luft varmepumpe og vedovn i hver etasje.







Kjøkkenet ble oppgradert i 2022/2023 og har en moderne innredning med praktisk kjøkkenøy og gode arbeidsflater. Tofløyet skyvedør med glassfelt inn mot stuen. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp med ventilator, mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Hovedsoverommet er romslig og har direkte utgang til veranda og adkomst til et eget, praktisk garderoberom. Det er god plass til dobbeltseng og praktisk garderobeløsning med skyvedører og speilfronter. I direkte tilknytning til hovedsoverommet ligger et eget garderoberom, til venstre i dette bildet.

Boligens andre soverom har store vindusflater med fint og usjenert utsyn mot skogen.



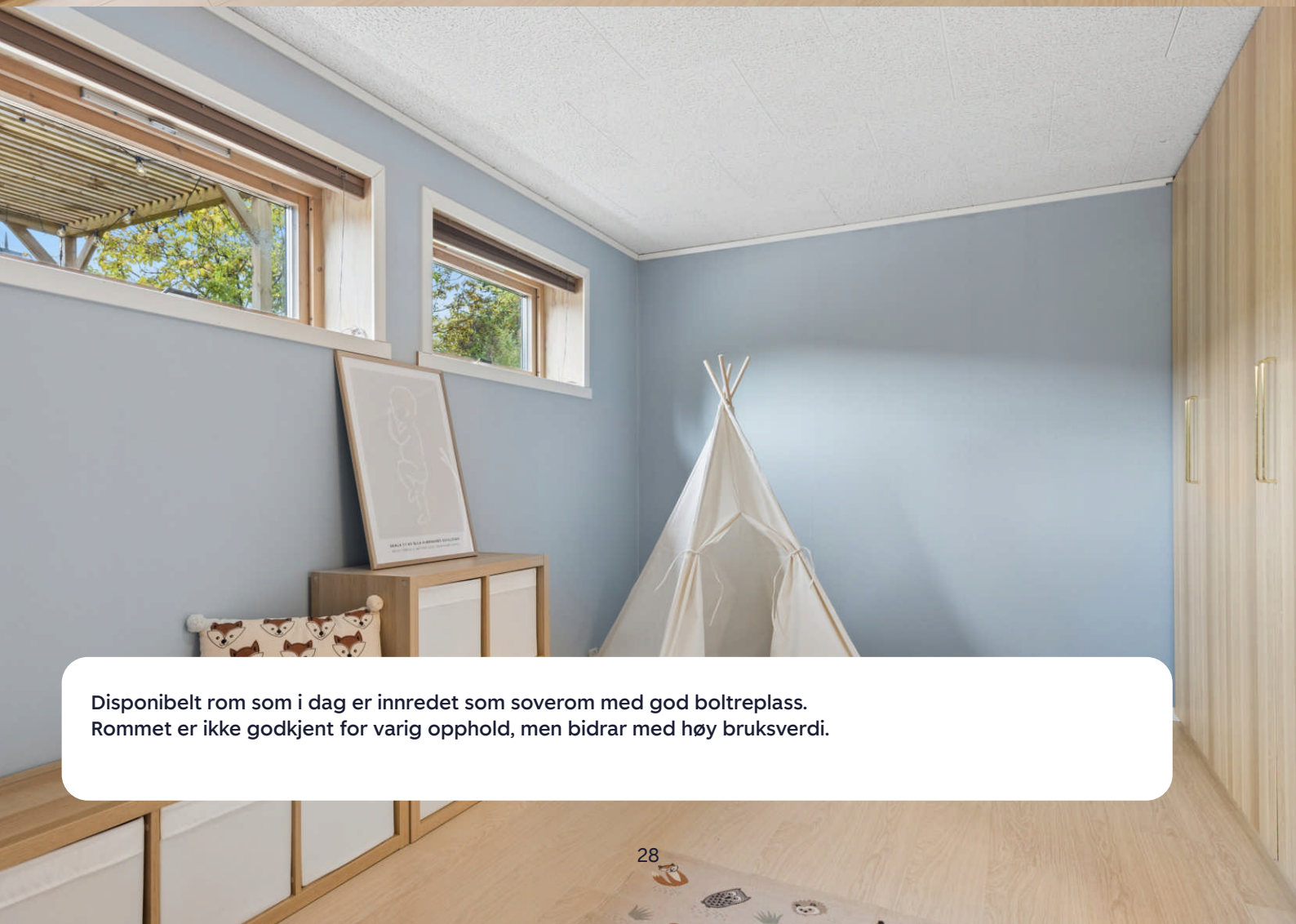
Badet i hovedetasjen er innredet med badekar, toalett og servantinnredning. Rommet har en romslig innredning med to servanter, god benkeplass og flere skap til oppbevaring. Badet er av eldre dato, og oppgradering må påregnes. Boligen har også et bad i underetasjen.



Separat vaskerom med egen utgang til husets bakside, opplegg for vaskemaskin og praktisk innredning med benkeplass og skap.



Underetasjen har en romslig hall med vedovn og god plass til ulike møbleringsløsninger.
Hallen har god gulvplass og flere praktiske oppbevaringsløsninger.



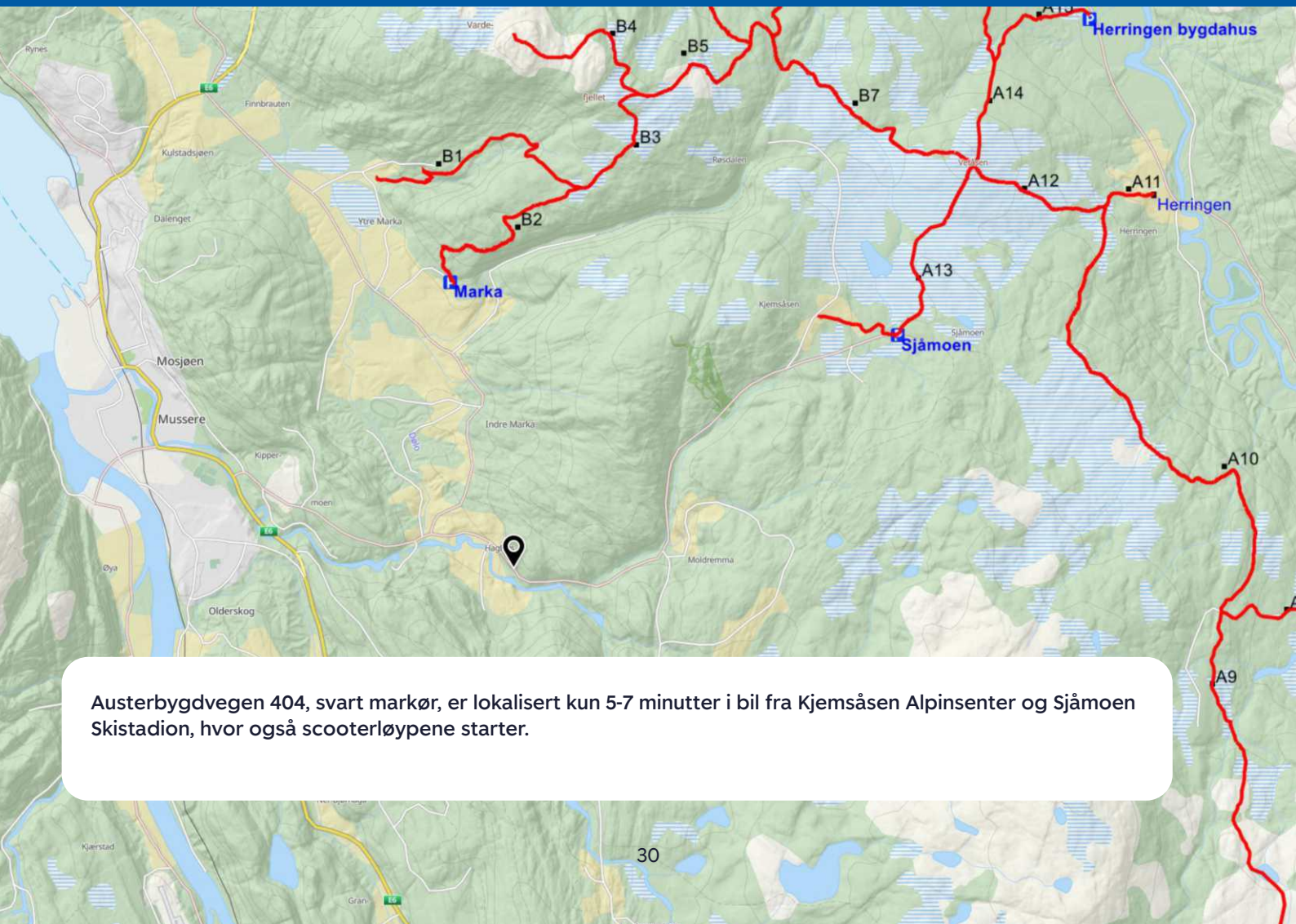
Disponibelt rom som i dag er innredet som soverom med god boltreplass.
Rommet er ikke godkjent for varig opphold, men bidrar med høy bruksverdi.



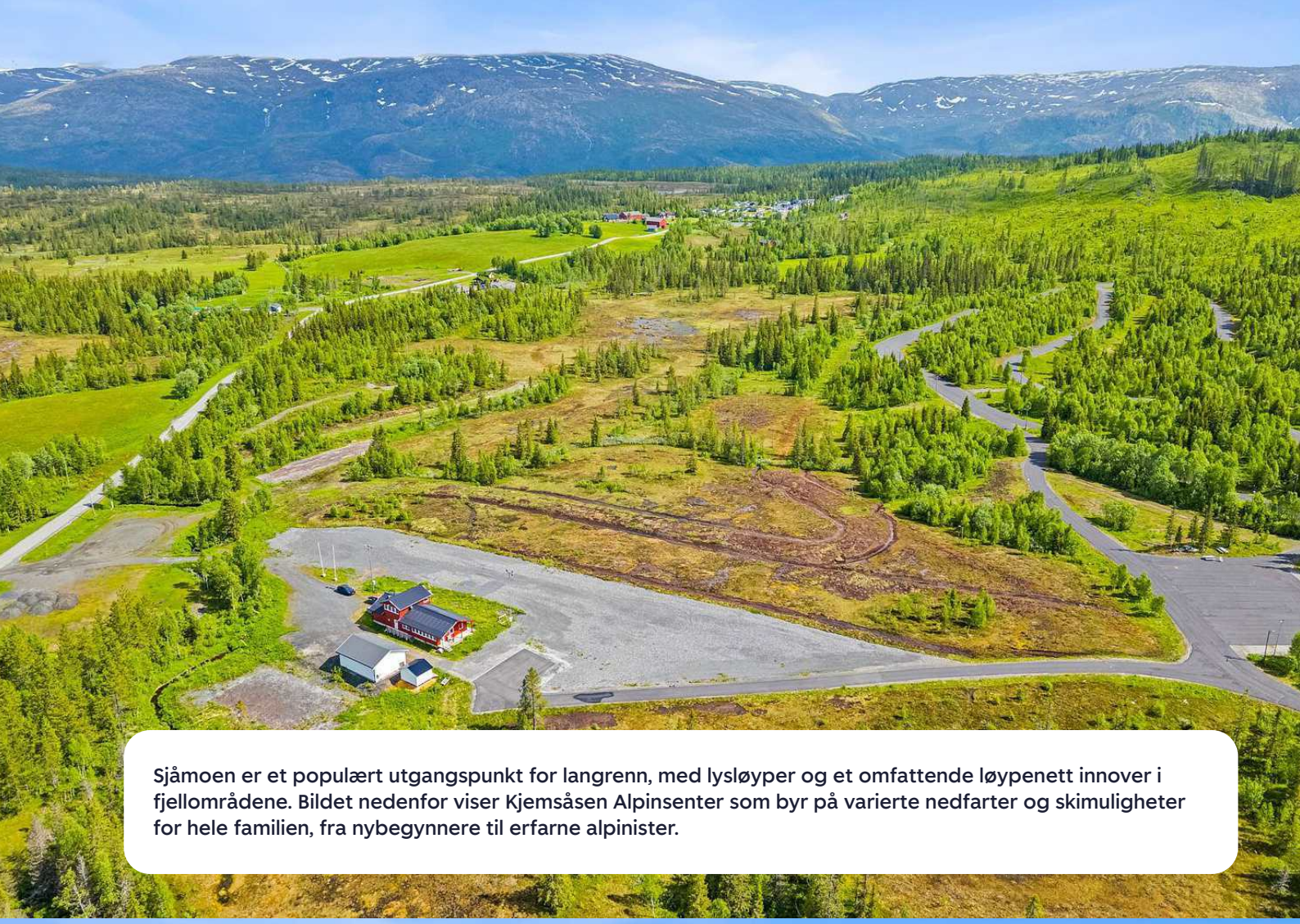


Nærområdet





Austerbygdvegen 404, svart markør, er lokalisert kun 5-7 minutter i bil fra Kjemsåsen Alpinsenter og Sjåmoen Skistadion, hvor også scooterløypene starter.



Sjåmoen er et populært utgangspunkt for langrenn, med lysløyper og et omfattende løypenett innover i fjellområdene. Bildet nedenfor viser Kjemsåsen Alpinsenter som byr på varierte nedfarter og skimuliigheter for hele familien, fra nybegynnere til erfarne alpinister.



AUSTERBYGDVEGEN 404

Nabolaget Andås - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hammarheim Linje 253	**4 min** 4.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**9 min** 6.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**13 min**

SKOLER

Mosjøen skole (1-7 kl.) 281 elever, 23 klasser	**7 min** 5.6 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 321 elever, 24 klasser	**10 min** 7.6 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 253 elever, 17 klasser	**13 min** 10.6 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**5 min** 4.3 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**6 min** 5.5 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**9 min** 5.7 km

> «Trivelege og hjelpsame naboar, godt utsyn, solrikt og kort veg til skogs - samtidig som det er kort veg til byen.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

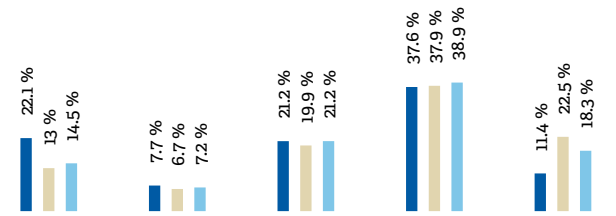
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Andås	543	216
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Andås barnehage (1-5 år) 47 barn	**5 min** 3.6 km
Mosjøen Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	**6 min** 4.8 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 30 barn	**6 min** 5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nyrud PostNord	**7 min** 5.1 km
Kiwi Nyrud	**7 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

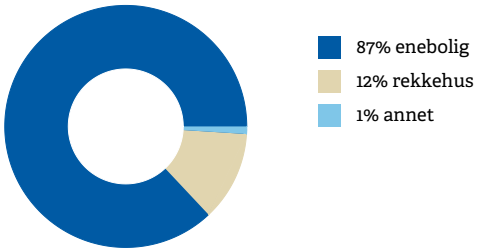
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Andåsen ballbinge Ballspill	**4 min** 3.3 km
Kippermoen stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**5 min** 4.2 km
Vefsn skole og treningssenter	**8 min**
Feel24 Mosjøen	**9 min**

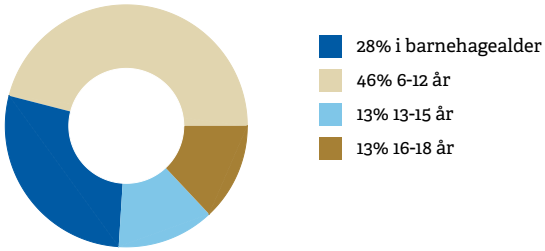
BOLIGMASSE



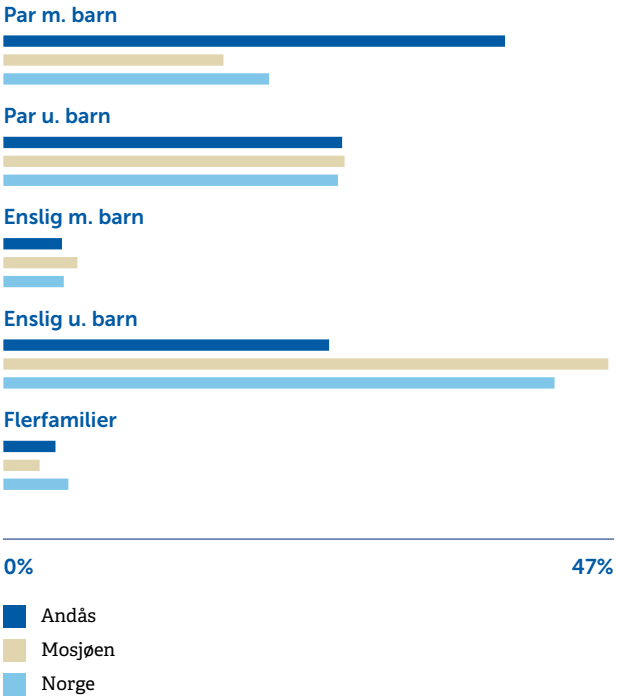
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**9 min**
Apotek 1 Mosjøen	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



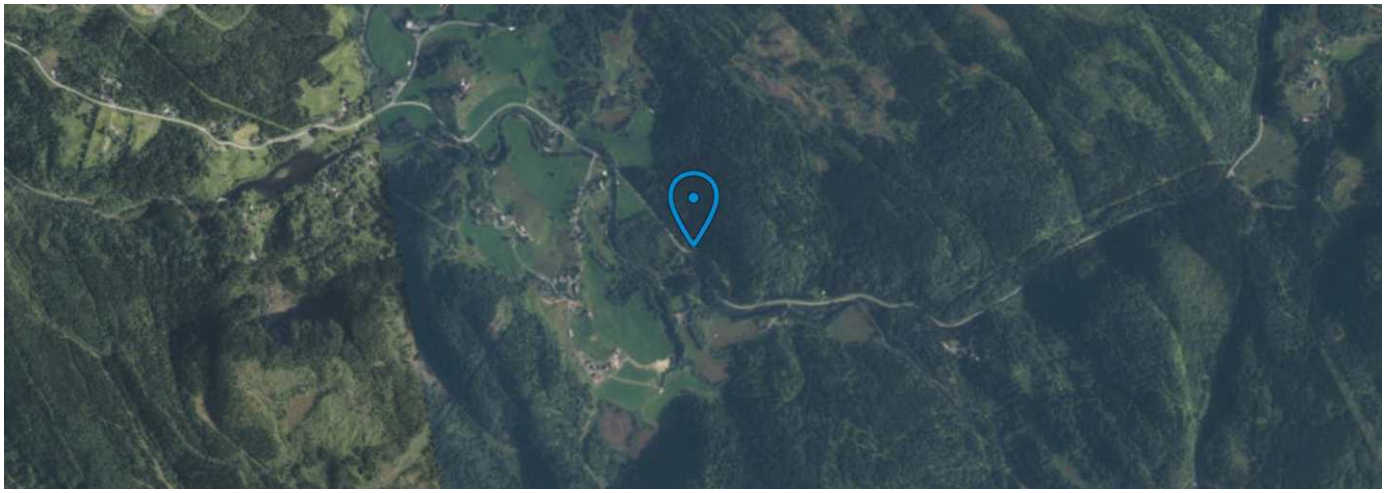
FAMILIESAMMENSETNING

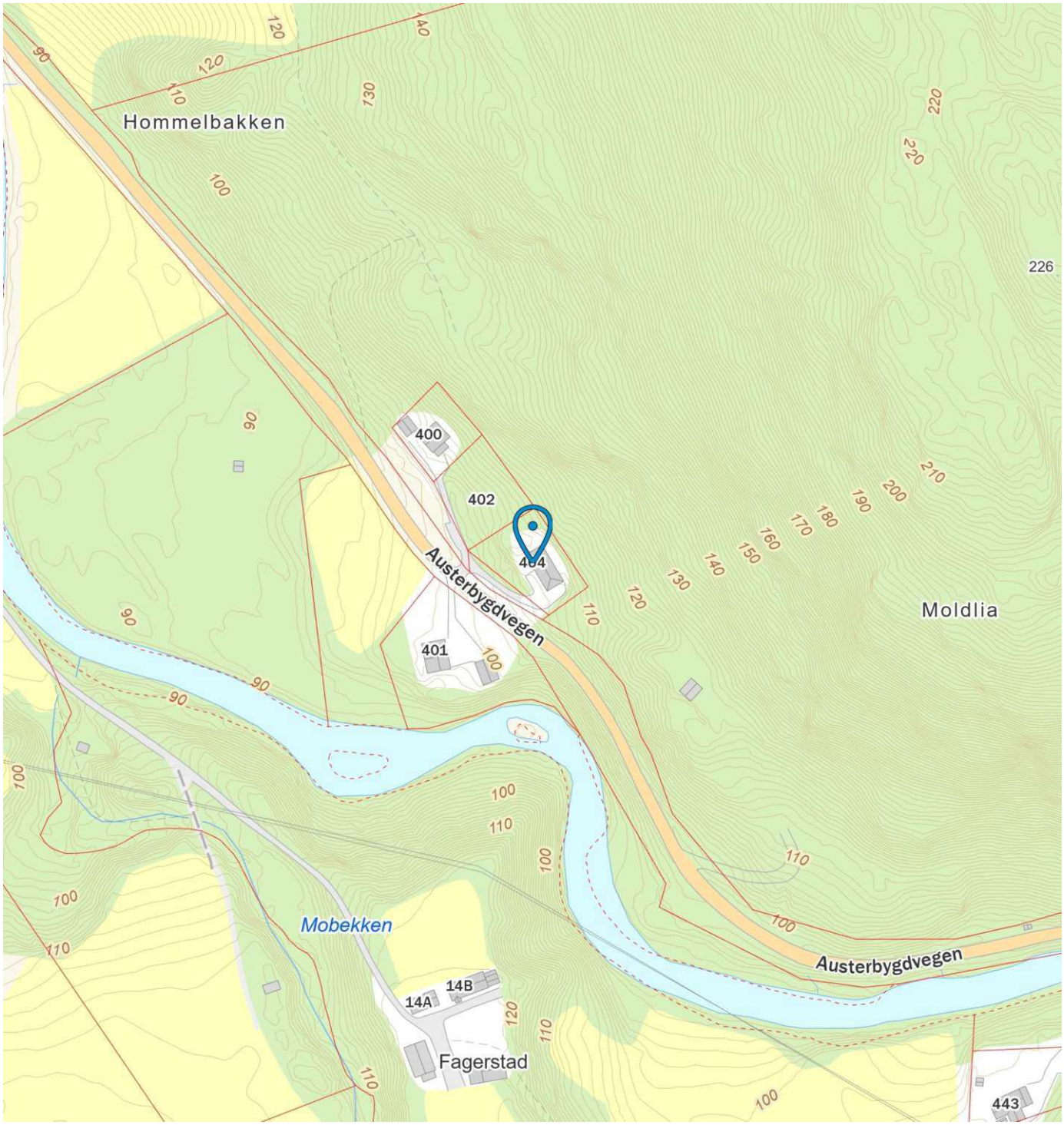


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Marcus Sevaldsen og Caroline Hjørnerød

Heftelser og servitutter
Utskifting
Dagboknr.: 900004
Dato: 21.09.1837
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900017
Dato: 02.03.1868
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900018
Dato: 05.06.1868
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900021
Dato: 01.02.1877
Rettighetshaver husmenn og strandsittere.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900013
Dato: 05.11.1895
Rettighetshaver Chr. Anker.
Enerett til marmor.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om grustak
Dagboknr.: 900176
Dato: 09.07.1935
Rettighetshaver Vefsn kommune.
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 40
Dato: 09.01.1959
Rettighetshaver Elektrokjemisk A/S
Ekspropriasjon.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 326
Dato: 13.02.1960
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 2222
Dato: 31.08.1960
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1735
Dato: 05.06.1968
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 990021
Dato: 06.09.1969
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2320*
Dato: 15.04.1980
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6328
Dato: 01.10.1980
Oppgjørsdokument.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 7403
Dato: 01.12.1981
Rettighetshaver Vefsn kommune.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 4178*
Dato: 05.07.1984
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 7119*
Dato: 07.11.1984
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3202
Dato: 04.06.1985
Elektriske kraftlinjer
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 2644*
Dato: 10.06.1992
Rettighetshaver Mosjøen Vannverk.
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 1087*
Dato: 17.03.2000
Bestemmelse om lunneplass
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 750404*
Dato: 12.09.2012
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6327
Dato: 01.10.1980
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M/ DIV BESTEMMELSER
RETTIGHETSHAVER: SVENDSEN JON MAGNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

*Eiendommen(tomten) gnr. 107, bnr. 28, er beheftet med flere eldre tinglyste erklæringer, utskiftningsforretninger og jordskiftesaker. Disse ble med over fra hovedeiendommen når tomten ble fradelt og opprettet i 2018. Dokumentene omfatter blant annet bestemmelser vedrørende veg, vann- og avløpsledninger, samt historiske utskiftnings- og jordskifteforretninger. Disse er gjennomgått og funnet mindre relevant for eiendommen som nå selges, herunder dagboknr. 1087, 2320, 2644, 4178, 7119 og 750404. Kopi av disse tinglyste dokumenter er tilgjengelig hos megler på forespørsel. Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken. Grunneier av områdene rundt eiendommen har bruksrett på veien opp til huset for adgang til tidligere traktorvei. Denne har ikke blitt benyttet i nåværende eieres eietid.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 50 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Sentrale lover
Avhendingsloven.

