



Velkommen til

Ramnvegen 24
8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ramnvegen 24
8665 Mosjøen

Velholdt enebolig // 3 sov | Garasje | Terrasse | Familievennlig

Velkommen til Ramnvegen 24! En velholdt og innholdsrik enebolig i det barnevennlige nabolaget Kulstad.

Dette er en praktisk familiebolig med en god planløsning over to etasjer. Beliggende i et rolig område med nærhet til både natur, skole, barnehage, og dagligvare. Huset har en romslig stue med peisovn som gir en lun atmosfære, og utgang til en stor, sørvestvendt terrasse. I andre etasje finner du tre soverom og et lekkert bad med hjørnebadekar. Eiendommen har et pent opparbeidet hage/uteområde.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000
Omkostninger	kr	93 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590
BRA/BRA-i		151 m² / 119 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1991
Tomt		451 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
Ramnvegen 24, 8665 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