Tilstandsrapport/takst
Utført 26.10.2026 av Sebastian Schneider i Verity AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".

Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
// Nabolagsprofil
// Tilstandsrapport datert 26.10.2026
// Energiattest datert 25.10.2026
// Selgers egenerklæring datert 16.10.2026
// Bygningstegninger datert 10.07.1984
// Byggetillatelse, datert 11.07.1984
// Vedtak, datert 16.01.2009
// Matrikkelrapport datert 22.09.2026 og 22.09.2026
// Grunnkart datert 22.09.2026
// Kommuneplankart datert 25.03.2009
// Kartutsnitt
// Reguleringsplan, datert 25.03.2009
// Reguleringsbestemmelser datert 25.03.2009
// Registrering av grunn, datert 22.08.1984
// HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
Epost: jan.westby@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Tilstandsrapport

Enebolig
Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 107, bnr. 17

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 17.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22695-1080 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** US8580

Autorisert foretak: Verity AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sebastian Schneider **Vår ref:** Sebastian Schneider

VERITY

B
ENERGIMERKE

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.

Verity AS

Autorisert takseringsfirma med base i Mosjøen. Selskapet er medlem i Norsk Takst og har gjennom Norsk Takst sertifisering innen tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi utfører utelukkende tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi kan i prinsippet ta oppdrag i hele landet, men hovedfokuset er Helgeland.



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.com
915 99 084

VERITY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
Gnr 107 - Bnr 17
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygd med en romslig enebolig fra 1986, oppført over to etasjer og med to integrerte garasjer. Boligen har flere positive kvaliteter. Ytterveggene fremstår uten registrerte vesentlige avvik, synlige deler av grunnmuren er gjennomgående hele og pene, og innvendige gulv, vegger, himlinger og dører har i hovedsak normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Kjøkkenet er fra 2023, varmtvannsberederen er fra 2023, og boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning samt to luft-til-luft-varmepumper. Det er også veranda, balkong, frittliggende terrasse med pergola, kjølerom og gode bod- og garasjearealer.

Ved hulltaking i tilstøtende konstruksjoner til badene og vaskerommet ble det ikke registrert unormale fuktforhold. Det ble heller ikke målt risikable fuktverdier i kjelleren. Taknedløpene er tilkoblet rør i grunnen for bortledning av overvann.

Boligens tekniske tilstand må for øvrig sees i sammenheng med byggeåret. Det er registrert flere bygningsdeler med behov for vedlikehold, nærmere undersøkelser eller oppgradering. Taket har mose og eldre taktekking og undertak. Vinduer og ytterdører har værslitasje, og flere vinduer har isolerglass med usikker gjenværende levetid. Drenering og utvendig fuktsikring har ukjent utførelse og alder, og det er registrert en mindre sprekk i grunnmuren.

Badet i første etasje, vaskerommet og badet i kjelleren er av ukjent eller eldre alder og mangler dokumentasjon. Våtrommene har avvik knyttet til tettesjikt, fallforhold, overflater og utførelse, og må påregnes oppgradert. Badet i første etasje har blant annet deformerte veggplater, avflassing på malte fliser, sprukne gulvfliser og utilstrekkelig tettesjikt. Badet i kjelleren har eldre tettesjikt, manglende sokkellist under baderomsplatene og utilstrekkelige fallforhold. Vaskerommet har eldre tettesjikt og mangelfull tilluft.

Balkongen over garasjen har usikker tekking og mangelfulle fall- og avrenningsforhold. Rekkverk på balkong og veranda er for lave og har for store åpninger, og enkelte utvendige trapper mangler rekkverk. Innvendig trapp mangler håndløper. Det mangler også ildfast plate under sotluken, og soverommet i kjelleren har ikke tilfredsstillende rømningsvindu.

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, men har eldre automatsikringer uten jordfeilbryter i hver sikring. Det foreligger avvik fra Det lokale eltilsyn som ikke er dokumentert utbedret. Innvendige kobberrør er av eldre dato, avløpsanlegget mangler tilfredsstillende stakemulighet, og varmepumpene mangler dokumentert service de siste to årene. Det er ikke utført radonmåling, og boligen er ikke oppført med radonsperre.

Eiendommen har privat vannforsyning av ukjent type og privat avløpsanlegg med septiktank av glassfiber. Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvaliteten. Septiktanken er eldre enn 35 år og har derfor usikker gjenværende funksjon. Samlet fremstår boligen som innholdsrik og delvis modernisert, men med et tydelig behov for oppgradering av våtrom og enkelte sikkerhetsmessige, utvendige og tekniske forhold.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertaktekking består av sutakplater. Dette er stive trefiberplater som er impregnert med enten voks eller alsfalt.
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Siden tak, renner og beslag kun er besiktiget fra bakken, er heller ikke høyden på skorstein målt. Det kan dermed ikke fastslås om høyden oppfyller forskriftskrav eller om den er ustabil. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Det er stige for feier på taket. Det som finnes av utstyr på tak, som stigtrinn og plattform for feier, samt øvrig utstyr på tak er av lakkert stål.
Takkonstruksjon/Loft:
Det var ikke mulig å ta seg inn i hele loftet på grunn av manglende gulv, fysiske hindringer eller manglende takhøyde, så inspeksjonen er kun utført fra luke. Det var mulig å se deler av rommet fra luken, og forhold som konstruksjon, isolasjon og ventilasjon var delvis mulig å besiktige. Jo lengre unna luken, desto større er usikkerheten for at noe kan ha blitt oversett. Det er en viss usikkerhet når et loft kun inspiseres fra luken, og dette er noe kjøper må være klar over. Loftet er et kaldloft. Loftet er ikke innredet og ikke i bruk til opphold. Taket er et valmet tak. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre Undertak av sutakplater. Det er voks-/asfaltimpregnerte trefiberplater som er vindtette og vannavstøtende.
Yttervegger er kontrollert fra bakkenivå, noe som innebærer at mindre avvik høyt oppe på veggen kan forbli uoppdaget. Underkant av kledningen er kontrollert for lufting og musesperre på ett eller to steder, og ikke hele veien rundt. Kledningen er besiktiget rundt hele huset fra bakkenivå. Skjulte deler av veggkonstruksjonen kan ha annen utførelse enn beskrevet her, og det kan være ulike typer konstruksjon i forskjellige deler av bygget. Beskrivelsen av skjult konstruksjon er basert på en kombinasjon av typisk byggemåte for byggeåret, tykkelse på vegger, steder hvor konstruksjonen faktisk er synlig, samt eventuelle opplysninger fra eier. Beskrivelsen kan derfor avvike fra faktisk utførelse. Det er utført stikktaking ved at en syl er forsøkt stukket inn i treverket for å sjekke om det er råte. Dette er utført som stikkprøve på to eller tre steder hvor det typisk oppstår råte, som i nedkant av kledningsbord og rundt vinduer. Veggens generelle tilstand kan medføre at omfanget utvides.
Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Kledningen har overflatebehandling med maling.

Kjelleretasjen: Veggkonstruksjonen er en murkonstruksjon av lettklinkerblokker (Leca eller tilsvarende). Muren er utvendig skvettpusset og delvis kledd med fasadestein.
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Boligen har vinduer av malt tre med 3-lags isolerglass. Vinduene er

Beskrivelse av eiendommen

utstyrt med ventiler. Det er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmvinduer. Vinduer har åpningstype toppsving.
Ytterdører:
Det er malt balkongskyvedør av tre med vindu. Balkondøren er en utvendig momtert dør, men er tilbaketrukket under et stort takoverbygg, takutsikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær. Døren har 3-lags glass
Boligen har malt balkongdør av tre med vindu i vaskerom. Balkondøren har begrenset beskyttelse fra takoverbygg, kun et lite takutstikk, og er derfor noe utsatt for værslitasje. Døren vil tidvis være eksponert for sol, og regn dersom det er vind samtidig. Døren har 3-lags glass
Boligen har malt balkongdør av tre med vindu slå på kjøkken. Balkondøren er en utvendig momtert dør, men er tilbaketrukket under et stort takoverbygg, takutsikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær. Døren har 3-lags glass.
Boligen har malt balkongdør av tre med vindu på soverom. Balkondøren er en utvendig momtert dør, men er tilbaketrukket under et stort takoverbygg, takutsikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær. Døren har 3-lags glass.
Boligen har en hovedytterdør av teak eller lignende. Hovedytterdøren er en utvendig montert dør, som er tilbaketrukket under balkong, takutstikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær. Det er glassfelt ved siden av døren. Døren(e) har 2-lags glass.
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Det er en veranda mot nordvest. Verandaen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk, fundamentert på søyler og bjelkelag. Den har rekkverk av malt tre og dekke av kompositt. Verandaen er ikke tekket med noe taktekking, og det er heller ikke rom under. Den har trapp ned til terreng, og det er delvis takoverbygg over verandaen.
Det er en balkong mot sørøst. Balkongen er delvis over garasjen og har takoverbygg. Balkongen har rekkverk av malt tre og dekke av trykkimpregnert treverk. Deler av balkongen har garasje under seg.
Terrasser og plattinger på terreng:
Det er en terrasse på terreng som er helt eller delvis understøttet med bjelker og pilarer. Konstruksjonen er av trykkimpregnert treverk. Terrassen ligger ikke inntil boligen og har ikke rekkverk. Det er bygget en pergola av trykkimpregnert treverk på terrassen. Se bildet nedenfor.
Utvendige trapper:
Det er til sammen fem utvendige trapper. Det er en trapp av trykkimpregnert treverk uten rekkverk som går ned fra terrasse til parkeringsplass. Det er en utvendig trapp som går ned fra verandaen til gressplen. Denne trappen er av malt treverk. Det er en trapp som går ned fra dør til vaskerom og ned på gressplen. Denne trappen er av trykkimpregnert treverk med trinn av strekkmetall av aluminium.
Det er en mindre trapp ned fra balkong over garasje. Denne er av malt treverk. Til slutt er det en trapp av lecastein som går ned bak garasjen og fra plen til parkeringsplass.
Det er en garasje nummer to integrert i boligen. Den har ikke intern forbindelse til boligen, og man må gå ut av boligen for å komme inn i garasjen.

Garasjen har støpt betonggulv. Veggene er murt av lecastein. Veggene er utvendig skvettpusset og innvendig slemmet/malt hvit.

Garasjen har leddet treport uten motorstyring.

INNVENDIG Gå til side

Kontrollpunkt for innvendige gulvoverflater er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Det gjøres likevel en forenklet kontroll etter åpenbare avvik for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater gulv. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket.
Overflater på gulv er pålagt kontrollert i kjøkken, våtrom og rom under terreng, og dette gjøres i egne kontrollpunkter.
Det er laminat på gulv. Det er vegg til vegg teppe på gulv på hovedsoverommet og tilhørende garderobe.
Noen gulv har en viss slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn normal slitasje, alder tatt i betraktning, og derfor ikke grunnlag for å gi TG2.
Kontrollpunkt for overflater på innvendige vegger og tak er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Det gjennomføres likevel en forenklet kontroll for å avdekke åpenbare avvik, for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater, vegger og himlinger. Det gis en enkel beskrivelse av hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil dette bli anmerket. Overflater på vegger og himlinger er pålagt kontrollert i våtrom og rom under terreng, og dette gjøres i egne kontrollpunkter.

Det er slette, malte sponplater på veggene. Det er også malte, tapetserte sponplater på vegger, samt tapetserte sponplater på vegger. I trappen er det panelplater av spon. Det er malte eller folierte himlingsplater i tak, med format 60 x 120 cm. Platene er av spon eller trefiber. I stuen har platene et annet format.
Kontrollen som er utført i dette kontrollpunktet er ikke en full kontroll etter NS3600 sin beskrivelse. Dette er ikke påkrevd etter forskrift til avhendingsloven. Det er kun gjort en forenklet stikkprøvekontroll med laser hvor det kontrolleres for åpenbare avvik/svekkelser/skader.
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker.
Det er ikke utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt radonkart er betegnet som moderat til lav risiko for radon. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes lokale forekomster av radon, og det bør derfor likevel utføres målinger.
Pipe er en murt elementpipe. Det er montert 2 vedovner i boligen.
Det er en konstruksjon der det er utforede trevegger på mur/betong (kjellermuren). Veggene er av trestendere og ulike typer overflatekledning. Alle vegger i kjeller er utforet med trevegger, og mur er derfor ikke synlig noe sted. Dette innebærer at muren ikke er mulig å inspisere innvendig. Dermed kan forhold som sprekker, riss, saltutslag og fukt forekomme uten å bli avdekket under denne undersøkelsen.

Det er funnet dampsperre i den utforede veggkonstruksjonen. Funnet er gjort ved hulltaking for fuktmåling. Det er panelplater av spon på veggene. Det er slette, malte sponplater på vegger i kjeller, og tapetserte sponplater på noen vegger. Det er belegg på mur/betong på gulv i kjeller, laminat på betonggulv i kjeller, og fliser på betonggulv i kjeller. Det er himlingsplater i innvendig tak i kjeller.

Fuktmåling angis i vektprosent, og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt, og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt- og råteskader, samt at det skapes miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 8 prosent.
Innvendige trapper er av malt tre. Trappen har åpne trinn. Det er trappeneser av teppebelegg.
Kontrollpunkt for innvendige dører er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Kontrollen gjøres derfor forenklet. Rapporten vil

Beskrivelse av eiendommen

ikke gå i detalj om alle avvik på innvendige dører. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke dører som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket.
Det er slette dører med overflater av finer. Noen av dørene er malte. Dørene har fått nye vridere. Det er noe slitasje på innvendige dører, men det er takstingeniørens oppfatning at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og derfor ikke nok til å gi en TG2.
Generelt kontrollpunkt for skadedyr og fuktkrevende innsekter er ikke lovpålagt jf. forskrift til avhendingsloven. Det er imidlertid pålagt for visse konstruksjoner. Dette gjelder våtrom, rom under terreng, loftskonstruksjon, takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. Disse bygningsdelene har egne kontrollpunkter, og funn av skadedyr vil bli adressert der. Dersom eier opplyser om skadedyr, vil det bli skrevet her.
Det er en garasje integrert i huset med intern forbindelse til huset gjennom en boddør. Garasjen har en leddet treport med motorstyring. Det er støpt betonggulv i garasjen og vegger av slemmet og malt Leca-blokk. Himlingen er utført med malt gips. Det er innlagt strøm og belysning i garasjen.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Bad av ukjent alder.
Det er fliser på vegger. Flisene på veggene er malte. Det er slette malte plater av ukjent materiale i himling.Det er himlingsplater av typen symfoni. Dette er plater av trefiber som er foliert og som har tre struktur i overflaten.
Våtrommet har fliser på gulv. Det er montert panelovn i våtrommet. Det er ingen dusj eller annet utstyr som gjør at vann er ment å falle på gulvet. Det er derfor ingen krav om særskilt fall for bruksvann.
Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast. Gulvet er flislagt, men ved sluket kan man se at flisene ligger på et eldre vinylbelegg. Det kan derfor fastslås at gulvets tettesjikt er vinylbelegg. Det kan ikke fastslås at veggene har tettesjikt under flisene.
Våtrommet har gulvmontert WC. Rommet er utstyrt med en innredning med to nedfelte servanter, skap under servantene, speil med lys over samt veggskap. Våtrommet har også badekar.
Det er balansert ventilasjon i boligen med avtrekk fra bad og spalte i dør. Det er en liten spalte under døren i tillegg til ventil i vindu. Summen av disse tiltakene gir tilfredsstillende ventilasjon på badet.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 0%.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Vaskerom av ukjent alder.
Det er malte sponplater på vegger. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.
Det er vinylbelegg på gulvet. Vinylbelaget er malt med maling. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat plassert på innvendig vegg.

Det er verken dusj eller annet utstyr som tilsier at vann er ment å falle på gulvet. Det er derfor ikke krav om særskilt fall for bruksvann.

Krav til fall på gulv for å lede lekkasjevann til sluk er oppfylt ved at det er oppkanter av vanntett sjikt ved begge dørene, og ikke ved at det er 1:100 fall på hele gulvet.
Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Vinylbelegge er malt med maling. Sluken er av plast.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask. Det er veggmonterte skap og innredning med benkeplate over. Det står også et fryseskap på rommet.
Det er balansert ventilasjon i boligen med avtrekk fra bad og spalte i dør. Det er i tillegg en ventil i vinduet.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet mål 0%.

Våtrom › Kjeller › Bad
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Bad av ukjent alder.
Det er baderomsplater på vegger. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.
Det er vinylbelegg på gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat på innvendig vegg.
Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast.
Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har gulvmontert WC.
Våtrommet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap.
Det er balansert ventilasjon i boligen med avtrekk fra bad og spalte i dør. Det er i tillegg en ventil i ytterveggen.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 0%.

KJØKKEN

Gå til side

Det er laminat på gulvet. Veggene har tapetserte sponplater. Himlingen består av malte eller folierte trefiberplater med tremønster i overflaten. Innredningen har laminerte skrog og glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det ga utslag på fuktsøker på gulvet foran vasken og oppvaskmaskin. Men det samme utslaget fikk man ved måling på

Beskrivelse av eiendommen

hele etasjen og det antas at dette er varmekablene som slår inn på fuktsøkeren.
Det er ventilator integrert i koketoppen. Denne suger luften vekk fra kokesonen og filtrerer den gjennom et kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Det er et plastbygget kjølerom med baderomspanel som overflater på vegger vinylbelegg som overflater på gulv og himlingsplater som overflater i himling. Rommet har en isolert dør med magnetpakninger, tilpasset bruk på kjølerom.
Det er installert kjøleaggregat i rommet. Anlegget var i drift på befaringsdagen og ser ut til å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør. Det er også avdekket noe PEX rør-i-rør i tilknytning til kjøkkenet, men det er ikke et fullverdig rør-i-rør-system med fordelerskap.
Innvendige avløpsrør er av plast. Rørene er skjult, og materialet kan kun verifiseres ved gjennomføringer. Det er ingen synlige hovedavløpsledninger i boligen. Type og materiale på avløpsrør kan kun verifiseres der utstyret er tilkoblet. Basert på boligens byggeår er plast et vanlig materiale som ble benyttet på den tiden.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert på kaldloftet. Grunnet plassering så er ikke aggregatet åpnet og filter ikke kontrollert.
Det er to stk luft til luft varmepumper i boligen. Den ene delen er montert i trappeoppgangen til første etasjen. Den andre er montert i kjelleren. Den i kjelleren har ukjent alder. Den i trappeoppgangen er fra 2017.
Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder. Berederen står på betonggulv. Berederen står i rom med sluk. Elektrisk tilkobling er iht. forskrifter på befaringstidspunktet.
12.04.2024 var siste dato for el-tilsyn av DLE.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, noe som er typisk for eldre boliger hvor det er foretatt utvidelser og endringer over tid.
Det er automatsikringer i sikringsskapet men av eldre dato uten jordfeilbrytere i hver sikring.
Anlegget har to sikringsskap, hvorav det er ett i hver etasje.
Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer av boligen.
Dette kontrollpunktet kontrollerer rømingsveier, brannslukningsutstyr og brannvarslere. Avvik beskrives nedenfor.
Det er installert en sentralstøvsuger i boligen. Denne er montert i en bod i kjelleren. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet, og det er ikke kjent i hvilken utstrekning den er i bruk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.
Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende. Innvendig er ingen deler av muren synlig. Utvendig er muren i stor grad synlig på fremsiden av huset, mens det på baksiden kun er en liten del øverst på muren som er synlig. Dette innebærer at betydelige deler av grunnmuren ikke kan inspiseres for sprekker og lignende. Generelt fremstår den synlige delen av muren som hel og pen, med få sprekker. Det presiseres at denne vurderingen kun gjelder de delene av muren som er synlige.
Det er en skrå tomt med fall mot nordøst.
Vannledning består av plastrør. Det er privat vannforsyning av ukjent type. Avløpsledningen er av plast. Eiendommen har privat avløpsløsing. Se nærmere beskrivelse under kontrollpunkt septiktank.
Det er septiktank av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	258 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

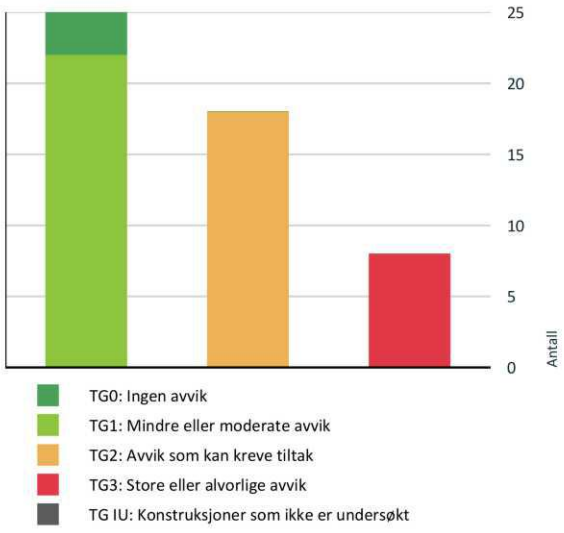
Kjeller: Det er ett "disponibelt" rom i kjeller som i dag er i bruk til soverom. Dette innebærer en ulovlig bruksendring. Når det er avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger, som innebærer søknadspliktig bruksendring, er det alltid en risiko for at kommunen kan kreve forholdene rettet opp i, enten ved å tilbakeføre eller omsøke tiltakene som er utført. Kjøper må være klar over denne risikoen.
I tillegg er matbod/kjølerom speilvendt, men det vurderes å ha liten betydning.
Øvrige tegninger stemmer med dagens bruk.

Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
Gnr 107 - Bnr 17
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

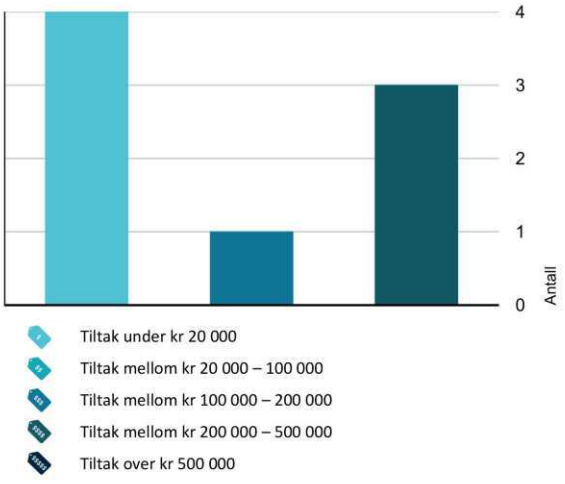
Sammendrag av boligens tilstand

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

Under "Tilbygg/modernisering", der det er opplyst at det er utført arbeider, med henvisning til egenerklæring, må en kjøper selv lese egenerklæring for å se detaljer om hva som er utført, hvem som har utført det og om arbeidet er utført av ufaglært eller faglært personell. Takstingeniøren skriver ikke alle disse detaljene i tilstandsrapporten. Det gjøres oppmerksom på at det er en viss risiko knyttet til arbeid utført av ufaglærte, og at ting kan være ufagmessig utført. Kjøper må være klar over denne risikoen.

NS3600 krever at selgers egenerklæring vedlegges tilstandsrapporten. Etter avtale med megler så legges denne ikke ved som vedlegg i PDF filen av rapporten, som følge av meglers systemer for å lage salgsoppgave. Egenerklæring er gjennomgått av takstingiøren, og ligger vedlagt under dokumenter i oppdraget, men er ikke integrert i PDF filen til tilstandsrapporten.

Tilstandsvurderinger er gjort med bakgrunn i dagens bruk, uavhengig av om dagens bruk stemmer med godkjente tegninger eller ikke.

Rom er betegnet ut fra dagens faktiske bruk eller opplysninger fra eier om hva rommene har blitt brukt til, dersom boligen ikke er i bruk på befaringsdagen. Dersom dette avviker fra godkjente tegninger, og/eller om rommene ikke oppfyller de tekniske krav som gjelder for dagens bruk, så vil dette bli angitt under lovlighet, eller i sammenheng med kontrollpunkt for brannsikkerhet. Det betyr at dersom et rom brukes som soverom, så vil det kalles for et soverom, og dersom bruken er ulovlig vil dette bli kommentert.

Hvitevarer på kjøkken er beskrevet ut fra det som faktisk var til stede på befaringsdagen, enten det er integrert eller "løse" hvitevarer. Det må ikke forveksles med hva som er ment å inngå i salget. Her henvises det til megler/salgsoppgave.

Tilstandsrapporten er utført etter minstekravet i forskrift "tryggere bolighandel". Det er eiendommens hovedbygning som skal ha full tilstandsanalyse. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Det blir gjennomført noen kontroller ut over det forskriften krever, for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Dette fremgår av de punktene det gjelder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell**	Gå til side

Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
Gnr 107 - Bnr 17
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpningene i rekkverkene på både balkong og veranda er større enn 10 cm, og tilfredsstiller dermed ikke kravene i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på både balkong og veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Gjeldende regelverk krever at rekkverk skal ha en høyde på minimum 1 meter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Trappen fra vaskerommet mangler rekkverk på én side, og trappen fra verandaen ned til gressplenen mangler rekkverk. Øvrige trapper har ikke tilstrekkelig fallhøyde til at rekkverk er påkrevd, da krav om rekkverk gjelder ved fallhøyder over 0,5 meter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

  Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske
  anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres
  av registrert elvirksomhet. Rapporten er vedlagt tilstandsrapporten.
- Det er mangler ved boligens rømningsveier. Soverommet i kjelleren har ikke tilfredsstillende rømningsvindu, da vinduene enten ikke er høye nok eller er montert for høyt på veggen.

Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
Gnr 107 - Bnr 17
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Boligens energimerking

B

ENERGIMERKE

Beskrivelse

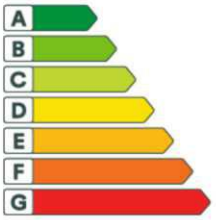
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1986, bærekonstruksjon i tre, etterisolert yttertak, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 2 luft-til-luft varmepumpe(r), balansert ventilasjon

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
Gnr 107 - Bnr 17
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Tatt i bruk 01.12.1986 i følge matrikkel. Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligen benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Kaldloftet ble etterisolert med ca. 15 + 25 cm isolasjon. Opplysningen er hentet fra tidligere takstrapport, og det er ukjent om arbeidet ble utført av faglært eller ufaglært. Se egenerklæring for detaljer.
2018	Modernisering	Boligen ble malt utvendig. Taktekking ble samtidig rengjort og impregnert mot mosedannelse. Se egenerklæring for detaljer.
2020	Modernisering	Taktekking ble på nytt behandlet mot mosedannelse. Se egenerklæring for detaljer.
2022	Modernisering	Kjøkkenet ble pusset opp. Rør og avløp på kjøkkenet ble lagt om av Haaland Mosjøen AS, og bidet på tilstøtende bad i hovedetasjen ble fjernet. Se egenerklæring for detaljer.
2022	Modernisering	Elektrisk anlegg på kjøkkenet ble oppgradert i forbindelse med kjøkkenoppussingen. Arbeidet omfattet stikkontakter, lysbryter, termostater til varmekabler på kjøkken og i stue samt ny kurs til platetopp. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene. Se egenerklæring for detaljer.
2023	Modernisering	Varmtvannsberederen ble skiftet av Haaland Mosjøen AS. Se egenerklæring for detaljer.
2023	Modernisering	Ventilasjonsanlegget ble oppgradert til balansert ventilasjon. Arbeidet ble utført av et familiemedlem med fagbrev som ventilasjonsmontør. Se egenerklæring for detaljer.
2023	Modernisering	Elbillader med ny elektrisk kurs ble installert i garasjen av Haaland Mosjøen AS. Samsvarserklæring er senere fremskaffet. Se egenerklæring for detaljer.
2024	Modernisering	Det ble etablert en ny markterrasse med pergola. Det er ikke kjent om tiltaket er godkjent av kommunen. Se egenerklæring for detaljer.
2024	Modernisering	Toalettene på begge badene ble skiftet. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid. Se egenerklæring for detaljer.
2024	Modernisering	Det ble montert vedovn i hovedetasjen av Varmefag AS. Se egenerklæring for detaljer.
2025	Modernisering	Det ble lagt nytt terrassedekke på verandaen over garasjene. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid. Se egenerklæring for detaljer.
2026	Modernisering	Badekaret på badet i hovedetasjen ble skiftet etter lekkasje fra armaturet. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid. Se egenerklæring for detaljer.
2026	Modernisering	Det ble etablert ekstra lufting på kaldloftet etter en tidligere vanninntrengning fra taket ved snø- og issmelting. Arbeidet ble utført av et familiemedlem med fagbrev som ventilasjonsmontør. Se egenerklæring for detaljer.
2026	Modernisering	En utett sammenføyning i avløpsrørene under kjøkkenet ble utbedret av Ocab AS. Veggen i yttergangen under kjøkkenet ble åpnet for tilgang til røropplegget. Se egenerklæring for detaljer.
2026	Modernisering	Det ble lagt opp ny stikkontakt til ventilasjonsanlegget på loftet. Stikkontakten ble montert ufaglært, men kontrollert og koblet til sikringsskapet av faglært elektriker. Se egenerklæring for detaljer.
2026	Modernisering	Termostatene til varmekablene på to soverom og badet i underetasjen ble skiftet. Se egenerklæring for detaljer.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertaktekking består av sutakplater. Dette er stive trefiberplater som er impregnert med enten voks eller alsfalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på taktekkingen. Dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid for tekkingen dersom det ikke fjernes. Det anbefales å fjerne mosen og følge opp med jevnlig vedlikehold.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Mosen bør fjernes fra taktekkingen for å redusere fuktbelastning og forhindre forringelse av tekkematerialet.
Dersom mosen ikke fjernes, øker risikoen for redusert levetid på taket og mulige følgeskader som råte eller lekkasjer.
Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde takets funksjon og levetid.
- Det anbefales å følge med på takets tilstand og vurdere utskifting av taktekking, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år.
Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.
- Undertaket bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere tilstanden nærmere, gjerne av fagperson, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for utbedring.
Konsekvensen av eldre undertak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Siden tak, renner og beslag kun er besiktiget fra bakken, er heller ikke høyden på skorstein målt. Det kan dermed ikke fastslås om høyden oppfyller forskriftskrav eller om den er ustabil. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Det er stige for feier på taket. Det som finnes av utstyr på tak, som stigtrinn og plattform for feier, samt øvrig utstyr på tak er av lakkert stål.



Alle nedløpsrører tilkoblet rør i bakken for bortledning av vann.



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft:
Det var ikke mulig å ta seg inn i hele loftet på grunn av manglende gulv, fysiske hindringer eller manglende takhøyde, så inspeksjonen er kun utført fra luke. Det var mulig å se deler av rommet fra luken, og forhold som konstruksjon, isolasjon og ventilasjon var delvis mulig å besiktige. Jo lengre unna luken, desto større er usikkerheten for at noe kan ha blitt oversett. Det er en viss usikkerhet når et loft kun inspiseres fra luken, og dette er noe kjøper må være klar over.
Loftet er et kaldloft. Loftet er ikke innredet og ikke i bruk til opphold.
Taket er et valmet tak. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre.
Undertak av sutakplater. Det er voks-/asfaltimpregnerte trefiberplater som er vindtette og vannavstøtende.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Det bemerkes at dette kun gjelder en mindre del av et rør, da de aller fleste rørene er godt isolerte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etterisoleres på den delen av røret som har mangelfull kondensisolering for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader på loftet og omkringliggende konstruksjoner.



Bildet viser en liten del av et rør som mangler kondensisolasjon.



Dette bildet er kun ment for å beskrive oppbygning av takkonstruksjon/loft og hvordan forholdene var der på befaringsdagen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive oppbygning av takkonstruksjon/loft og hvordan forholdene var der på befaringsdagen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er kontrollert fra bakkenivå, noe som innebærer at mindre avvik høyt oppe på veggen kan forbli uoppdaget. Underkant av kledningen er kontrollert for lufting og musesperre på ett eller to steder, og ikke hele veien rundt. Kledningen er besiktiget rundt hele huset fra bakkenivå. Skjulte deler av veggkonstruksjonen kan ha annen utførelse enn beskrevet her, og det kan være ulike typer konstruksjon i forskjellige deler av bygget. Beskrivelsen av skjult konstruksjon er basert på en kombinasjon av typisk byggemåte for byggeåret, tykkelse på vegger, steder hvor konstruksjonen faktisk er synlig, samt eventuelle opplysninger fra eier. Beskrivelsen kan derfor avvike fra faktisk utførelse. Det er utført stikktaking ved at en syl er forsøkt stukket inn i treverket for å sjekke om det er råte. Dette er utført som stikkprøve på to eller tre steder hvor det typisk oppstår råte, som i nedkant av kledningsbord og rundt vinduer. Veggens generelle tilstand kan medføre at omfanget utvides. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Kledningen har overflatebehandling med maling.

Kjelleretasjen: Veggkonstruksjonen er en murkonstruksjon av lettklinkerblokker (Leca eller tilsvarende). Muren er utvendig skvettpusset og delvis kledd med fasadestein.

Tilstandsrapport



Åpning bak overligger er det tettet med lusing. Dette gir en akkurat stor nok åpning til at det kommer luft bak ledning men at Mus ikke kommer inn.



Dette bildet er kun ment for å vise type/utseende på utvendig kledning, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å vise type/utseende på utvendig kledning, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Boligen har vinduer av malt tre med 3-lags isolerglass. Vinduene er utstyrt med ventiler. Det er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmvinduer. Vinduer har åpningstype toppsving.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Rammingsbord/dekkbord går helt ned på vannbrettet, noe som gjør at disse lett trekker til seg vann gjennom endeveden.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom rammingsbord/dekkbord og vannbrett for å hindre fuktopptrekk i endeveden.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for råteskader og redusert levetid på vindusomrammingen.
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Det bør påregnes behov for utskifting eller vedlikehold av vinduene for å unngå varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.



Vinduer har værslitt og oppsprukket treverk som følge av dårlig overflatebehandling. Årsaken er at det har gått for lang tid uten vedlikehold.



Omrammingsbord går helt ned på vannbrett. Det gjør at de lett kan suge til seg fukt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører:
Det er malt balkongskyvedør av tre med vindu. Balkondøren er en utvendig momtert dør, men er tilbaketrukket under et stort takoverbygg, takutsikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær. Døren har 3-lags glass
Boligen har malt balkongdør av tre med vindu i vaskerom. Balkondøren har begrenset beskyttelse fra takoverbygg, kun et lite takutstikk, og er derfor noe utsatt for værslitasje. Døren vil tidvis være eksponert for sol, og regn dersom det er vind samtidig. Døren har 3-lags glass
Boligen har malt balkongdør av tre med vindu slå på kjøkken. Balkondøren er en utvendig momtert dør, men er tilbaketrukket under et stort takoverbygg, takutsikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær. Døren har 3-lags glass.
Boligen har malt balkongdør av tre med vindu på soverom. Balkondøren er en utvendig momtert dør, men er tilbaketrukket under et stort takoverbygg, takutsikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær. Døren har 3-lags glass.
Boligen har en hovedytterdør av teak eller lignende. Hovedytterdøren er en utvendig montert dør, som er tilbaketrukket under balkong, takutstikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær. Det er glassfelt ved siden av døren. Døren(e) har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Hovedytterdøren mangler beslag under dørterskelen.

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Balkongskyvedøren har noe værslitt treverk. Hovedytterdøren av teak har behov for vedlikehold og bør oljes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres beslag under dørterskelen for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader og råte i terskel og tilstøtende bygningsdeler.

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert sliping, maling eller oljing av dørkarmer og hovedytterdør, for å hindre videre forvitring og sprekkdannelser i treverket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, redusert levetid og dårligere isolasjonsevne i dørene.





Bildet viser balkongdøren, og slik den fremstod på befaringsdagen. Dette er balkongskyve dør på veranda. Den er noe slitt i treverket /overflatebehandling.



Dette bildet er kun ment for å vise hovedytteredør, og hvordan den fremstod på befaringsdagen. Denne døren mangler beslag under dørterskel.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Det er en veranda mot nordvest. Verandaen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk, fundamentert på søyler og bjelkelag. Den har rekkverk av malt tre og dekke av kompositt. Verandaen er ikke tekket med noe taktekking, og det er heller ikke rom under. Den har trapp ned til terreng, og det er delvis takoverbygg over verandaen.
Det er en balkong mot sørøst. Balkongen er delvis over garasjen og har takoverbygg. Balkongen har rekkverk av malt tre og dekke av trykkimpregnert treverk. Deler av balkongen har garasje under seg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt.

Det kan ikke fastslås at det er tettesjikt på balkongen over garasjedelen. Det er heller ikke synlig noen form for sluk, avrenning eller fallforhold som tilsier at garasjetaket er forsvarlig tekket.

• Åpningene i rekkverkene på både balkong og veranda er større enn 10 cm, og tilfredsstiller dermed ikke kravene i dagens forskrifter.

• Rekkverket på både balkong og veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Gjeldende regelverk krever at rekkverk skal ha en høyde på minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres korrekt fall og tilfredsstillende avrenning på tettesjiktet for å sikre at vann ledes bort fra konstruksjonen.

Det må undersøkes om det er lagt tettesjikt på balkongen over garasjen, og eventuell manglende tekking må etableres. Manglende eller feil utført tettesjikt og avrenning medfører risiko for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på underliggende konstruksjoner, inkludert garasjetaket.

• Åpningene i rekkverkene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. For store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle gjeldende krav og ivareta sikkerheten.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rekkverket er ikke høyt nok. Kravet er at rekkverk skal være 1 m.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er en terrasse på terreng som er helt eller delvis understøttet med bjelker og pilarer. Konstruksjonen er av trykkimpregnert treverk. Terrassen ligger ikke inntil boligen og har ikke rekkverk. Det er bygget en pergola av trykkimpregnert treverk på terrassen. Se bildet nedenfor.



Dette bildet viser terrassen, og er kun ment for å illustrere løsning/materialvalg, og har ikke til hensikt å vise et avvik.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper:
Det er til sammen fem utvendige trapper. Det er en trapp av trykkimpregnert treverk uten rekkverk som går ned fra terrasse til parkeringsplass. Det er en utvendig trapp som går ned fra verandaen til gressplen. Denne trappen er av malt treverk. Det er en trapp som går ned fra dør til vaskerom og ned på gressplen. Denne trappen er av trykkimpregnert treverk med trinn av strekkmetall av aluminium. Det er en mindre trapp ned fra balkong over garasje. Denne er av malt treverk. Til slutt er det en trapp av lecastein som går ned bak garasjen og fra plen til parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Trappen fra vaskerommet mangler rekkverk på én side, og trappen fra verandaen ned til gressplenen mangler rekkverk. Øvrige trapper har ikke tilstrekkelig fallhøyde til at rekkverk er påkrevd, da krav om rekkverk gjelder ved fallhøyder over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk på de aktuelle trappene i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.



Dette bildet er kun ment for å vise trappen slik den fremstod på befaringsdagen, og ikke nødvendigvis for å beskrive ett avvik.



Denne trappen mangler rekkverk.

Tilstandsrapport



Denne trappen mangler rekkverk på en side.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Det er en garasje nummer to integrert i boligen. Den har ikke intern forbindelse til boligen, og man må gå ut av boligen for å komme inn i garasjen.

Garasjen har støpt betonggulv. Veggene er murt av lecastein. Veggene er utvendig skvettpusset og innvendig slemmet/malt hvit.

Garasjen har leddet treport uten motorstyring.



Bildet viser garasjen innvendig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kontrollpunkt for innvendige gulvoverflater er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Det gjøres likevel en forenklet kontroll etter åpenbare avvik for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater gulv. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket. Overflater på gulv er pålagt kontrollert i kjøkken, våtrom og rom under terreng, og dette gjøres i egne kontrollpunkter.
Det er laminat på gulv. Det er vegg til vegg teppe på gulv på hovedsoverommet og tilhørende garderobe.
Noen gulv har en viss slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn normal slitasje, alder tatt i betraktning, og derfor ikke grunnlag for å gi TG2.



Bidet viser en tilfeldig utvalgt gulvoverflate i huset og viser hvordan denne fremstod på befaringsdagen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kontrollpunkt for overflater på innvendige vegger og tak er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Det gjennomføres likevel en forenklet kontroll for å avdekke åpenbare avvik, for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater, vegger og himlinger. Det gis en enkel beskrivelse av hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil dette bli anmerket. Overflater på vegger og himlinger er pålagt kontrollert i våtrom og rom under terreng, og dette gjøres i egne kontrollpunkter.

Det er slette, malte sponplater på veggene. Det er også malte, tapetserte sponplater på vegger, samt tapetserte sponplater på vegger. I trappen er det panelplater av spon. Det er malte eller folierte himlingsplater i tak, med format 60 x 120 cm. Platene er av spon eller trefiber. I stuen har platene et annet format.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

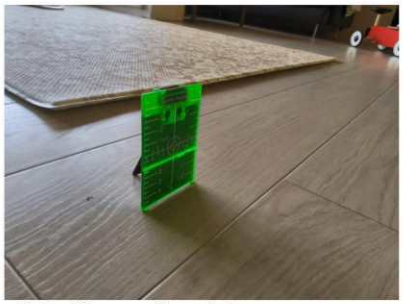
Beskrivelse

Kontrollen som er utført i dette kontrollpunktet er ikke en full kontroll etter NS3600 sin beskrivelse. Dette er ikke påkrevd etter forskrift til avhendingsloven. Det er kun gjort en forenklet stikkprøvekontroll med laser hvor det kontrolleres for åpenbare avvik/svekkelser/skader. Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker.



Bildet viser utført måling og måleresultat.

Tilstandsrapport



Bildet viser utført måling og måleresultat.

Radon

Beskrivelse

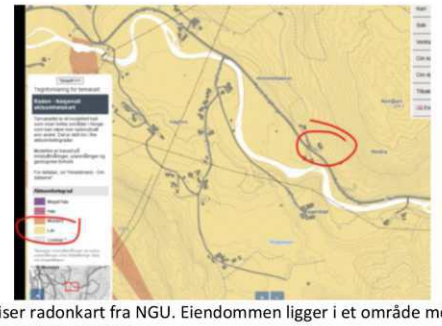
Det er ikke utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt radonkart er betegnet som moderat til lav risiko for radon. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes lokale forekomster av radon, og det bør derfor likevel utføres målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre og lokale variasjoner kan forekomme. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.



Bildet viser radonkart fra NGU. Eiendommen ligger i et område merket som moderat til lav risiko.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er en murt elementpipe. Det er montert 2 vedovner i boligen.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en fare for liv og helse.



Dette bildet er kun for å vise ildsted/ovn, og løsninger/produkter i sammenheng med denne. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Dette bildet er kun for å vise ildsted/ovn, og løsninger/produkter i sammenheng med denne. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Bildet viser sotluken og dens plassering. Det er brennbart materiale under sotluke uten beskyttelse.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en konstruksjon der det er utforede trevegger på mur/betong (kjellermuren). Veggene er av trestendere og ulike typer overflatekledning. Alle vegger i kjeller er utforet med trevegger, og mur er derfor ikke synlig noe sted. Dette innebærer at muren ikke er mulig å inspisere innvendig. Dermed kan forhold som sprekker, riss, saltutslag og fukt forekomme uten å bli avdekket under denne undersøkelsen.

Det er funnet dampsperre i den utforede veggkonstruksjonen. Funnet er gjort ved hulltaking for fuktmåling. Det er panelplater av spon på veggene. Det er slette, malte sponplater på vegger i kjeller, og tapetserte sponplater på noen vegger. Det er belegg på mur/betong på gulv i kjeller, laminat på betonggulv i kjeller, og fliser på betonggulv i kjeller. Det er himlingsplater i innvendig tak i kjeller.

Fuktmåling angis i vektprosent, og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt, og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt- og råteskader, samt at det skapes miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 8 prosent.



Dette bildet viser utført fuktmåling.



Dette bildet viser utført fuktmåling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er av malt tre. Trappen har åpne trinn. Det er trappeneser av teppebelegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Dette bildet har kun til hensikt å beskrive/illustrere trappen, og hvilke løsninger/produkter som er brukt, og ikke til hensikt å beskrive noen form for avvik. Det mangler håndløper i denne trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kontrollpunkt for innvendige dører er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Kontrollen gjøres derfor forenklet. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på innvendige dører. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke dører som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket.
Det er slette dører med overflater av finer. Noen av dørene er malte. Dørene har fått nye vridere. Det er noe slitasje på innvendige dører, men det er takstingeniørens oppfatning at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og derfor ikke nok til å gi en TG2.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generelt kontrollpunkt for skadedyr og fuktkrevende innsekter er ikke lovpålagt jf. forskrift til avhendingsloven. Det er imidlertid pålagt for visse konstruksjoner. Dette gjelder våtrom, rom under terreng, loftskonstruksjon, takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. Disse bygningsdelene har egne kontrollpunkter, og funn av skadedyr vil bli adressert der. Dersom eier opplyser om skadedyr, vil det bli skrevet her.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er en garasje integrert i huset med intern forbindelse til huset gjennom en boddør. Garasjen har en leddet treport med motorstyring. Det er støpt betonggulv i garasjen og vegger av slemmet og malt Leca-blokk. Himlingen er utført med malt gips. Det er innlagt strøm og belysning i garasjen.

Tilstandsrapport



Bildet viser garasjen fra innsiden.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Bad av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av badet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre forsvarlig bruk.
Det legges inn et kostnadsestimat for totalrenovering under dette kontrollpunktet, og derfor ikke kostnadsestimat på øvrige kontrollpunkter for dette våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet slik det fremstod på befaringsdagen. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger. Flisene på veggene er malte. Det er slette malte plater av ukjent materiale i himling.Det er himlingsplater av typen symfoni. Dette er plater av trefiber som er foliert og som har tre struktur i overflaten.

Vurdering av avvik:

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

• Veggplatene på badet, som flisene er limt på, har betydelige deformasjoner. Det er tydelig at platene buler ut mellom plateskjøtene.

• Malingen på flisene har flasset av enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen. Uegnede materialer i våtsonen øker risikoen for følgeskader og kostbare utbedringer.

• Veggplatene bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut for å hindre videre deformasjon og skade på fliser og underliggende konstruksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, løs flis og ytterligere skade på veggkonstruksjonen.
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

• Malingen på flisene bør utbedres eller påføres på nytt for å hindre videre avflassing og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk. Dersom avflassingen ikke utbedres, kan det føre til redusert beskyttelse av underlaget og økt risiko for fuktskader eller ytterligere forringelse av overflaten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er et vindu av tre i våtsone. Dersom det skal være vindu i våtsone må dette være av et materiale som er egnet for dette. Treverk er ikke et egnet materiale for et vindu i våtsone.

Tilstandsrapport



Malingen på flisene har flasset av enkelte steder. Bildet viser et eksempel på dette.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv. Det er montert panelovn i våtrommet. Det er ingen dusj eller annet utstyr som gjør at vann er ment å falle på gulvet. Det er derfor ingen krav om særskilt fall for bruksvann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik fra TEK17 13-15 c):
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk:
a)Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b)Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt.

• Gulvet i våtrommet er tilnærmet flatt, og eventuelt lekkasjevann vil derfor ikke naturlig ledes mot sluk. Dette kan medføre økt risiko for at vann blir liggende på gulvet dersom det skulle oppstå en lekkasje.

• Det er påvist sprekker i fliser samt fliser med hull i ved toalettet. Det er også noen sprukne fliser rundt badekaret.

Konsekvens/tiltak

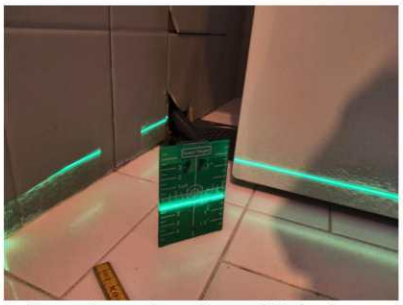
• Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk eller oppkant med vanntett sjikt i henhold til TEK17 13-15 c), for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Manglende tiltak øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygningen.

• Det bør vurderes å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes bort fra gulvet. Manglende fall øker risikoen for at vann blir liggende, noe som kan føre til fuktskader og skade på konstruksjonen over tid.

• Det bør skiftes ut fliser med sprekker og hull for å unngå videre skade og redusert levetid på gulvet. Skadede fliser kan føre til at fukt trenger ned i underliggende konstruksjon, noe som øker risikoen for fuktskader.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Det er noen sprukne fliser ved toalettet. Det er også borret noen hull i flisene. Det ser ut som dette er i forbindelse med at det en gang har vært montert et annet toalett enn det som står der i dag.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast. Gulvet er flislagt, men ved sluket kan man se at flisene ligger på et eldre vinylbelegg. Det kan derfor fastslås at gulvets tettesjikt er vinylbelegg. Det kan ikke fastslås at veggene har tettesjikt under flisene.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Det kan ikke fastslås at det finnes tettesjikt under flisene på veggene. Det er flere rørgjennomføringer som ikke er fagmessig utført, noe som kan medføre økt risiko for lekkasje. Våtrommet har også høy alder, noe som ytterligere øker risikoen for skader og lekkasjer.

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Det er minimal høydeforskjell mellom sluken og døråpningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres nytt, dokumentert vanntett sjikt på både gulv og vegger, samt utbedres rørgjennomføringer slik at de utføres fagmessig.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, spesielt siden det ikke kan dokumenteres tettesjikt på veggene og flere gjennomføringer ikke er fagmessig utført. Våtrommets høye alder forsterker risikoen for fremtidige skader.
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og døråpning, samt sikre at det er vanntett sjikt på vegger i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av manglende høydeforskjell og utilstrekkelig vanntett sjikt er økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser utført måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik. Her kan man se et vinylbelegg under flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har gulvmontert WC. Rommet er utstyrt med en innredning med to nedfelte servanter, skap under servantene, speil med lys over samt veggskap. Våtrommet har også badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med avtrekk fra bad og spalte i dør. Det er en liten spalte under døren i tillegg til ventil i vindu. Summen av disse tiltakene gir tilfredsstillende ventilasjon på badet.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Ventil i vindu.



Dette bildet er kun ment for å beskrive tilluftsløsning og kun til informasjon. Her er det spalte under dør for å slippe luft inn i rommet. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

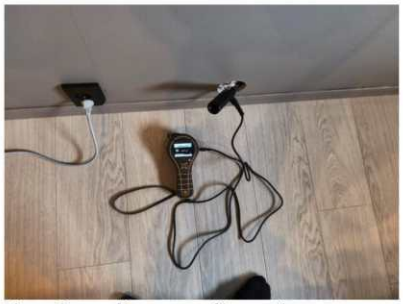
1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 0%.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet.
Vaskerom av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av badet og vaskerommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, spesielt med tanke på fuktskader.

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det legges inn et kostnadsestimat for totalrenovering under dette kontrollpunktet, og derfor ikke kostnadsestimat på øvrige kontrollpunkter for dette våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet slik det fremstod på befaringsdagen. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte sponplater på vegger. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.



Dette bildet er ment for å vise hvordan overflater på vegger og himling fremstod på befaringsdagen. Og for å vise benyttede løsninger/produkter. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

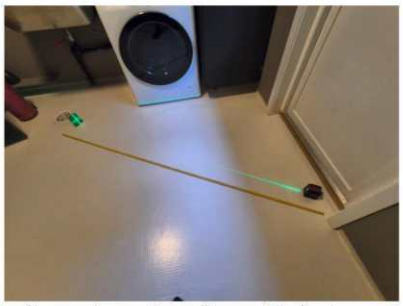
Det er vinylbelegg på gulvet. Vinylbelaget er malt med maling. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat plassert på innvendig vegg.

Det er verken dusj eller annet utstyr som tilsier at vann er ment å falle på gulvet. Det er derfor ikke krav om særskilt fall for bruksvann.

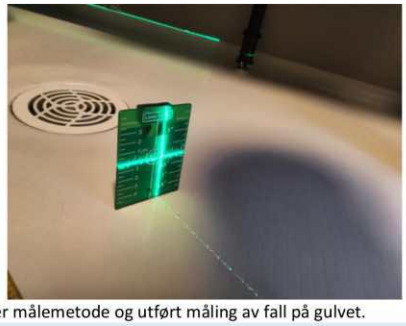
Krav til fall på gulv for å lede lekkasjevann til sluk er oppfylt ved at det er oppkanter av vanntett sjikt ved begge dørene, og ikke ved at det er 1:100 fall på hele gulvet.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsning/produkt på gulv, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Vinylbelegge er malt med maling. Sluken er av plast.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det mangler vanntett sjikt på vegger. I tillegg er det vanntette sjiktet på gulvet av eldre dato, noe som medfører at tettesjiktet samlet sett ikke oppfyller dagens forventninger eller krav til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres nytt vanntett sjikt på både vegger og gulv for å oppnå tilfredsstillende tettesikring.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppkanten av gulvbelegg ved begge dører sammen med litt fall på gulvet gjør at man oppnår påkrevde 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntettskilt ved dører.



Oppkanten av gulvbelegg ved begge dører sammen med litt fall på gulvet gjør at man oppnår påkrevde 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntettskilt ved dører.

Tilstandsrapport



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask. Det er veggmonterte skap og innredning med benkeplate over. Det står også et fryseskap på rommet.



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med avtrekk fra bad og spalte i dør. Det er i tillegg en ventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

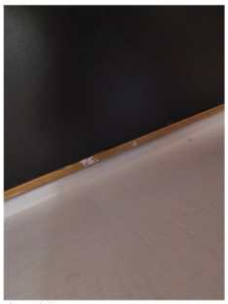
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er ingen spalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren eller montere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.



Bildet viser ventilen i vinduet.



Det mangler spalte under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.
Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet mål 0%.

Tilstandsrapport



Dette viser den utførte målingen og målemetode.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Bad av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av badet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, som fuktskader og lekkasjer. Oppgradering bør gjennomføres for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Det legges inn et kostnadsestimat for totalrenovering under dette kontrollpunktet, og derfor ikke kostnadsestimat på øvrige kontrollpunkter for dette våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet slik det fremstod på befaringsdagen. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater i våtsoner. Dette er i strid med produsentens anvisninger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres sokkellist under baderomsplatene i henhold til produsentens anvisninger for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Mangelfull eller ikke fagmessig montering kan føre til redusert levetid på materialene og økt fare for skjulte skader som følge av fuktinnstrengning.



Dette bildet er ment for å vise hvordan overflater på vegger og himling fremstod på befaringsdagen. Og for å vise benyttede løsninger/produkter. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater i våtsoner. Dette er i strid med produsentens anvisninger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat på innvendig vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik fra TEK17 13-15 c):
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk:
a)Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b)Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er avvik fra TEK17 13-15 c):
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

For dusjsonen er ingen av disse oppfylt.

• Gulvet er tilnærmet flatt, noe som kan medføre at vann ved en eventuell lekkasje ikke nødvendigvis ledes mot sluk. Dette øker risikoen for at vann kan spre seg til andre deler av rommet dersom det oppstår en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

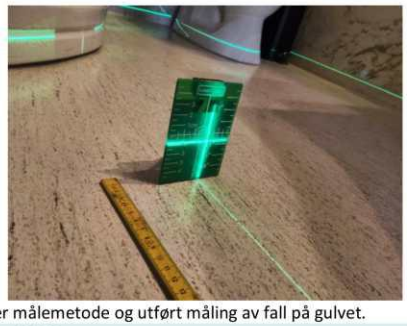
• Det må etableres tilfredsstillende fall til sluk og/eller oppkant med vanntett sjikt i henhold til TEK17 13-15 c) for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende rom, samt betydelige utbedringskostnader.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort ved eventuell lekkasje.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom, dersom det oppstår lekkasje.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes full utskifting eller oppgradering av tettesjikt og sluk for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser utført måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

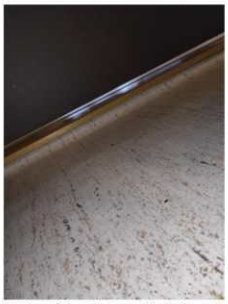
Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har gulvmontert WC.
Våtrommet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med avtrekk fra bad og spalte i dør.
Det er i tillegg en ventil i ytterveggen.



Dette bildet er kun ment for å beskrive tilluftsløsning og kun til informasjon. Her er det spalte under dør for å slippe luft inn i rommet. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.
Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 0%.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

Tilstandsrapport



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet. Veggene har tapetserte sponplater. Himlingen består av malte eller folierte trefiberplater med tremønster i overflaten. Innredningen har laminerte skrog og glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det ga utslag på fuktsøker på gulvet foran vasken og oppvaskmaskin. Men det samme utslaget fikk man ved måling på hele etasjen og det antas at dette er varmekablene som slår inn på fuktsøkeren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Dette bildet er kun ment for å beskrive kjøkkenet/innredningen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Bildet har til hensikt å vise røropplegg under vask, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet har til hensikt å vise utført fuktmåling/målemetode, og målingens resultat. Fuktmåling utført med Tramex ME5 fuktmåler.



Komfyrvakt i taket over induksjonstoppen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er ventilator integrert i koketoppen. Denne suger luften vekk fra kokesonen og filtrerer den gjennom et kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Dette bildet er kun ment for å beskrive kjøkkenets avtrekksløsning og er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er et plastbygget kjølerom med baderomspanel som overflater på vegger vinylbelegg som overflater på gulv og himlingsplater som overflater i himling. Rommet har en isolert dør med magnetpakninger, tilpasset bruk på kjølerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøking på overflatene. Det er imidlertid antydning til fuktskader i himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av himlingsplatene for å avklare omfang og årsak til fuktskadene.
Dersom det avdekkes skader, bør nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre fuktutvikling og redusere risikoen for sopp- og råteskader.



Bildet viser det utførte fuktsøket. Søk er utført med Tramex ME5 fuktsøker. Resultatet av søk er 13 vektprosent fukt. Dette regnes ikke som risikabelt nivå.



Bildet er ment å vise hvordan kjølerommet fremstod på befaringsdagen, og ikke nødvendigvis beskrive ett avvik.



Det er antydning til fuktskader i yndlingsplatene.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er installert kjøleaggregat i rommet. Anlegget var i drift på befaringsdagen og ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor usikker funksjon fremover. Anlegget er ikke merket med produksjonsår, men basert på visuell vurdering og tilgjengelig informasjon anslås det at kjøleaggregatet er over 15 år gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kjøleaggregatet for å forlenge levetiden og redusere risikoen for funksjonssvikt.
Konsekvensen av at aggregatet er eldre enn 15 år er økt sannsynlighet for plutselig driftsstans og behov for utskifting.



Bildet viser kjøleaggregater fra utsiden.



Bildet viser kjøleaggregatet fra innsiden av kjølerommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør. Det er også avdekket noe PEX rør-i-rør i tilknytning til kjøkkenet, men det er ikke et fullverdig rør-i-rør-system med fordelerskap.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Manglende fullverdig rør-i-rør-system gir redusert mulighet for å oppdage lekkasjer tidlig, noe som kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.



Bildet er ment å vise at stoppekran er lokalisert, type kran og plassering.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Rørene er skjult, og materialet kan kun verifiseres ved gjennomføringer. Det er ingen synlige hovedavløpsledninger i boligen. Type og materiale på avløpsrør kan kun verifiseres der utstyret er tilkoblet. Basert på boligens byggeår er plast et vanlig materiale som ble benyttet på den tiden.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold.
Manglende stakemulighet medfører økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert på kaldloftet. Grunnet plassering så er ikke aggregatet åpnet og filter ikke kontrollert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra det balanserte ventilasjonsanlegget på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler spalter i noen innerdører. For optimal ventilasjon bør det være spalter under alle innerdører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres spalter under alle innerdører for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og optimal funksjon av ventilasjonsanlegget.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort i boligen.



Bildet viser ventilasjonsaggregatet på kaldloftet.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er to stk luft til luft varmepumper i boligen. Den ene delen er montert i trappeoppgangen til første etasjen. Den andre er montert i kjelleren. Den i kjelleren har ukjent alder. Den i trappeoppgangen er fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på varmepumpene av kvalifisert fagperson, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.



Bildet viser varmepumpens innedel til orientering, og hvordan denne fremstod på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Bildet viser varmepumpens innedel til orientering, og hvordan denne fremstod på befaringsdagen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder. Berederen står på betonggulv. Berederen står i rom med sluk. Elektrisk tilkobling er iht. forskrifter på befaringstidspunktet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bildet viser varmtvannsbereder, og har til hensikt å vise tanken og dens plassering. Bildet har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

12.04.2024 var siste dato for el-tilsyn av DLE.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, noe som er typisk for eldre boliger hvor det er foretatt utvidelser og endringer over tid.
Det er automatsikringer i sikringsskapet men av eldre dato uten jordfeilbrytere i hver sikring.
Anlegget har to sikringsskap, hvorav det er ett i hver etasje.
Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet. Rapporten er vedlagt tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak

• Mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget bør utbedres av registrert elvirksomhet, slik det fremgår av vedlagt tilsynsrapport.
Dersom feilene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for funksjonssvikt eller sikkerhetsmessige utfordringer i det elektriske anlegget.



Bildet viser boligens sikringsskap med måler. Bildet er kun til orientering, for å vise sikringsskapet og hvordan dette fremstod på befaringsdagen. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringskapets kursfortegnelse slik det fremstod på befaringsdagen.



Bildet viser boligens sikringsskap med måler. Bildet er kun til orientering, for å vise sikringsskapet og hvordan dette fremstod på befaringsdagen. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Bildet viser sikringskapets kursfortegnelse slik det fremstod på befaringsdagen.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Dette kontrollpunktet kontrollerer rømingsveier, brannslukningsutstyr og brannvarslere. Avvik beskrives nedenfor.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsveier. Soverommet i kjelleren har ikke tilfredsstillende rømningsvindu, da vinduene enten ikke er høye nok eller er montert for høyt på veggen.

Konsekvens/tiltak

• Rømningsvinduene i kjellerens soverom bør utbedres slik at de tilfredsstiller krav til rømningsvei. Manglende tilfredsstillende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskelig eller umulig.



Bildet viser vinduer i soverom i kjeller. Disse er ikke godkjente rømningsvinduer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert en sentralstøvsuger i boligen. Denne er montert i en bod i kjelleren. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet, og det er ikke kjent i hvilken utstrekning den er i bruk.



Bildet viser sentralstøvsugeren.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke synlig utvendig fuktsikring på grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er kun synlig fuktsikring på en liten del av garasjen. Det har ikke vært mulig å fastslå om denne fuktsikringen strekker seg langs hele bakveggen på huset.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut eksisterende drenering og fuktsikring, da dagens løsning har usikker funksjon og økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være fuktskader, redusert brukstid og økte vedlikeholdskostnader.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes tilstrekkelig utvendig fuktsikring på grunnmuren.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.





Bildet viser den eneste delen av grunnmuren som har synlig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende. Innvendig er ingen deler av muren synlig. Utvendig er muren i stor grad synlig på fremsiden av huset, mens det på baksiden kun er en liten del øverst på muren som er synlig. Dette innebærer at betydelige deler av grunnmuren ikke kan inspiseres for sprekker og lignende. Generelt fremstår den synlige delen av muren som hel og pen, med få sprekker. Det presiseres at denne vurderingen kun gjelder de delene av muren som er synlige.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Ved befaringen ble det kun funnet én sprekk i grunnmuren, se bilde nedenfor.

Konsekvens/tiltak

• Sprekken bør tettes for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skaden eller frostsprengning i muren.
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren, spesielt på de delene som ikke er synlige, for å oppdage eventuelle nye skader.



Bildet viser hvor lite av muren som er synlig på baksiden av huset.



Dette bildet er kun for å vise/illustrere hvordan grunnmuren fremstod på befaringsdagen, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun for å vise/illustrere hvordan grunnmuren fremstod på befaringsdagen, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Tilstandsrapport



Dette var den eneste sprekken tapsingeniøren kunne finne på befaringsdagen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er en skrå tomt med fall mot nordøst.



Dette bildet er kun ment å vise hvordan tomten/terreng fremstod på befaringsdagen, og kun ment som informasjon og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment å vise hvordan tomten/terreng fremstod på befaringsdagen, og kun ment som informasjon og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment å vise hvordan tomten/terreng fremstod på befaringsdagen, og kun ment som informasjon og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannledning består av plastrør. Det er privat vannforsyning av ukjent type. Avløpsledningen er av plast. Eiendommen har privat avløpsløsing. Se nærmere beskrivelse under kontrollpunkt septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres stakekum eller stakepunkt på stikkledningen for å muliggjøre inspeksjon og rensing.
Fravær av stakekum/stakepunkt medfører økt risiko for blokkeringer og tilbakeslag, samt vanskeliggjør vedlikehold og utbedring ved eventuelle problemer.
- Det bør etableres utvendig stengeventil (stoppekran) for å sikre mulighet for avstengning ved lekkasjer eller reparasjoner. Manglende stengeventil kan medføre økt risiko for vannskader og vanskeliggjøre vedlikehold og utbedringer på vannledningen.
- Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være helsemessig risiko forbundet med bruk av vannet dersom kvaliteten ikke er tilfredsstillende.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre nærmere undersøkelser for å avklare type avløpsledning.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningens tilstand og funksjon, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader eller behov for akutte utbedringer i fremtiden.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å vurdere septiktankens tilstand og funksjon, da alder over 35 år gir økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være uforutsette skader, forurensning og kostnader knyttet til utskifting eller reparasjon.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpningene i rekkverkene på både balkong og veranda er større enn 10 cm, og tilfredsstiller dermed ikke kravene i dagens forskrifter.

• Rekkverket på både balkong og veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Gjeldende regelverk krever at rekkverk skal ha en høyde på minimum 1 meter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Trappen fra vaskerommet mangler rekkverk på én side, og trappen fra verandaen ned til gressplenen mangler rekkverk. Øvrige trapper har ikke tilstrekkelig fallhøyde til at rekkverk er påkrevd, da krav om rekkverk gjelder ved fallhøyder over 0,5 meter.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet. Rapporten er vedlagt tilstandsrapporten.

• Det er mangler ved boligens rømningsveier. Soverommet i kjelleren har ikke tilfredsstillende rømningsvindu, da vinduene enten ikke er høye nok eller er montert for høyt på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Åpningene i rekkverkene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. For store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle gjeldende krav og ivareta sikkerheten.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør monteres rekkverk på de aktuelle trappene i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre og lokale variasjoner kan forekomme. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en fare for liv og helse.

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget bør utbedres av registrert elvirksomhet, slik det fremgår av vedlagt tilsynsrapport.
Dersom feilene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for funksjonssvikt eller sikkerhetsmessige utfordringer i det elektriske anlegget.

• Rømningsvinduene i kjellerens soverom bør utbedres slik at de tilfredsstiller krav til rømningsvei. Manglende tilfredsstillende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskelig eller umulig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

258 m²/236 m²

Enebolig: Stue, 3 Soverom, Kjøkken, 2 Bad, Garderobe, Vaskerom, 2 Garasjer, 3 Bod, Hall m/trapp, Kjølerom, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

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	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen er en romslig selveierbolig fra 1985 med BRA-i på 236 m², tomt på ca. 1 499 m² og integrerte garasjearealer. Boligen har en landlig og naturnær beliggenhet med forholdsvis kort kjøreavstand til Mosjøen. Kjøkkenet er modernisert, og det er utført flere tekniske oppgraderinger, blant annet balansert ventilasjon, nyere varmtvannsbereder, elbillader og enkelte elektriske arbeider. Samtidig må boligens samlede standard vurderes i lys av byggeåret. Det er registrert behov for vedlikehold og oppgraderinger, særlig på våtrom, tak, vinduer, drenering og enkelte tekniske og sikkerhetsmessige forhold. Privat vann- og avløpsløsning er også hensyntatt i vurderingen.

En salgsverdi på kr 3 900 000 tilsvarer ca. kr 16 525 per m² BRA-i. Prisnivået ligger under gjennomsnittet for omsatte eneboliger i det aktuelle statistikkområdet, hvor gjennomsnittlig kvadratmeterpris er ca. kr 17 862. For eneboliger med areal mellom 201 og 300 m² viser statistikken et gjennomsnitt på ca. kr 15 719 per m². Eiendommen ligger dermed noe over gjennomsnittet for de største boligene, men under det generelle gjennomsnittet for eneboliger. Dette vurderes som rimelig sett hen til boligens størrelse, tomt, garasjearealer og utførte oppgraderinger, samtidig som vedlikeholds- og moderniseringsbehovet trekker i motsatt retning.

De sammenlignbare salgene viser et relativt stort spenn. Markvegen 560, en enebolig fra 1982 med 204 m², ble solgt for kr 3 600 000, tilsvarende ca. kr 17 647 per m². Markvegen 594, med 194 m², ble solgt for kr 4 000 000, men er oppført med en lavere beregnet kvadratmeterpris på ca. kr 14 652. Lydia Olsruds veg 7 ble solgt for kr 3 325 000, tilsvarende ca. kr 20 525 per m². Disse salgene illustrerer at store eneboliger med eldre standard kan oppnå salgspriser omkring kr 3,3–4,0 millioner, avhengig av beliggenhet, areal, standard og oppgraderingsbehov.

De høyere sammenlignbare salgene i Elsa Laulas veg 12, Liv Grannes veg 3 og Skjervstadvegen 78 ligger på kr 4 600 000–4 800 000, med kvadratmeterpriser på ca. kr 23 590–24 000. Disse eiendommene trekker referansegrunnlaget opp, men vurderes å representere et høyere prisnivå enn den aktuelle eiendommen. Austerbygdvegen 404 har større BRA-i enn flere av sammenligningseiendommene, og store boliger oppnår normalt en lavere kvadratmeterpris enn mindre boliger. Den tekniske tilstanden og behovet for videre oppgraderinger tilsier dessuten at eiendommen ikke bør vurderes på nivå med de dyreste salgene.

Eiendommen ble solgt for kr 3 600 000 i 2021, tilsvarende ca. kr 19 149 per m² etter arealopplysningene som ble benyttet ved det tidligere salget. Den generelle prisutviklingen siden dette salget er oppgitt til ca. 9,1 %. En ren indeksjustering gir et nivå på i underkant av kr 3 930 000. Dette støtter at en verdi på kr 3 900 000 er i samsvar med markedsutviklingen, samtidig som vurderingen tar hensyn til boligens nåværende standard og dokumenterte oppgraderingsbehov.

På bakgrunn av eiendommens størrelse, tomt, garasjearealer, beliggenhet, tekniske tilstand, lokal prisstatistikk og sammenlignbare salg vurderes kr 3 900 000 som en realistisk og markedsmessig salgsverdi. Verdien tilsvarer et moderat kvadratmeterprisnivå og ligger innenfor det indikerte verdiintervallet på kr 3 700 000–4 100 000.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjervstadvegen 78 ,8658 MOSJØEN			12-06-2023	4 800 000	**4 800 000**		4 800 000	**23 762**
	202 m²	1978	3 sov						
2	Lydia Olsruds veg 7 ,8658 MOSJØEN			24-09-2020	3 350 000	**3 325 000**		3 325 000	**20 525**
	162 m²	1977	4 sov						
3	Austerbygdvegen 404 ,8658 MOSJØEN			16-08-2021	3 450 000	**3 600 000**		3 600 000	**19 149**
	188 m²	1985	3 sov						
4	Markvegen 560 ,8658 MOSJØEN			18-10-2021	3 700 000	**3 600 000**		3 600 000	**17 647**
	204 m²	1982	4 sov						
5	Austerbygdvegen 155 ,8658 MOSJØEN			28-09-2026	2 500 000	**2 400 000**		2 400 000	**15 584**
	154 m²	1969	3 sov						
6	Arne Dahls veg 3 ,8658 MOSJØEN			05-06-2024	3 900 000	**3 800 000**		3 800 000	**14 729**
	184 m²	1960	5 sov						
7	Markvegen 594 ,8658 MOSJØEN			16-03-2025	3 600 000	**4 000 000**		4 000 000	**14 652**
	194 m²	1966	4 sov						
8	Austerbygdvegen 401 ,8658 MOSJØEN			02-12-2025	3 250 000	**3 150 000**		3 150 000	**12 550**
	251 m²	1953	3 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Strømforbruk og nettleie, stipulert iht. energiattest. Det er lagt til grunn en pris på 60 øre/kwt som er snittpris i område NO4 for 2025.	Kr.	17 278
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt.	Kr.	7 414
Renovasjon SHMIL	Kr.	7 406
Bredbånd/TV stipulert.	Kr.	12 000
Forsikring.	Kr.	20 815
Vedlikehold stipulert middels (som følge av bolig med normalt vedlikeholds/moderniseringsbehov), stipulert: 250 kr/kvm/år =	Kr.	59 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**124 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 770 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 300 000**

Kommentar
Den tekniske verdien for bygninger er å forstå som den kostnaden det i dag innebærer å oppføre et tilsvarende bygg etter dagens krav, med fratrekk for forskriftendringer og elde, slitasje og mangler.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 300 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 900 000**

Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
Gnr 107 - Bnr 17
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

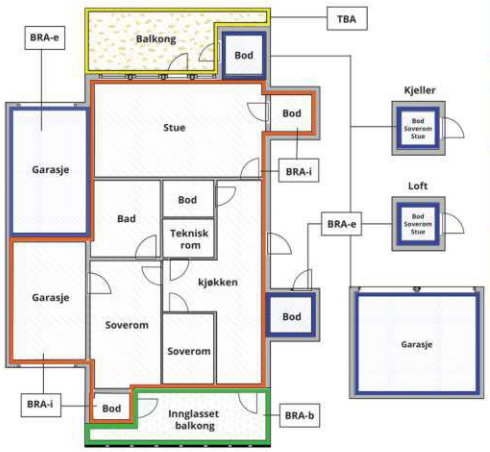
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	123			123	67
Kjeller	113	22		135	18
SUM	**236**	**22**			**85**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, garderobe, vaskerom		
Kjeller	Garasje int., bod, bad, bod 2, bod 3, soverom, hall m/trapp, kjølerom, vindfang	Garasje ekst.	

Kommentar

Det er to garasjer integrert i huset men kun en av de har direkte forbindelse til boligen via dør. Den som har det, regnes som BRA-i og den som ikke har det, regnes som BRA-e.
TBA 1 etg. er summen av veranda mot vordvest og balkong mot sørøst. TBA kjeller er den utvendige frittliggende plattingen på terreng mot sørvest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Det er ett "disponibelt" rom i kjeller som i dag er i bruk til soverom. Dette innebærer en ulovlig bruksendring. Når det er avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger, som innebærer søknadspliktig bruksendring, er det alltid en risiko for at kommunen kan kreve forholdene rettet opp i, enten ved å tilbakeføre eller omsøke tiltakene som er utført. Kjøper må være klar over denne risikoen.
I tillegg er matbod/kjølerom speilvendt, men det vurderes å ha liten betydning.
Øvrige tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering. Det er levert samsvarserklæringer fra elektriker. Det er ikke levert noe annen dokumentasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ikke utover avvikene fra godkjente tegninger som nevnt over.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
Gnr 107 - Bnr 17
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Marcus Sevaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	107	17		0	1498.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Austerbygdvegen 404

Hjemmelshaver
Hjørnerød Caroline, Sevaldsen Marcus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og naturnære omgivelser langs Austerbygdvegen, øst for Mosjøen sentrum. Området er preget av spredt boligbebyggelse, skog, landbruksarealer og natur. Beliggenheten gir gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter i nærområdet.

Det er omtrent 10–12 km til Mosjøen sentrum, med dagligvarebutikker, kjøpesenter, jernbanestasjon, skoler, barnehager, helsetjenester og øvrige servicefunksjoner. Avstandene er omtrentlige og kan variere etter valgt kjørerute. Eiendommen har en landlig beliggenhet hvor bruk av bil må påregnes for de fleste daglige gjøremål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Austerbygdvegen og videre frem til boligen. Austerbygdvegen er offentlig vei, mens den siste delen av adkomsten må anses som privat.

Det foreligger eldre jordskifte- og veidokumenter for området med bestemmelser om bruk, drift og vedlikehold av private veier. Slike ordninger kan innebære rettigheter til bruk av vei og plikt til å delta i vedlikehold og kostnader. Det bør avklares nærmere hvilke bestemmelser og eventuelle veilagsordninger som konkret gjelder for eiendommens adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen omfattes av overordnet kommunalt planverk. Kommunens planopplysninger viser at det foreligger planforslag og igangsatt planlegging som berører området. Vefsn kommune arbeider med en ny kommuneplanens arealdel som skal erstatte den eldre kommuneplanen og flere kommunedelplaner.

Inntil ny kommuneplan er endelig vedtatt, er det gjeldende vedtatte planverket som skal legges til grunn. Eiendommen ligger innenfor området som omfattes av delplan Mosjøen sør, fra Øya til Kulstadsjøleira og Marka. Planen åpner for at eksisterende fradelte og bebygde eiendommer kan beholde sin opprinnelige bruk. Ombygging, tilbygg, gjenoppføring etter brann samt oppføring av garasje, uthus og lignende kan tillates dersom tiltaket ikke kommer i konflikt med kulturminner eller andre vesentlige hensyn.

Dersom flere planer gjelder for samme område, vil en detaljregulering normalt gi de mest konkrete føringene. Ved direkte motstrid gjelder i utgangspunktet nyere plan foran eldre plan, med mindre den nyere planen uttrykkelig bestemmer at en eldre reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I forslaget til ny kommuneplan er det presisert at kommuneplanens bestemmelser skal gjelde foran eldre reguleringsplaner ved direkte motstrid, mens reguleringsplaner som vedtas senere, kan sette kommuneplanen til side.

For enkelte tiltak kan det stilles krav om reguleringsplan eller dispensasjon. Dette gjelder særlig bruksendringer, større byggearbeider og tiltak som berører trafikk, grøntområder, vassdrag, kulturminner eller skiller seg vesentlig fra omkringliggende bebyggelse. Planstatus og gjeldende bestemmelser bør derfor avklares med kommunen før gjennomføring av nye bygge- eller utviklingstiltak.

Om tomten

Eiendommen er en eiet grunneiendom med et beregnet areal på ca. 1 498,6 m². Tomten er skrånende med fall mot nordøst og er opparbeidet med bolig, parkerings- og garasjearealer, plen, veranda, balkong og frittliggende terrasse med pergola.

Tomten ligger i landlige omgivelser og gir gode utearealer rundt boligen. Eiendommen har to integrerte garasjer. Den ene har direkte forbindelse med boligen, mens den andre har separat utvendig adkomst.

Eiendommen har privat vannforsyning med vannledning av plast. Type vannkilde er ikke nærmere dokumentert, og det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvaliteten. Utvendig stoppekran er ikke påvist. Eiendommen har privat avløpsanlegg med plastledning og septiktank av glassfiber. Septiktanken er eldre enn 35 år og har usikker gjenværende funksjon. Det betales kommunalt gebyr for slamtømming, mens det ikke er oppført gebyr for kommunalt vann eller avløp.

Drenering og utvendig fuktsikring har ukjent utførelse, og det er ikke kjent at anlegget er fornyet etter byggeåret. Utvendig fuktsikring er bare synlig på en mindre del av konstruksjonen. Synlige deler av grunnmuren fremstår hovedsakelig hele og pene, men det er registrert en mindre sprekk som bør tettes og følges opp.

Eiendomsgrensene er registrert med terrengmålte grensepunkter. Matrikkelopplysningene bør likevel ikke alene benyttes som grunnlag for byggearbeider, inngjerding eller andre tiltak nær grensene uten nærmere kontroll.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ble opprettet ved fradeling fra gnr. 107, bnr. 4 i 1984. Grunnboken viser to registrerte hjemmelshavere, hver med en ideell halvpart.

Det er registrert pantedokumenter på eiendommen. Det foreligger også en tinglyst urådighetserklæring til fordel for Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS. Dette innebærer at eiendommen ikke kan disponeres over uten rettighetshaverens samtykke. En slik erklæring er vanligvis knyttet til et pågående salgsoppdrag og håndteres normalt i forbindelse med gjennomføringen av salget.

Grunnboksutskriften viser ingen særskilt opplistede servitutter eller bruksretter direkte på den aktuelle registerenheten. Eiendommen er imidlertid fradelt fra en eldre hovedbøleeiendom. Servitutter og rettigheter som ble tinglyst på hovedbruket før fradelingen, kan derfor fortsatt ha betydning selv om de ikke fremgår direkte av den ordinære grunnboksutskriften for gnr. 107, bnr. 17.

Eldre jordskifte- og rettighetsdokumenter for gnr. 107 inneholder bestemmelser om blant annet veier, vedlikehold, vannledninger, gjerdehold og andre fellesordninger. Det må undersøkes konkret om og i hvilken utstrekning disse rettighetene og pliktene gjelder den aktuelle eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	Kommentar
3 516 000	Dette er skatteetatens beregnede markedsverdi og danner grunnlaget for beregning av formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier.

Formuesverdi	Kommentar
879 000	Dette er den faktiske formuesverdien og denne er satt med bakgrunn i at boligen benyttes som primærbolig. En annen bruk av boligen kan gi en annen formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8678388	Fullverdi	8 027 400	20 815

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	01.10.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.10.2026		Gjennomgått		Nei
El-tilsyn DLE	08.10.2026		Gjennomgått		Ja
Grunnbok	25.10.2026		Gjennomgått		Nei
Verdirapport	25.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Austerbygdvegen 404 , 8658 MOSJØEN
Gnr 107 - Bnr 17
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse 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.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 08.10.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 120315**

VERITY AS
v/Sebastian Schneider
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Austerbygdvegen 404, 8658 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	SEVALDSEN MARCUS
Målernummer:	6970631404884525
Anlegget ble sist kontrollert:	12.04.2024
Kontrollresultat:	Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799

LINEA

Returadresse: **Det Lokale Eltilsyn** Linea Mosjøen Industriveien 7 8657 MOSJØEN	**Anleggsnummer:** 1800063-001 **Målernummer:** 6970631404884525 **Kontrolldato:** 12.04.2024 **Saksnummer:** 107359 **PIN-kode** 2592 **Kontrolltype:** PERIODISKE KONTROLLER
SEVALDSEN MARCUS Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	**Anleggsadresse:** BOLIG Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN

Kontrollert av:	**Telefonnummer:**	**E-post:**
David Osheim	751 00 400	david.osheim@linea.no

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

TILSYNSRAPPORT

1 Sikringsskap

Oppgradering av tavle:

- Gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren., Skap med patronsikringer er ofte utsatt for varmgang og berøringsfare. Gamle sikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet. Det anbefales å vurdere oppgradering av tavle i samråd med registrert elvirksomhet.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
https://elsikkerhetsportalen.no/linea/sikringsskap/



LINEA

2	Trapp	Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20 *Stikkontakt manglet deksel, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad.*



3	Utvendig	Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9 *Lysanlegg var mangelfullt vedlikeholdt og må fikses eller fjernes*



ELVIRKSOMHET:	*Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.*
.....	DET LOKALE ELTILSYN:
Dato Underskrift montør	*12.04.2024* *Dokumentet er elektronisk godkjent av David Osheim og krever ikke signatur*
.....	Dato Underskrift DLE
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet	

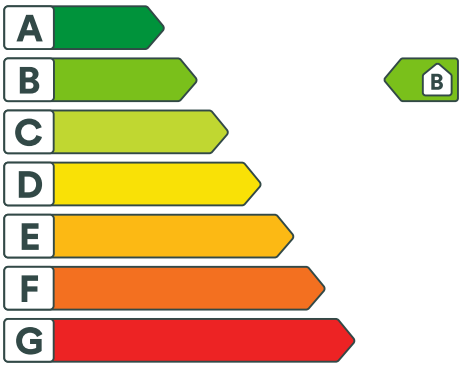
Saksnummer: 107359 Side 2 av 2

enova

Energiattest



Adresse **Austerbygdvegen 404, 8658 MOSJØEN**	
Dato for energimerking **25.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373591**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11085237**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **236,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **236,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **94,14**

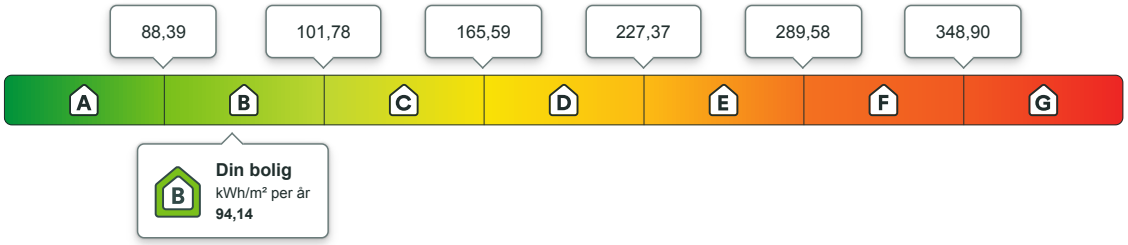
Austerbygdvegen 404, 8658 MOSJØEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 798,89	**122,03**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Austerbygdvegen 404, 8658 MOSJØEN

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1986
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	cc62a9bdb875018c8eb0b0e2cef983b6da7ecf5e
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	25.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	VEFSN
Klimakorreksjonsfaktor	1.30
Årsmiddeltemperatur	4.64 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	204,78 m²
Areal tak	144,05 m²
Areal gulv	118,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	35,40 m²
Oppvarmet BRA	236,00 m²
Oppvarmet luftvolum	640,04 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,19 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,29 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	168 119,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	50 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	3,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,20 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,15 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,15 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	8,03 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,36	36,21 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	2,45	21,04 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		35,59 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,34
2	Tak	0,13
3	Gulv	0,25
4	Vinduer og dører	2,19
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**2,98**
6	Infiltrasjon	0,25
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**3,23**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,63**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	116,98	0,00	116,98	2,05	57,18
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,15	1,95	29,10	1,07	27,15
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	8,76	0,00	8,76	1,00	8,76
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**182,01**	**1,95**	**183,96**	**-**	**122,21**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	28 799	122,03
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**28 799**	**122,03**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**28 799**	**122**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	8 939	37,88
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	13 494	57,18
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	6 366	26,98
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**28 799**	**122,03**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**28 799**	**122,03**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	122,03	1,00	122,03
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**122,03**		**122,03**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	122,03 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Sevaldsen, Marcus
16.10.2026
Signed bankID

Hjørnerød, Caroline
16.10.2026
Signed bankID

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

Marcus Sevaldsen

Caroline Hjørnerød

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Austerbygdvegen 404
8658 Mosjøen

1824-107/17/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Noen få sprekker på fliser i område rundt badekar i hovedetasjen. Det har nylig vært byttet badekar pga et armatur som var lekk. Varmekabler i gulv på baderom i hovedetasjen har ikke fungert i vårt eie (uvisst om det skyldes defekt termostat eller varmekablene i seg selv.)

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet badekar.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Haaland Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble fjernet et bidet på bad i hovedetasje ifm oppussing av tilstøtende rom (kjøkken).

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet toalett på begge baderom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det har ved 1 anledning kommet inn vann fra taket i en periode med ekstremt væromslag med mye snø /issmelting på taket. Skadetakst slo fast at det skjedde som følge av isdannelse i en lengre kuldeperiode, trolig pga varmetap/utilstrekkelig lufting. Ved raskt omslag til mye mildere vær har smeltevann trengt ned i etasjeskillet og det oppsto noen mindre fuktmerker i himlingsplater på vaskerom.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt satt inn ekstra lufting på kaldloft. Utført av familiemedlem med fagbrev som ventilasjonsmontør.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: I følge takstrapport ved forrige eierskifte ble det etterisolert på kaldloft med 15+25cm. Vi kjenner ikke til om arbeidet er utført av faglært eller ufaglært.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge takstrapport ved forrige eierskifte ble huset malt utvendig i 2018, samt taktekking rengjort og impregnert mot mosedannelse. Sistnevnte ble gjentatt i 2020.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt terassedekke på veranda over garasjene.

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?

- **Ja**

Har vært antydning til kondens og fuktdannelse i vindu på hovedsoverom. Problemet var tilstede i en periode hvor ventilasjonsanlegget var avslått og det var utilstrekkelig lufting av rommet. Det har ikke vært problemer med dette siden. Noen vinduer er noe trege å åpne.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **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?

- **Ja**

I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2022, var deler av rørarbeidet ikke utført på riktig måte (av innleid firma). Dette ble ikke oppdaget før vi et par år senere fikk plager med tidvis kloakklukt i deler av huset. Det ble etter hvert gjennomført røyktest som avdekket en utett sammenføyning på avløpsrørene. Dette ble utbedret på forsikring, og det har ikke vært problemer siden.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Ocab AS

   Beskrivelse av arbeidet: Vegg i yttergang (under kjøkken) ble åpnet og problemet ble utbedret derfra.

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?: 2022

Firmanavn: Haaland Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rør og avløp på kjøkken lagt om i forbindelse med oppussing. Bidet på tilstøtende baderom samtidig fjernet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Ocab AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse i forrige punkt.

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

   Firmanavn: Haaland Mosjøen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder byttet.

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppgradert til balansert ventilasjonsanlegg. Utført av familiemedlem med fagbrev som ventilasjonsmontør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Varmefag AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn vedovn i hovedetasje.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Haaland Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske arbeider ifm oppussing av kjøkken (stikkontakter, lysbryter, termostater til varmekabler kjøkken og stue). Ny kurs til platetopp.

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

   Firmanavn: Haaland Mosjøen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert elbillader i garasje. Ny kurs og montering.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny stikk til ventilasjonsanlegg på loft. Montering av stikk utført av ufaglært, men sett over og koblet i sikringsskap av faglært elektriker.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet termostater til varmekabler på to soverom og baderom i underetasje.

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?

- **Ja**

Det ble bygget ny markterasse med pergola i 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Takstrapport ifm forrige eierskifte/salg. Skaderapport ifm vannintregning vaskerom. Skaderapport ifm rørarbeider kjøkken.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Vinduer i ytterste garasje er vanskelig å lukke.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Grunneier av områdene rundt eiendommen har bruksrett på veien opp til huset. (for adgang til tidligere traktorvei som fortsetter via eiendommen). Aldri vært benyttet i vårt eie.



Boligen 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.

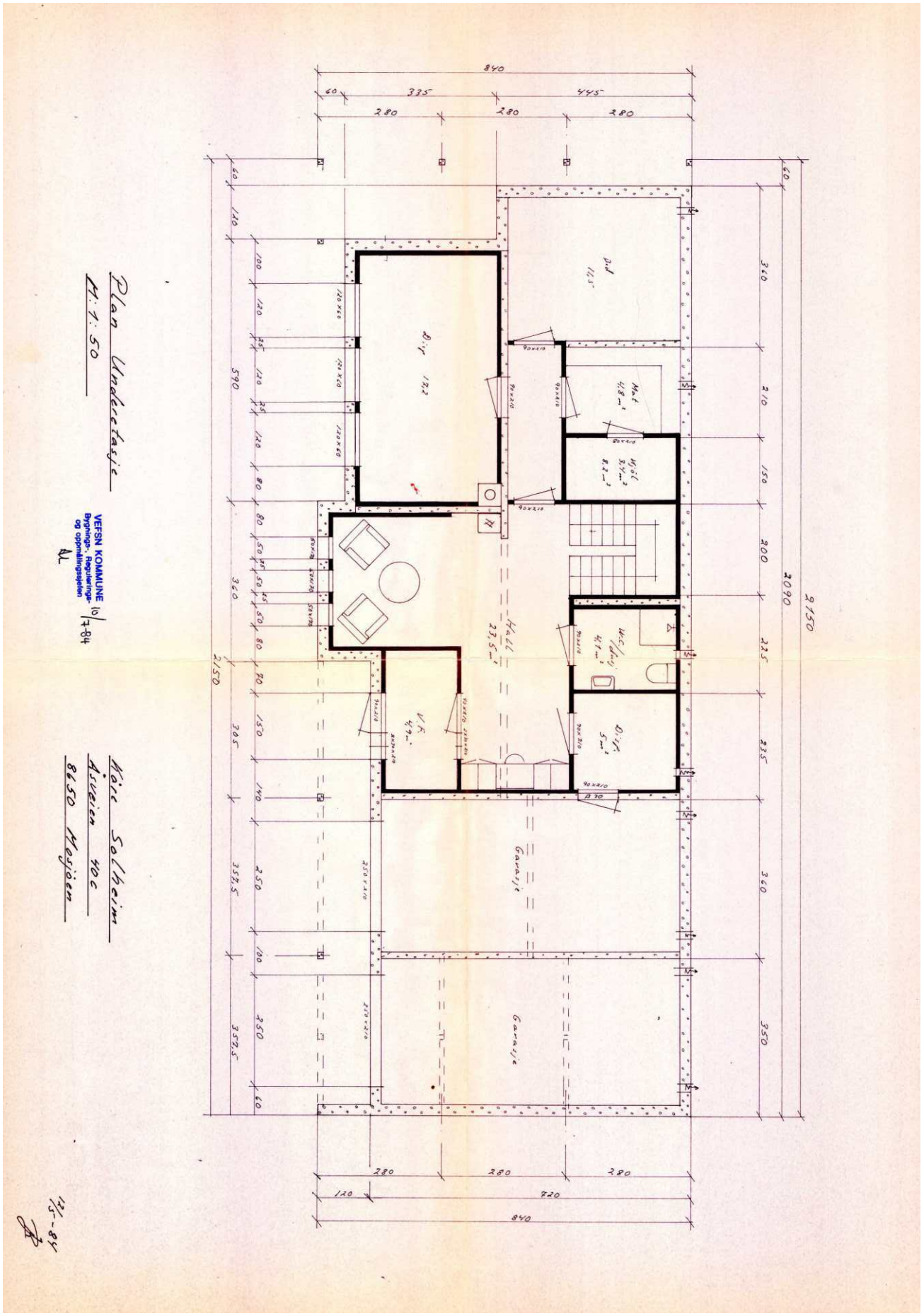
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

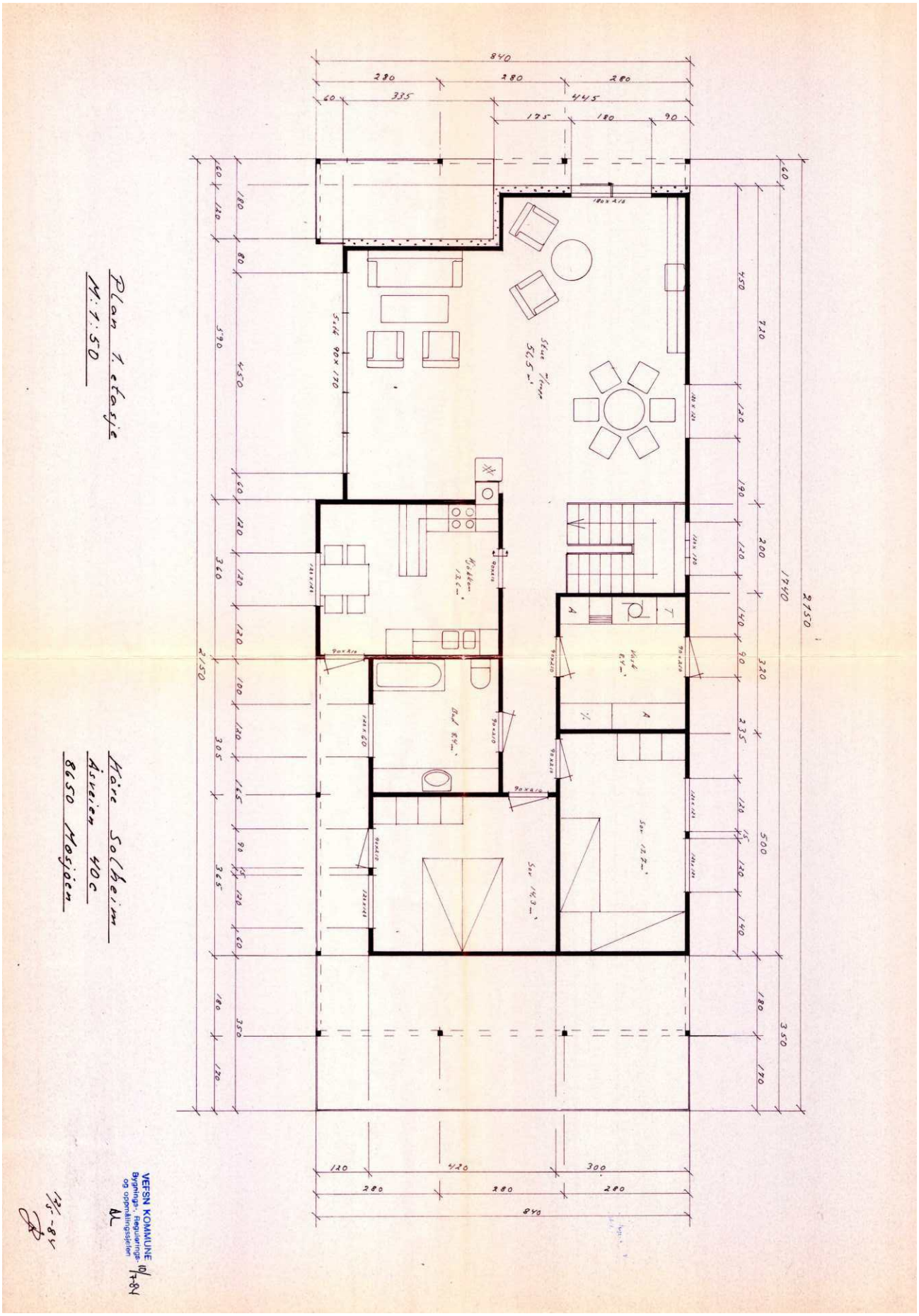
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Ufaglært

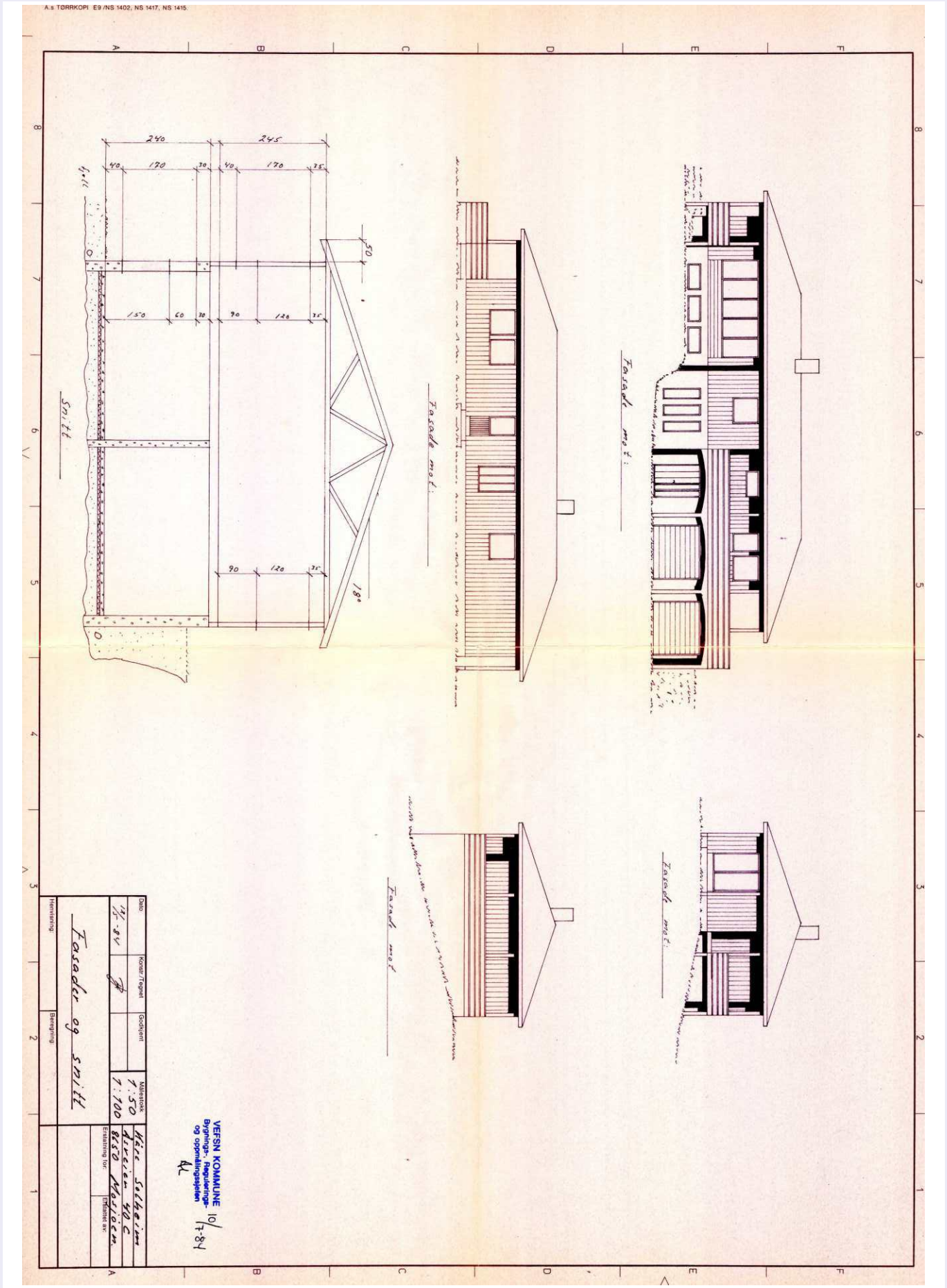
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg


Plan Underetasje
M: 1: 50
Kåre Solbjørn
Åsveien 40c
8650 Mosjøen
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringe- og oppmålingsetaten
10/7-84
AL
Garasje
Garasje
Hall
23,5 m²
Bad
Vask/kjøl.
Wc
Bad
Bad
Mat
Hyll
Hyll
840
335
445
280
280
280
2150
2090
590
360
305
350
120
720


Plan 1. etasje
M: 1:50
Høire Solheim
Åsveien 40C
8650 Mosjøen
VEFSN KOMMUNE
Byggings-, Reguleringsog oppmålingsseksjon
10/7-84
AL
12/5-87
840
280
280
280
60
335
445
175
180
90
2150
1740
450
220
190
200
140
320
235
120
500
140
180
350
170
590
450
360
305
365
120
300
Stue 90x120
Stue 32,5 m²
Kjøkken 12 m²
Bad 8,4 m²
Sov 12 m²
Sov 14,3 m²
Hall 8,7 m²
90x210
120x120
180x210

Vedlegg


A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.
Snitt
Fasade mot
Fasade mot
Fasade mot
Fasade mot
VEFSN KOMMUNE
Byggings-, Reguleringa- og oppmålingsetaten
10/ 7-84
Fasader og snitt
Tegnet
Godkjent
Dato
Målestokk
1:50
1:100
Hans Solheim
Arneien 40 C
8850 Mosjøen
Endret av:
Erstatning for:
Nyttegning
Bearbeiding

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 119 / 84	Jnr. 2300/ 84
Saksbehandler: Atle Lien	Vår ref. AL/AH

Søknad av 18. mai 1984 om byggetillatelse for boligbygg

Byggeplass REmma Gnr. ..... bnr. .....

Byggherre Kåre Solheim Adr. Åsvn. 40 c, 8650 Mosjøen

Ansvarshavende Se baksidens pkt. B

Dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 21

gitt den 21.6. 1984 av Vefsn bygnignsråd

Bygningsvesenets avgjørelse

Søknaden er godkjent under forutsetning av at gjeldende lover og forskrifter følges. Videre skal følgende betingelser etterkommes (se baksiden):

Pkt. A, B, C, D, E og H.

Huset vil ikke bli satt ut på tomta før pkt. B er etterkommet.

Garasjene må innredes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38.

Vedr. baksidens pkt. E: Statiske beregninger av garasjedekke må innsendes for godkjenning.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

- [X] søknad om byggetillatelse
- [X] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [X] situasjonsplan
- [ ] statiske beregninger
- [X] regning for byggekontroll
- [ ] regning for tilknytting av vann og kloakk
- [ ] **Melding om klageadgang**
- [ ]

NR. 1 JAN 82

Mosjøen, den 11.7. 1984

Atle Lien
fung. bygningssjef

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

[X] A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.

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

[X] C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

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

[X] E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

[ ] F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.

[ ] G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.

[X] H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.

[ ] I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.

[ ] J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:

1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.

2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.

3. Under avkjørsel som går over veggrøft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggrøften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.

4. Avkjørsel og adkomstveg på tomta bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.

5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.

[ ] K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.

[ ] L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

Nr. 1 JAN 82. (Rev. mars 83.)

VEFSN KOMMUNE

Saksbehandler: Karin Devold **Tlf:** 75 10 18 15 Arkiv: 143
Arkivsaksnr.: 05/781-030

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
5/09	Det faste utvalg for plansaker	03.02.2009
21/09	Kommunestyret	25.03.2009

DELPLAN MOSJØEN SØR - ENDELIG VEDTAK ETTER INNSIGELSE

Rådmannens forslag til vedtak:
I hht plan- og bygningslovens § 20-5 vedtas Kommuneplanens arealdel, delplan Mosjøen Sør på nytt etter avgjørelse i miljøverndepartementet.

Vedtaket gjelder:
- Tilbakeføring av tidligere næringsarealer til LNF i tråd med Miljøverndepartementets avgjørelse etter innsigelsen fra Statens Landbruksforvaltning.
- Justering av retningslinje til punkt 5
- Tilpassing til sosi-standard for digital plan.

Endringene er vist på tegning nr D 26, datert 16.01.2009.
Nye bestemmelser er datert 16.01.2009.

Begrunnelse:
Nytt planvedtak etter at miljøverndepartementet har opprettholdt innsigelsen til planforslaget.

Det faste utvalg for plansaker behandlet i møte 03.02.2009, saknr. 5/09:

Det faste utvalg for plansaker behandling

Jann- Arne Løvdahl tok opp rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak: Løvdahls forslag vedtaes enstemmig.

Det faste utvalg for plansaker vedtak:

I hht plan- og bygningslovens § 20-5 vedtas Kommuneplanens arealdel, delplan Mosjøen Sør på nytt etter avgjørelse i miljøverndepartementet.

Vedtaket gjelder:
- Tilbakeføring av tidligere næringsarealer til LNF i tråd med Miljøverndepartementets avgjørelse etter innsigelsen fra Statens Landbruksforvaltning.
- Justering av retningslinje til punkt 5
- Tilpassing til sosi-standard for digital plan.

Endringene er vist på tegning nr D 26, datert 16.01.2009.
Nye bestemmelser er datert 16.01.2009.

Begrunnelse:
Nytt planvedtak etter at miljøverndepartementet har opprettholdt innsigelsen til planforslaget.

Kommunestyret behandlet i møte 25.03.2009, saknr. 21/09:

Kommunestyret behandling
Bjørn Larsen la fram følgende forslag:
1. Landbruk, natur og friluftsområder
   Retningslinjer:
   1. setning tas ut.

Jim Nerdal la fram følgende forslag:
Reg.best. pkt. 4.5
Under retningslinjer.
1. avsnitt endres slik:
   tillegg: ”unntatt inngrep for tilrettelegging for fiske, fisketurisme, friluftsliv og stedegen næring”.

Vedtak: Larsens forslag fikk 8 stemmer og falt.
Nerdals forslag vedtas enstemmig.
Innstillingen for øvrig vedtas enstemmig.

Kommunestyret vedtak:

I hht plan- og bygningslovens § 20-5 vedtas Kommuneplanens arealdel, delplan Mosjøen Sør på nytt etter avgjørelse i miljøverndepartementet.

Endring:
Reg.best. pkt. 4.5
Under retningslinjer.
2. avsnitt endres slik:
   tillegg: ”unntatt inngrep for tilrettelegging for fiske, fisketurisme, friluftsliv og stedegen næring”.

Vedtaket gjelder:

- Tilbakeføring av tidligere næringsarealer til LNF i tråd med Miljøverndepartementets avgjørelse etter innsigelsen fra Statens Landbruksforvaltning.
- Justering av retningslinje til punkt 5
- Tilpassing til sosi-standard for digital plan.

Endringene er vist på tegning nr D 26, datert 16.01.2009.
Nye bestemmelser er datert 16.01.2009.

Begrunnelse:
Nytt planvedtak etter at miljøverndepartementet har opprettholdt innsigelsen til planforslaget.

MILJØ Medfører saken miljøkonsekvenser ? **JA: X NEI:**	Hvis ja klargjør kort: Bruk og vern av areal
LIKESTILLING Berører saken likestillingsproblematikk ? **JA: NEI: X**	Hvis ja klargjør kort:
PLANFORANKRING Er saken forankret i kommuneplanen? **JA: X NEI:**	Angi her i hvilken del, evt. i hvilken annen plan. Delplan er forankret i kommuneplanen, med unntak av miljøverndepartementets beslutning.
DELEGASJON Er saken i tråd med delegasjonsreglementet? **JA: X NEI:**	Hvis nei, skal delegasj.reglementet endres? (angi i tilfellet hvordan)
BUDSJETT Medfører saken budsjettregulering ? **JA: NEI: X**	Hvis ja så skal reguleringen framgå i saksframlegget.

Trykte vedlegg:
Endringsforslag av tegning nr D 26, datert 16.01.2009, nedkopiert.
Forslag til nye bestemmelser, datert 16.01.2009.
Gjeldende plankart, nedkopiert.
Gjeldende bestemmelser.
Temakart grøntstruktur og trafikksituasjon, Olderskog, datert 11.05.2005

Utrykte vedlegg:
Endringsforslag av tegning nr D 26, datert 16.01.2009 i full størrelse.
Sakens øvrige dokumenter

Sammendrag
Administrasjonen har justert plankart og bestemmelser i tråd med departementets avgjørelse. De omstridte arealene er i planen nå tilbakeført til LNF. Plankartet er digitalisert og omarbeidet til sosi-standard. I tillegg er retningslinje foreslått presisert på punkt om masseuttak i Vefsna. I reguleringsbestemmelsene er det i tillegg foreslått noen redaksjonelle endringer.

Bakgrunn
Delplan Mosjøen sør ble behandlet i kommunestyret i møte 31.05.2006. Kommunestyrets vedtak:

"I hht plan- og bygningslovens § 20-5 vedtas Kommuneplanens arealdel, delplan Mosjøen Sør med unntak av næringsarealene NF 1B, C, D, jfr. de arealer som det foreligger innsigelse på fra Statens Landbruksforvaltning. Disse delene av planen oversendes Miljøverndepartementet for behandling.

Delplanen viser område for :
- *Byggeområder for generell utbygging på Skjervengan, boligbygging på Andås, næringsformål på Øya*
- *Landbruk- natur og friluftsliv*
- *Råstoffområde, masseuttak*
- *Områder som allerede er regulert eller brukt til boliger og industri/næring*
- *Områder som pga foreldede planer skal nyreguleres*
- *Områder med restriksjoner og retningslinjer langs jernbane, vassdrag, høyspent, naturreservat.*

Delplanen er vist på kart med tegning nr D 26, datert 14.05.2006.
Tilhørende delplansbestemmelser, datert 14.05.2006"

Saken ble oversendt miljøverndepartementet til avgjørelse i juni 2006. Det forelå svar fra departementet den 28.09.2007, der departementet opprettholdt innsigelsen fra Statens Landbruksforvaltning og ikke godkjente områdene på Øya utlagt til næringsområder. Utdrag/konklusjon fra miljøverndepartementets avgjørelse:

"Miljøverndepartementet mener hensynet til jordvernet må veie tyngst i denne saken og tar derfor innsigelsen til følge. Dette innebærer at områdene på Øya som i planen er lagt ut til næringsområder ikke blir godkjent"

Mudring i Vefsnas utløp:
I sommer ble det slått opp i media at Kolbjørn Nilsskog AS/Statskog ikke fikk tillatelse til mudring av masser i utløpet av Vefsna. Mudring kunne ikke godkjennes uten forutgående planarbeid.

Administrasjonen har hatt møte med Statsskog som grunneier og KNAS som interessent. I etterkant av møtet er det kommet innspill fra KNAS som er engasjert av Statskog for å se på mulighetene for kontrollert bruk av masser i munningen av Vefsna.

KNAS har målt opp sjøbunnen i munningen av elva og arbeider videre med planer for å få tillatelse til kontrollert uttak av masser i elvas nedre del.

KNAS ber Vefsn kommune vurdere følgende i forbindelse med behandling og vedtak av delplanen:

1. *"Inntegning av området i Vefsna som regulert til massetak for mudring.*
2. *I tekstdelen av dokumentet burde det i detalj beskrives hvordan man ser for seg at uttak av masser utføres slik at man ivaretar miljøet på en gunstig måte.*

Uttak av masser i munningen av Vefsna har på lang sikt flere positive effekter.
Det kan blant annet nevnes:

1. *Mudring vil gjøre det mulig på en kontrollert måte å holde åpen en skipsled opp til sjøgata slik at større båter kan gå opp til Mosjøen. Hvis mudring ikke tillates vil munningen sakte men sikkert få redusert vannstand slik at større båter ikke kan gå oppover elva.*
2. *Mudring som holder utløpet dypere vil være et gunstig tiltak som sikrer at byflata ikke oversvømmes ved en større flom. En slik oversvømmelse av byflata vil få store økonomiske konsekvenser.*
3. *Mudring vil gi lokalområdet tilgang til rimelig masse for oppfylling av områder som ligger i nærheten av sjø. Miljømessig vil mudring redusere bruk av tyngre kjøretøy på vei, som er et positivt bidrag til miljøet i nærområdet."*

Administrasjonens vurdering av innspill fra KNAS:
I delplanen punkt 5, slås det i retningslinjer fast følgende:
"Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna fra Øybrua og sørover. Før utfylling og/eller massetak i vassdrag skal NVE vurdere tiltaket". Intensjonen med denne retningslinjen var at dette skulle gjelde fra den nye Øybrua Dette blir derfor presisert i revidert plan. Etter administrasjonens vurdering innebærer denne retningslinjen at kommunen har åpnet for at man kan ta ut masser nord for nye Øybrua på grunnlag av reguleringsplan og eventuelt konsekvensutredning.

Med utgangspunkt i de vurderingene som KNAS/Statskog kommer med, foreslår administrasjonen at retningslinjene til punkt 5 i delplanen justeres.
Gjeldende retningslinje:
Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna fra Øybrua og sørover.
Før utfylling og/eller masseuttak i vassdrag skal NVE vurdere tiltaket.

Forslag til justerte retningslinjer:
Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna fra den nye Øybrua og sørover.
Nord for den nye Øybrua kan det åpnes for uttak av masser. Masseuttak må ikke komme i konflikt med oppgang av anadrome fiskearter i elva. Før utfylling og/eller masseuttak i vassdrag skal NVE vurdere tiltaket.

Overgang til digital plan
I forbindelse med etablering av digital plandatabase har vi nå digitalisert plankartet for delplan Mosjøen sør. Ved overgang til digital planlegging og etablering av digital plandatabase har vi endret på alle spesialtilpasninger som er gjort i gjeldende plan, ettersom dette er i strid med sosi-standarden.

Endringer i nytt plankart:
- Plankart er justert i tråd med departementets avgjørelse. De omstridte arealene er i planen nå tilbakeført til LNF.
- Tilpasset sosi-standard.

Endringer av bestemmelsene:
- Bestemmelsene er tilpasset plankartet for arealene på Øya som er tilbakeført til LNF i tråd med departementets avgjørelse.

- Retningslinje til punkt 5 i delplanen er justert. Forslag til ny retningslinje: ” Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna fra den nye Øybrua og sørover. Nord for den nye Øybrua kan det åpnes for uttak av masser. Masseuttak må ikke komme i konflikt med oppgang av anadrome fiskearter i elva. Før utfylling og/eller masseuttak i vassdrag skal NVE vurdere tiltaket.
- Redigering av nummerering av kapittel og delpunkt, samt andre redaksjonelle endringer som ikke endrer planen.

De endringene som er foreslått på plankartet og de presiseringene som er foreslått i bestemmelsene gir ikke grunnlag for ny planprosess.

Konklusjon
Delplanen legges fram til endelig politisk behandling.

Magne Pettersen
rådmann

John Peter Garnes

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	107
Bruksnummer:	28

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.09.2026 kl. 15:35
Produsert av:	Susann Herring - Vefsn kommune
Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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:	Tillegg til 107/17
Etableringsdato:	22.02.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 107 / 28	308,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060895	HJØRNERØD CAROLINE		Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		021096	SEVALDSEN MARCUS		Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060895	HJØRNERØD CAROLINE		Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		021096	SEVALDSEN MARCUS		Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	

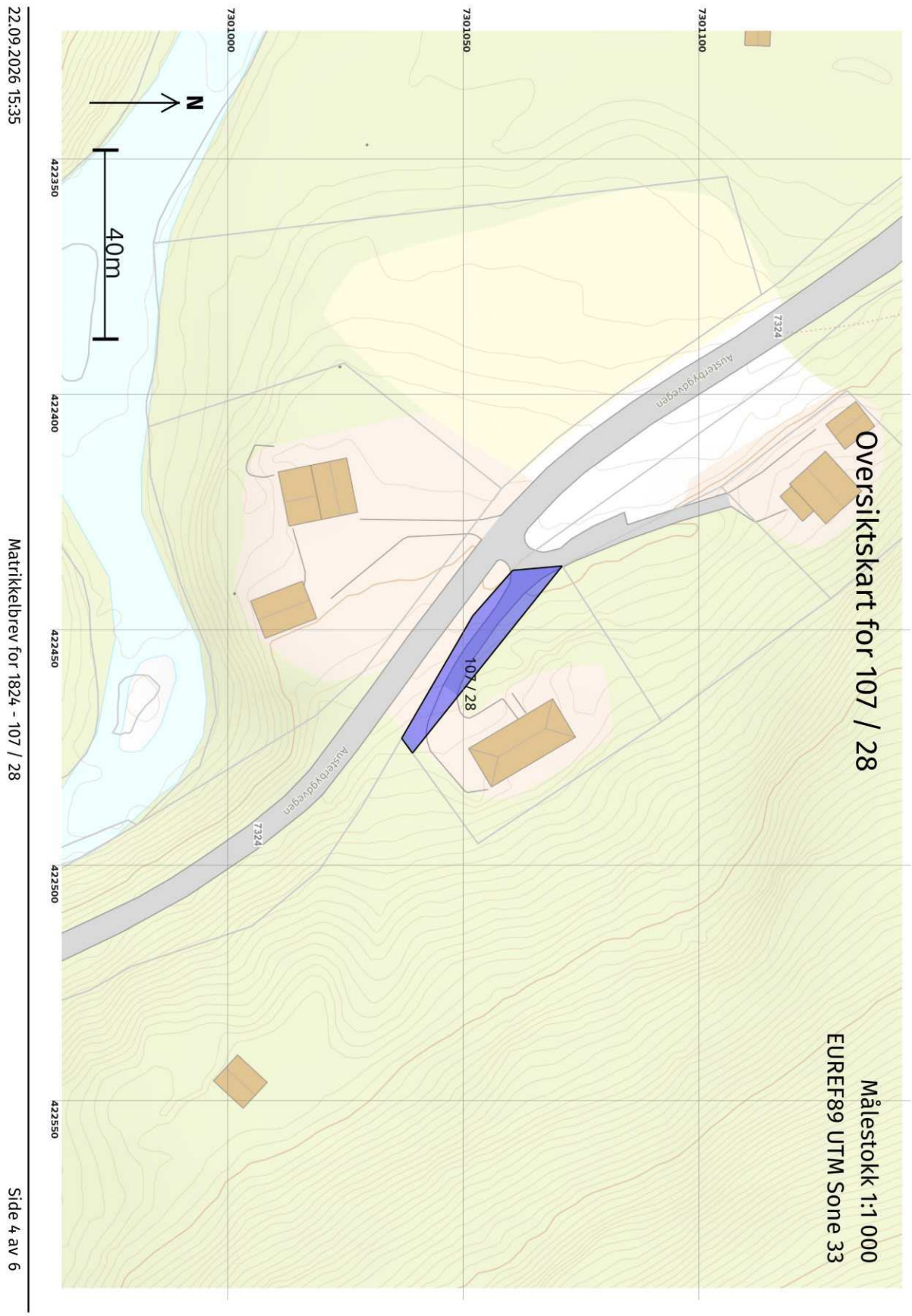
Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7301052	422454		308,9 m2	

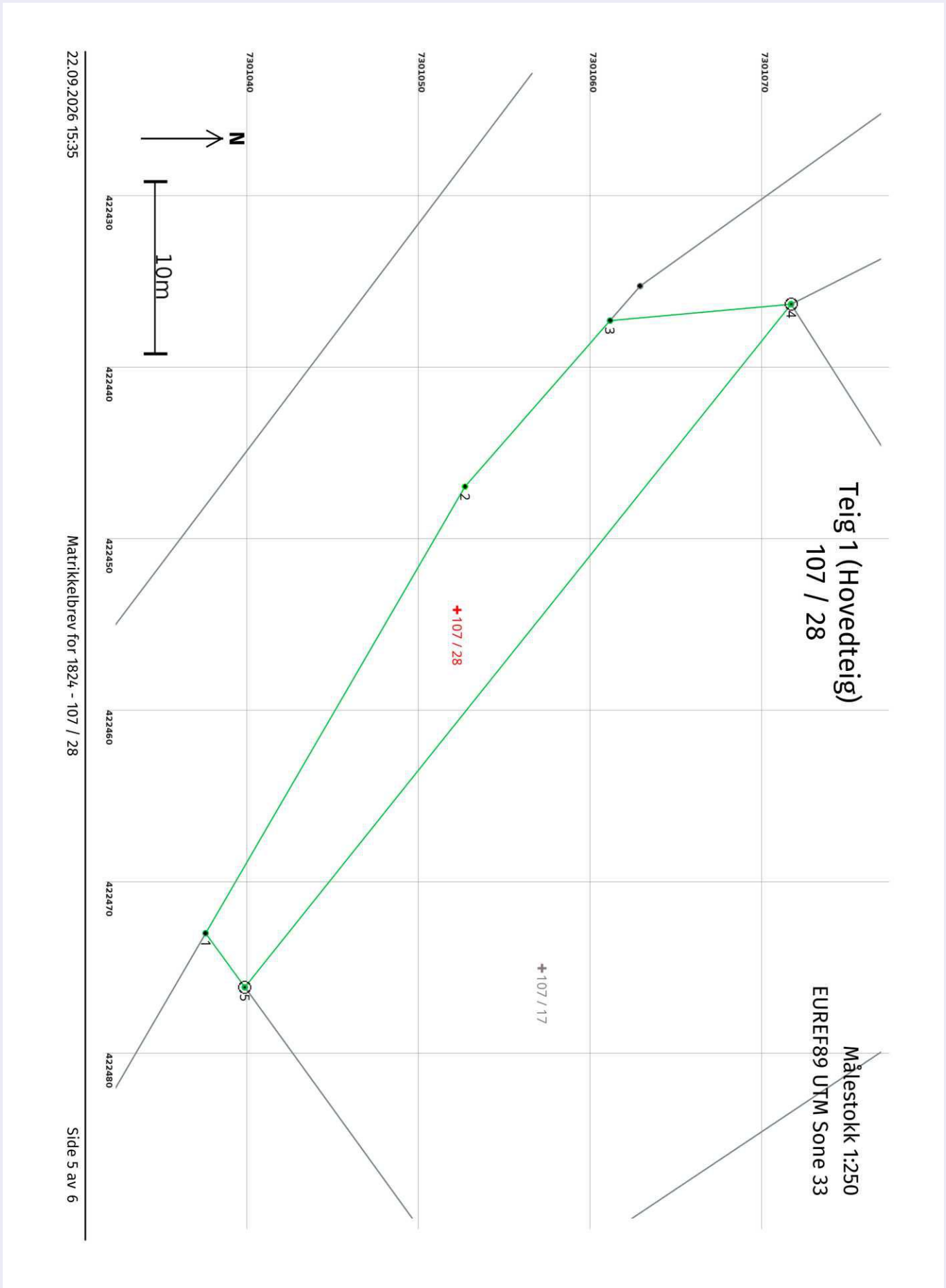
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.02.2018	Tinglyst	22.02.2018	1824nyg	22.02.2018
Oppmålingsforretning	J 56/17	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 107/4	-309	
	J 17/3741	Mottaker	1824 - 107/28	308,9	
		Berørt	1824 - 107/17	0	
		Berørt	1824 - 107/26	0	
		Berørt	1824 - 267/1	0	

Vedlegg


Oversiktskart for 107 / 28
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
107 / 28
7324
Austerbygdvegen
7301100
7301050
7301000
422350
422400
422450
422500
422550
N
40m
22.09.2026 15:35
Matrikkelbrev for 1824 - 107 / 28
Side 4 av 6

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
107 / 28
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
+107 / 28
+107 / 17
10m
N
7301070
7301060
7301050
7301040
422430
422440
422450
422460
422470
422480
1
2
3
4
5
22.09.2026 15:35
Matrikkelbrev for 1824 - 107 / 28
Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 308,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7301052 **Øst:** 422454

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301037,84	422472,95	30,08	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7301052,94	422446,94	12,84	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7301061,38	422437,27	10,58	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7301071,92	422436,31	Jord 50,94	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7301040,12	422476,10	Jord 3,89	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	107
Bruksnummer:	17

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.09.2026 kl. 15:53
Produsert av:	Susann Herring - Vefsn kommune
Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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:	SOLBERGET
Etableringsdato:	20.08.1984
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 107 / 17	1 498,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060895	HJØRNERØD CAROLINE		Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		021096	SEVALDSEN MARCUS		Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060895	HJØRNERØD CAROLINE		Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		021096	SEVALDSEN MARCUS		Austerbygdvegen 404 8658 MOSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7301057	422475		1 498,6 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
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.08.1984				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 107/4	-1 500
Mottaker	1824 - 107/17	1 500

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.02.2018	Tinglyst	22.02.2018	1824nyg	22.02.2018
Oppmålingsforretning	J 56/17				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 107/4	-309
Mottaker	1824 - 107/28	308,9
Berørt	1824 - 107/17	0
Berørt	1824 - 107/26	0
Berørt	1824 - 267/1	0

J 17/3741

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	404		Grunnkrets 0414 Andås Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7301066	422468		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 085 237	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	246	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	16.08.1984
	Nord: 7301066 Øst: 422468	Bruksareal totalt:	246	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	01.12.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	123	0	123	0	0	0
U01	0	123	0	123	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1800 Austerbygdvegen 404	H0101	Bolig	246	3	Kjøkken	2	2	107/17

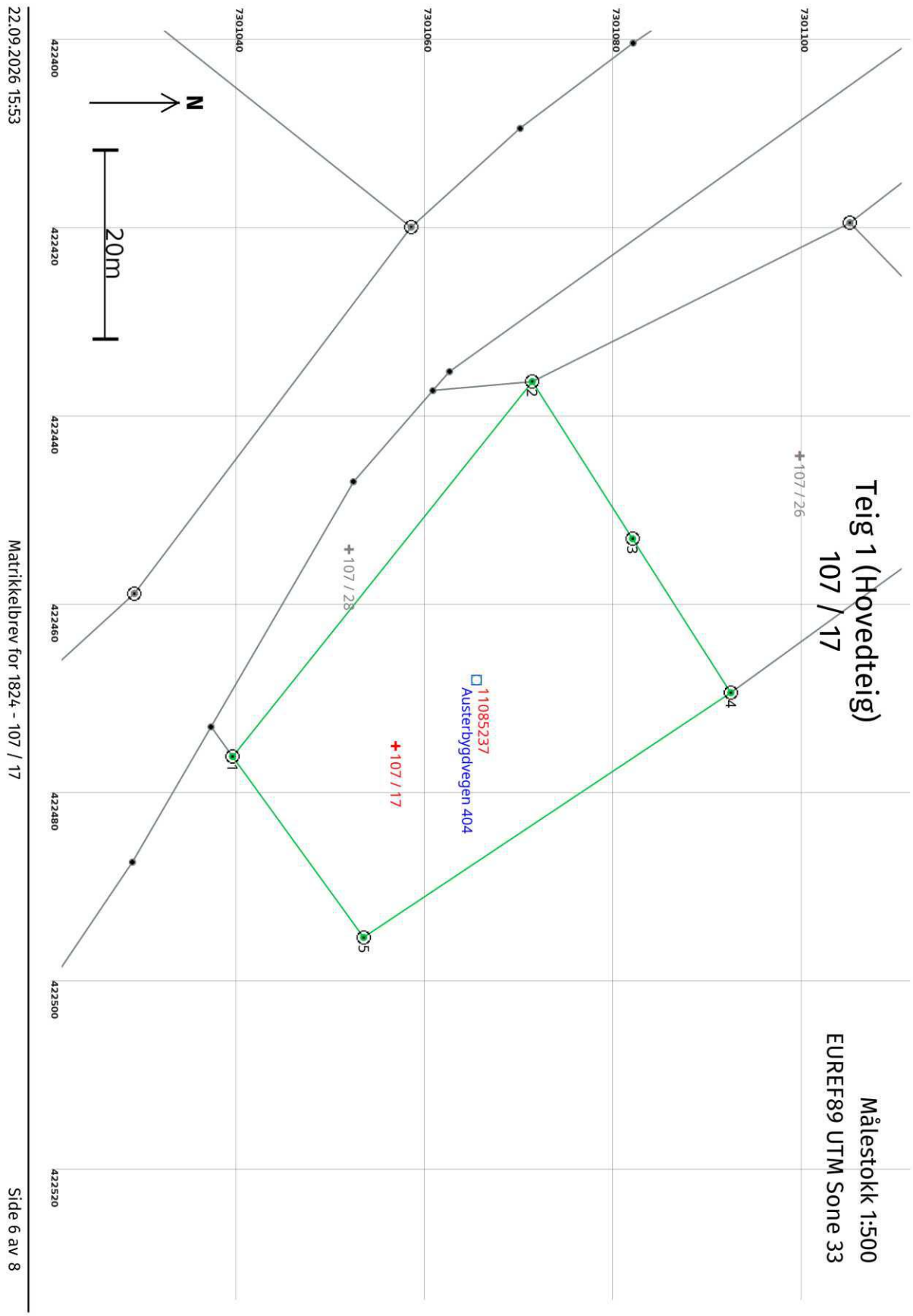
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SOLHEIM KÅRE		ÅSVN.40 B

Vedlegg


Oversiktskart for 107 / 17
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7301150
7301100
7301050
7301000
422350
422400
422450
422500
422550
7324
Austertyggvegen
107 / 17
N
40m
22.09.2026 15:53
Matrikkelbrev for 1824 - 107 / 17
Side 5 av 8

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
107 / 17
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
107 / 26
107 / 28
107 / 17
11085237
Austerbygdvegen 404
1
2
3
4
5
20m
N
7301100
7301080
7301060
7301040
422400
422420
422440
422460
422480
422500
422520

Areal og koordinater

Areal: 1 498,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7301057 **Øst:** 422475

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301040,12	422476,10	Jord 50,94	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7301071,92	422436,31	Jord 19,78	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7301082,56	422452,99	Jord 19,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7301092,98	422469,33	Jord 46,81	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7301054,03	422495,30	Jord 23,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Egenregistrerte opplysninger

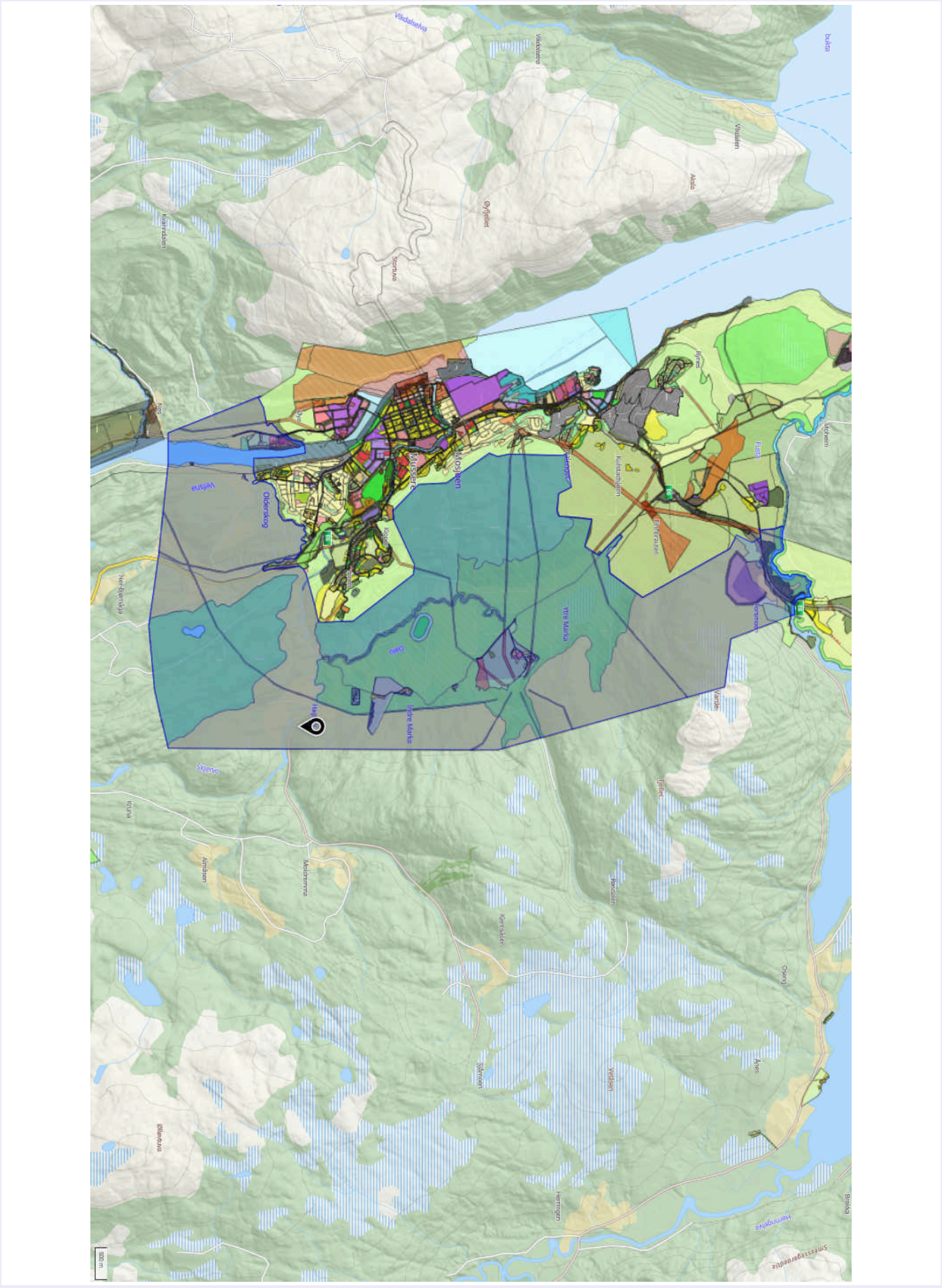
Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Austerbygdvegen 404-H0101 Bygningsnummer: 11085237

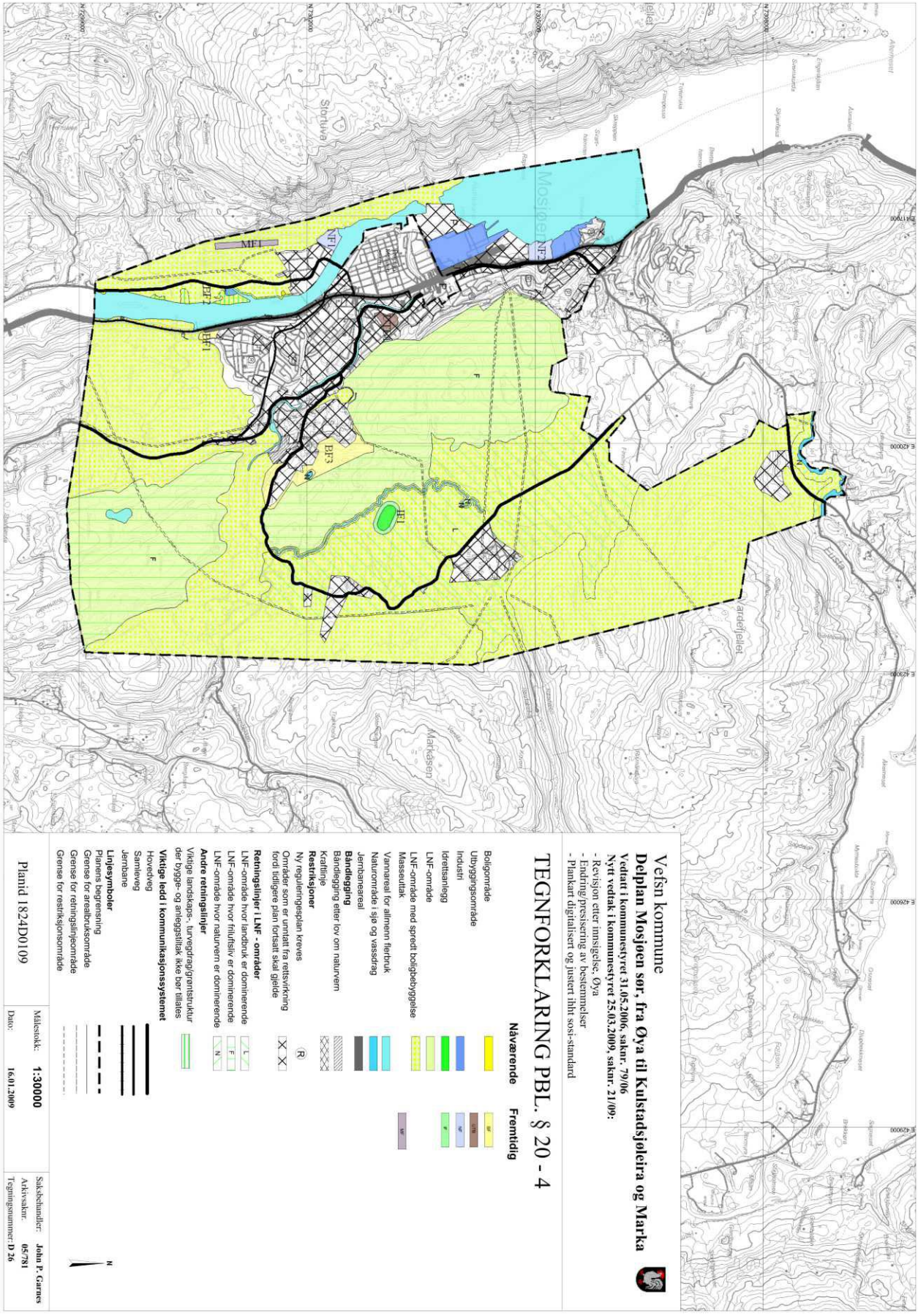
	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Varmepumpe	-	Ikke aktuelt	15.09.2026
	Biobrensel	1985 -	Ikke aktuelt	15.09.2026
	Elektrisitet	1985 -	Ikke aktuelt	15.09.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	1985 -	Ikke aktuelt	15.09.2026
	Elektrisk	1985 -	Ikke aktuelt	15.09.2026
Avløp	Privat kloakk	-	Ikke aktuelt	15.09.2026

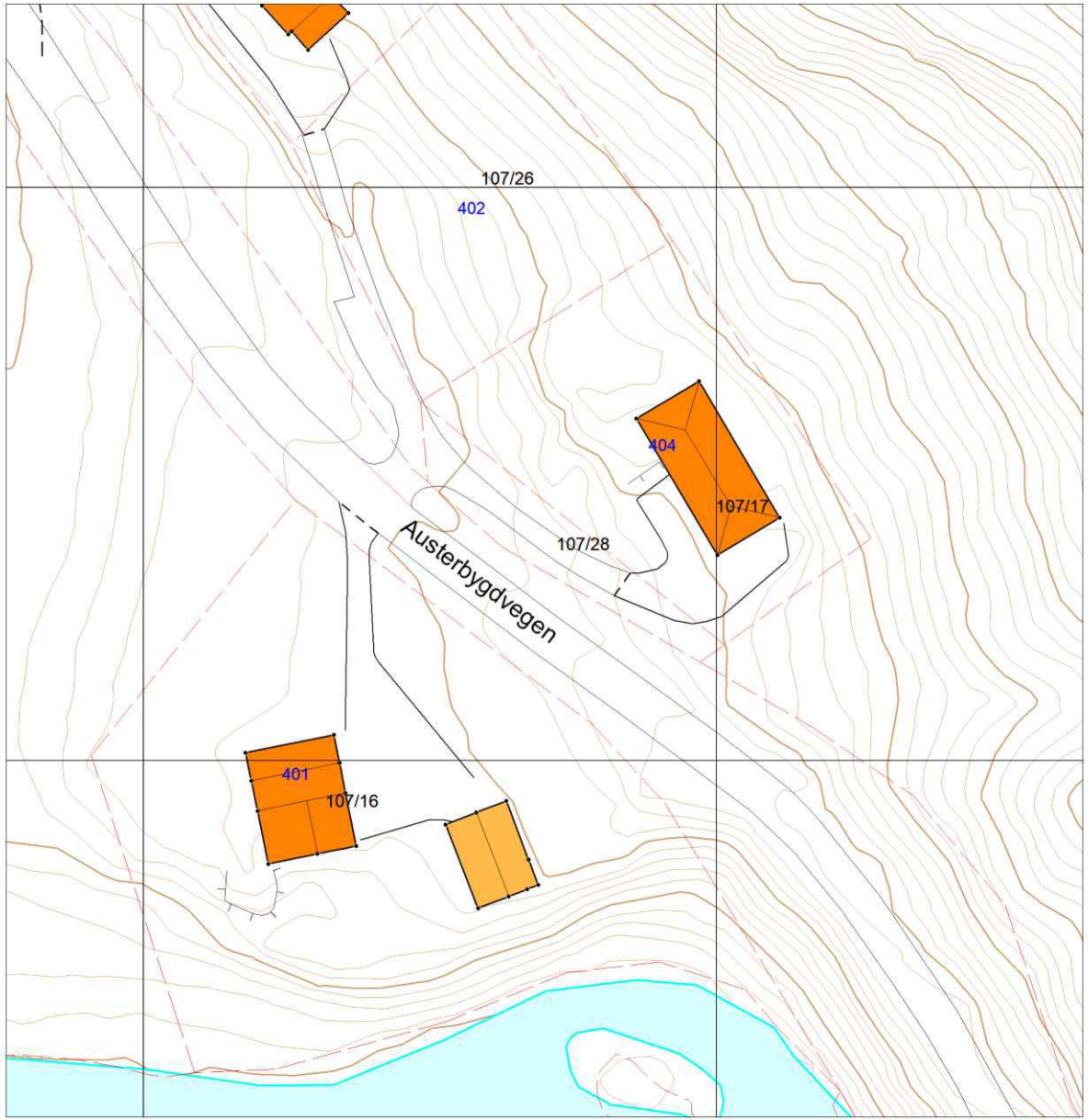
Byggeår	1985	-	Salgsoppgave	15.09.2026
Vannforsyning	Annen privat med innlagt vann	-	Ikke aktuelt	15.09.2026

Vedlegg


Vikdalselva
Vikdalsvatnet
Vikvatnet
Viksåsen
Alsjø
Øyfjellet
Stormyra
Klåmyrdalen
Kvitne
Mosjøen
Olderskog
Ytre Marka
Indre Marka
Vikna
Nerre Elvmyra
Krona
Arnåsen
Melldalsmyrna
Fjellet
Rørvollen
Kjemåsen
Sjømyren
Vardåsen
Ånes
Hemmigrn
Brekka
Ollendtuva
Smeetsæterbekken
500 m

Vedlegg


Vefsn kommune
Delplan Mosjøen sør, fra Øya til Kulstadsjøleira og Marka
Vedtatt i kommunestyret 31.05.2006, saknr. 79/06
Nytt vedtak i kommunestyret 25.03.2009, saknr. 21/09:
- Revisjon etter innsigelse, Øya
- Endring/presisering av bestemmelser
- Plankart digitalisert og justert ihht sosi-standard
TEGNFORKLARING PBL. § 20 - 4
Nåværende
Fremtidig
Boligområde
Utbyggingsområde
Industri
Idrettsanlegg
LNF-område
LNF-område med spredt boligbebyggelse
Masseuttak
Vannareal for allmenn ferdsel
Naturområde i sjø og vassdrag
Jernbaneareal
Båndlegging
Båndlegging etter lov om naturvern
Kraftlinje
Restriksjoner
Ny reguleringsplan kreves
Områder som er omfattet fra rettsvirkning fordi utdigere plan fortsatt skal gjelde
Retningslinjer i LNF - områder
LNF-område hvor landbruk er dominerende
LNF-område hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern er dominerende
Andre retningslinjer
Viktige landskaps-, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
Viktige ledd i kommunikasjonssystemet
Hovedveg
Samleveg
Jernbane
Linjesymboler
Planens begrensning
Grense for arealbruksområde
Grense for retningslinjeområde
Grense for restriksjonsområde
Planid 1824D0109
Målestokk: 1:30000
Dato: 16.01.2009
Saksbehandler: John P. Garnes
Arkivsaknr: 05/781
Tegningsnummer: D 26
N
Mosjøen
Marksåsen
Vardefjellet
Storfuva
MF1
NF1
BF1
BF2
BF3
HF1



KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 107/17

Adresse: Austerbygdvegen 404
8658 MOSJØEN

Dato: 22.09.2026

Målestokk: 1:750

Sign: Susann H.

N

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc — Adressepunkt tekst

Bygninger
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning - tiltak
- Bygning punkt
- Grunnmur
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Trapp inntil bygg
- Veranda

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

Vegsituasjon
- Ytterkant veg
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal

Annen samferdsel
- Traktorveg
- Sti

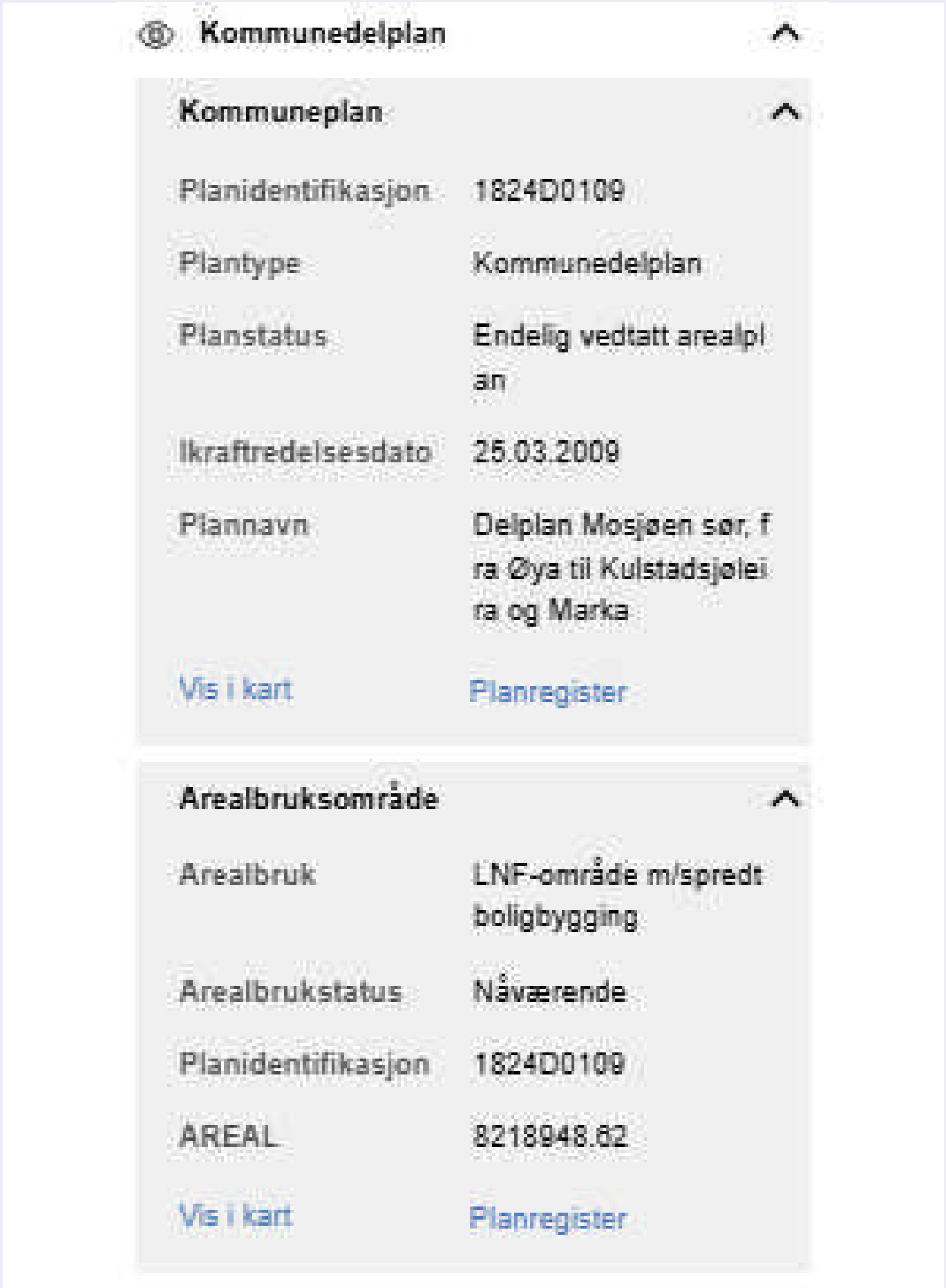
Jernbanedata
- Jernbane spormidt

Høydeinformasjon
- Høydekurve 1m
- Høydekurve 1m usikker
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 5m usikker
- Terrengpunkt
- Toppunkt

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant
- Elv/Bekk kant usikker

Kyst
- Havflate
- Kystkontur

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



Kommunedelplan

Kommuneplan

Planidentifikasjon	1824D0109
Plantype	Kommunedelplan
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato	25.03.2009
Plannavn	Delplan Mosjøen sør, fra Øya til Kulstadsjølera og Marka

Vis i kart Planregister

Arealbruksområde

Arealbruk	LNF-område m/spredt boligbygging
Arealbrukstatus	Nåværende
Planidentifikasjon	1824D0109
AREAL	8218948.82

Vis i kart Planregister

Bestemmelser Delplan Mosjøen Sør, fra Øya til Kulstadsjøleira og Marka.

Datert 16.01.2009, endret etter kommunestyrets vedtak 25.03.2009

Generelle bestemmelser:

A Innenfor planområdet finnes en rekke fradelte/bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket særskilt i planen. Disse eiendommene endrer ikke status fra sin opprinnelige bruk. Eksisterende eiendommer kan tillates endret med om- , eller påbygging, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende, dersom dette ikke kommer i konflikt med kulturminner.

B Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 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 fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."
jr. § 8, 1.ledd: "Vil noen sette igang 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."

2. Byggeområder:

BF 1, Skog
BF 2, Øverøya
BF 3, Andås, byggetrinn 2
NF 1, Øya Nord
NF 2, Baustein
UTB 1, Skjervengan leir

Fellesbestemmelser:

A Byggeområdene er ikke vurdert i henhold til Plan og bygningslovens § 68, med hensyn til ras og flomfare. Dette må gjøres av utbygger i forbindelse med reguleringsprosessen.

B Utbygging innenfor byggeområdene kan ikke finne sted før tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.

C I boligområdene skal det avsettes nødvendig areal til lek og rekreasjon, jfr kommunens vedtekter til plan og bygningslovens § 69. Lekearealer og andre uteoppholdsarealer innen byggeområdet skal ferdigstilles samtidig som nye boligfelt.

D Ved utbygging skal det avsettes et grøntbelte mellom byggeområdene og dyrket mark.

Arkivsaksnr. 05/781-31 Arkivkode: 143
:

E Grøntdrag langs bekkene skal bevares.
For NF 1 (Øya nord), NF 2 (Baustein), UTB 1 (Skjervengan leir) og BF 3 (Andås boligfelt)
Tiltak som nevnt i plan og bygningslovens § 93, skal ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For BF 1 (Skog) og BF 2 (Øverøya),
Tiltak som nevnt i § 93, skal ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan. U-grad i området settes til 35 % (BYA). Boliger skal ikke ha større gesimshøyde enn 7 meter.

NF 1, Øya nord
Kommende reguleringsplan for NF 1 skal vise at virksomhet her ikke er til sjenanse for omgivelsene grunnet størrelse, utslipp, lys og støy. Områdene prioriteres til forretning, kontor og lettere næringsvirksomhet. Nærheten til Sjøgata skal ivaretas estetisk.

Før reguleringsplanen vedtas skal det foreligge dokumentasjon på status for miljøgifter og en beskrivelse av hvorvidt tiltak vil påvirke disse.

UTB 1, Skjervengan leir
Kommende reguleringsplan skal vise en fordeling av arealbruken til:
bolig, offentlig formål og næringsvirksomhet
Området skal utformens slik at det tas hensyn til nærliggende boområder.
Før Skjervengan leir utbygges skal det, jfr plan og bygningslovens § 20-4 pkt b, opparbeides fortau eller på annen måte skille myke trafikkanter fra biltrafikken i Austerbygdvegen.

Retningslinje: Til grunn for dette planarbeidet bør det foreligge en vurdering av verneverdien i den eksisterende boligmasse på naboeiendommene, samt en landskapsanalyse.
Næringsvirksomhet skal ikke tillates dersom det kommer i konflikt med omkringliggende boligmiljø. Det skal ikke tillates næring som bidrar til støy, støv eller på andre måte bidrar til ulempe og risiko for beboerne. Utelagring skal ikke tillates.

3. Eksisterende boligtomter

Områder med eksisterende reguleringsplan, som fortsatt skal gjelde:

(Inkl. tilhørende bebyggelsesplaner)

Følgende planer gjelder:

Nr	Kartnr	Datert	Sist rev.	St.f./Vedtatt	Navn
1.01	10 101	03.09.68		20.10.69	Breimoen
1.04	R 106 30 427	13.06.88 12.07.00	23.06.99	27.11.91 12.07.00	Kulstadsjøleira
1.07	R 52	14.01.82	02.08.82	08.02.84	E6 Halsbrekkvegen – Kulstad
1.08	30 353	24.02.87		24.01.89	Helligbergvn nordre del, Halsåsen
1.11	30 348	26.05.86	25.08.86	24.09.86	Kråkdalen
1.14	30 417	08.06.98		24.06.98	Finnvika Naustområde
1.16	30 426	09.05.00	30.05.01	21.06.00	Nordre del av Kråkdalan

2.01 C				01.02.55	Mosal Industriområde
2.04	D 12				Baustein næringsområde
2.08	10 117 30 259	13.02.70 05.10.77	21.09.99	21.08.68 11.07.78	Hals
2.09	D 24	22.06.04		13.10.04	Andåsbakken, Sørlig del
2.10	D 25	22.06.04		13.10.04	Andåsbakken, Nordlig del
2.12	R 58	16.03.82	06.09.84	17.10.84	E6 Dolstad kirke – Halsbrekkvegen
2.13	D 15	06.08.92	12.04.00	10.02.93	Mosjøen havn
2.14 A	R 119	08.12.92	03.06.02	29.04.93	E6 Hamarheim – Dolstad og tilstøtende områder
2.14 B	R86	18.06.87	02.06.96	11.11.87	E6 Vangen – Bjørnådalen
2.15	R 90	17.01.90	06.11.95	27.06.90	Dolstad – Vollanvegen
2.17	20 410	27.06.91	01.11.91	18.12.91	Veveritomta og nordlige elvebredd av Skjervo
2.18	10 394	11.07.91	18.06.93	27.11.91	Kippermoen campingplass
2.19	D 9	21.03.91	20.03.02	20.08.91	Hammaren – området
2.20	D 33	18.05.99	18.11.04		Dolstadsjøen Industriområde
2.22	30 424	16.08.99		13.10.99	Skjervengan – Gartneritomt
2.23	30 391	28.04.92	02.08.01	10.11.93	Skjervengan – Hammaren området øvre del
2.24	20 443	24.02.95	11.12.97	08.11.95	Haravollan vest
2.25	20 451	20.05.99	07.09.00	16.06.99	Skjervengan Vest
2.26	20 456	02.03.01		02.05.01	Del av Elkem Aluminium`s industriområde
2.27	D 13	06.12.01		20.02.02	Skjervengan, Austerbygdvn. 20
3.02	R 113	15.06.92	04.06.96	16.12.92	Nyrud
3.09	R 64	08.08.83	26.01.96	04.12.84	E6 Kinokryset – Skogsvegen
3.10	D 10	06.02.86	30.09.02	02.12.86	Mosjøen sentrum – søndre del
3.11	R 74	30.07.85	20.11.02	05.05.86	Øya Industriområde
3.14	D 11	25.04.91	30.09.02	20.08.91	Mathias Brunsgt/deler av denne planen inngår i Delplanen
4.01 B	30 308	08.02.82	07.05.82	01.11.82	Vefsnvegen 71 og 71A
4.01 C	30 309	10.02.82		10.01.83	Petter Holstgate 1
4.01 D	20 360	09.11.82	11.08.99	02.06.83	Skogsvegen – nordre del
4.08 A	20 418	28.07.89	04.04.95	19.03.90	Aspåsen
4.05	D 27	25.05.04		26.05.04	Husbrekka og deler av MO. Lekeplass i Aspåsveien
4.11		20.05.68		29.09.69	Deler av Myrbakken og Skolestad
4.12		14.04.69		20.08.69	MBBL – Trudvang
4.13 A	20 369		06.03.98	01.12.83	Kippermoen, syd-østre del
4.14	30 249	31.01.77	29.04.98	18.04.78	Lilleenget
4.15	20 315	20.02.79	30.04.96	22.08.79	Skolestad vest
4.16	20 322	15.01.79	07.09.79	18.01.80	Arbeidskirke m.m. på Olderskog
4.17	20 333	15.01.80	17.03.83	12.11.80	Vassmyra øst
4.17 A	30 360	20.10.87		20.04.88	Vassmyra
4.20	R 32	28.08.78	01.08.94	03.04.81	Andås
4.21	30 376	01.10.90	16.11.90	19.12.90	Tors gate barnehage
4.22	30 381	20.08.90	08.05.91	19.06.91	Skogly
4.23	30 400	21.04.93		10.11.93	Boligtomt, Skog del av gnr. 101/5
4.24	30 408 20 103	07.02.96 08.02.69	16.06.99	22.05.96 28.10.69	Vassvegen 18 – 20

4.25	30 413	20.08.98	08.09.98	14.10.98	Myrbakken 6 – 8 "Annebakken"
4.26	R 136	20.01.99		17.03.99	Litleenget Olderskog

Områder hvor det skal utarbeides ny reguleringsplaner.

Følgende planer oppheves:

Nr	Kartnr	Datert	Sist rev.	St.f./Vedtatt	Navn
2.01	Rull			11.10.35	Del av Dolstad Prestegård (de omr som ligger innenfor delplanen)
2.01 A				25.09.46	Kvartal 9
2.01 B				30.12.55	Åsvegen – Småbergan – Lyngenvegen
2.02				14.08.48	Område øst for gate 1
2.03			21.11.97	11.02.58	Dolstadåsen
2.05	10 010	26.10.62		04.11.63	Halsåsen
2.06	20 012	25.07.62		02.01.64	Harevollan
2.06 A	40 152	14.12.90	27.01.91	15.05.91	Del av Harevollan
2.06 B				03.05.61	Harevollan
2.07	20 038	23.03.65		02.12.66	Kjerkelias forlengelse
4.01	Rull			18.03.49	Gildevangen nordre del
4.01 A				30.05.62	Kvartalet Storgata – Vefsnvegen
4.02				06.05.55	Søndre del av Gildevangen
4.02 A		03.10.59		03.02.60	Området Bjørnågata – Movegen – Brennmovegen
4.02 B				19.11.63	Sørlige del av Gildevangen – Mosalfeltet
4.02 C	30 337		08.10.84	10.07.85	Olderskog idrettsanlegg
4.02 D	40 041	07.02.66		25.03.66	Olderskog syd
4.03	40 109	06.04.57 20.04.83	22.11.58 14.04.98	05.03.59	Trudvang og Finnbrauten
4.04		25.02.61		28.06.61	Lundvegen – Olderbakken. Del av Trudvang
4.05		25.01.62		06.04.62	Husbrekken og deler av Mo
4.05 B	30 062	01.09.66		15.02.67	Husbrekken, endring
4.05 C	40 116	16.10.83			Husbrekken, Sagmoen 2
4.07		20.02.63		19.08.64	Grustak på Mo
4.08	20 030	12.03.65		28.10.65	Aspåsen
4.10	30 092	25.05.67		11.06.68	Lunden
4.19	10 266	08.12.77	30.03.79	02.04.81	Vallia. Planen oppheves og går til LNF-F område

Inntil ny reguleringsplan er vedtatt gjelder følgende:

1. Saker som ikke berører grøntområder, bekker/elver/vann og forhold til trafikk, og i form og høyde ikke skiller seg ut fra omgivelsene for øvrig, kan godkjennes med direkte hjemmel i kommuneplanens arealdel.
2. Eksisterende boligtomter skal ikke overskride en utnyttelsesgrad på 35 % BYA.
3. For ikke kurante saker kreves reguleringsplan.
4. Ved bruksendring kreves reguleringsplan.
5. Dagens situasjon for grøntstruktur og gatestruktur skal gjelde.
6. Temakart grøntstruktur og trafikksituasjon, Olderskog, datert 11.05.2005 skal gjelde.

7. Det skal tas hensyn til skolenes ute-undervisningsområder

Retningslinje: Tidsfrist for utarbeidelse av nye reguleringsplaner
I planområde Olderskog, reg.plannummer 4.01-4.20, og deler av Dolstadområdet, reg.plannummer 2.01, skal ny reguleringsplan være utarbeidet innen utgangen av 2007.
I planområdet Åsbyen-Hals, reg.plannummer 2.a-2.07, skal ny reguleringsplan være utarbeidet innen utgangen av 2009
I planområde Olderskog for øvrig, skal nye reguleringsplaner være utarbeidet innen utgangen av 2011.
I gjenstående områder uten gyldig reguleringsplan, skal områder reguleres når nye tiltak foreslås eller seinest innen utgangen av 2013.

4. Landbruk, natur og friluftsområder (LNF-områder)

A Det tillates spredt utbygging og andre tiltak etter plan og bygningslovens § 93 i LNF områdene utenom i LNF-F, der det ligger til rette for det og hvor det ikke er interessekonflikt med landbruk, kulturminner, naturverdier eller friluftsinteresser eller skolenes ute-undervisningsområder

B Mellom utbyggingsområdet på Andås og brua over Dølo trekkes det ny grense mellom LNF-F og LNF, slik at tiltak kan foregå nordover langs fylkesvegen. Bredden settes til 50 meter.

C Omfang og lokalisering for boligbygging:

LNF, vest for Vefsna	3
LNF, mellom Vefsna og E6/Bjørnådalen	3
LNF øvrige områder i delplanen	10
LNF L, Marka	5

D Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 mål og tomta kan bebygges 35 % (BYA).

E Valg av farge, form og volum skal harmonere med omgivelsene (landskap og bebyggelse).

F Bestemmelse i Arealdelen om begrensinger på nye boligbygg langs E6 Bjørnådalen gjelder også for delplan Mosjøen Sør.

Retningslinjer:
Det bør ikke foretas nye terrenginngrep nærmere enn 50 meter fra Vefsna, Skjervo, Fusta og Dølo, unntatt inngrep for tilrettelegging for fiske, fisketurisme, friluftsliv og stedegen næring.
I nærturområdene Dolstadåsen og Mosåsen skal friluftsinteressene være dominerende. Friluftsinteressene skal veie tyngst ved avgjørelser som omhandler arealbruk i disse områdene.
I Marka skal landbruksinteressene være dominerende. Landbruksinteressene skal veie tyngst ved avgjørelser som omhandler arealbruk i dette området.

5. Råstoffutvinning, MF

A. Ved råstoffutvinning som utløser meldeplikt og konsekvensutredningsplikt kreves godkjent reguleringsplan.

B. For andre masseuttak til kommersielt bruk kreves godkjent reguleringsplan. Dette gjelder også utvidelse av eksisterende masseuttak.

C. Prøvedrift for inntil 10.000 tonn kan tillates i en begrenset tidsperiode og etter vedtatt bebyggelsesplan inkl. plan for revegetering og landskapspleie.

D. MF1 skal legges slik i terrenget at det ikke blir innsyn fra Sjøgata

E. Mindre eksisterende grustak i LNF-områdene kan drives selv om disse ikke er avmerket i arealplanen. Dersom disse skal utvides, kreves reguleringsplan.

Retningslinjer:
Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna fra den nye Øybrua og sørover.

Nord for den nye Øybrua kan det åpnes for uttak av masser. Masseuttak må ikke komme i konflikt med oppgang av anadrome fiskearter i elva.

Før utfylling og/eller masseuttak i vassdrag skal NVE vurdere tiltaket.

6. Kommunikasjon

1. Nye tiltak skal behandles gjennom reguleringsplan.

2. Langs riksveg er det byggeforbudssone på 50 meter.

3. Langs jernbanen er det byggeforbud på 30 meter.

4. Områder langs høyspentlinjene har restriksjoner på bygging i en avstand på 10 meter til hver side langs ytterste strømførende fase.

Arkivsak 05/781

Vedtatt i kommunestyret 31.05.2006, saknr. 79/06
Nytt vedtak i kommunestyret 25.03.2009, saknr. 21/09

Kommunens navn (ev. stempel)

VEFSN

MÅLEBREV

J nr 76/84

Målebrev nr 3457

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
107	17	

Bruksnavn eller adresse: Solberget

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 22.08.84 05328 SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 18.07.1984 holdt—

kart- og delingsforretning over en parsell av "Remma", gnr. 107, bnr. 4.

Forretningen ble rekvirert av—

Jon Magne Svendsen

Bestyrer ved forretningen var—

Per H. Pedersen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Mosjøen, den 20. august 1984

Valdemar Høgstad
VEFSN KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Per H. Pedersen

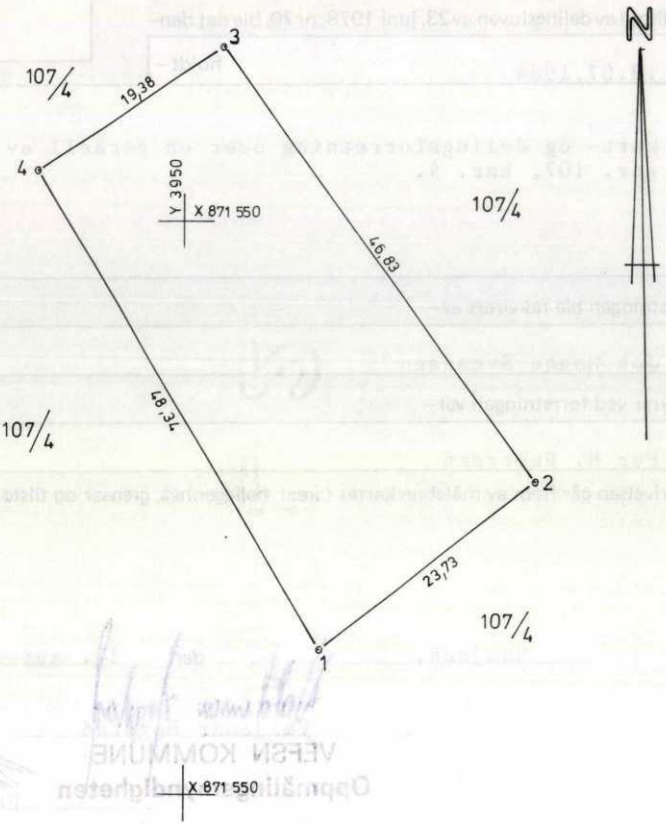
Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
107	17		
Representasjonspunkt: X 871590 Y 3960 Z			Jnr: 76/84
Koordinatsystem: NGO AKSE IV 67	Målestokk: 1:500		Målebrev nr: 3457
Kartblad: D.O. 182.5.2	Areal: 1 022,4 m²		



PKT.	X-KOORDINAT	Y-KOORDINAT	MERKING
1	871 512,73	3 961,60	Jordmerke
2	" 527,19	3 980,40	"
3	" 565,40	3 953,33	"
4	" 554,52	3 937,29	"

K-blankett 58.38 (formularbeskyttet)
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1:81

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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 4000 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260144 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Austerbygdvegen 404, 8658 Mosjøen
Ideell andel 1/1 i Gnr. 107, Bnr. 17 og ideell andel 1/1 i Gnr. 107, Bnr. 28, Vefsn kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 15260144
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.11.2026

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no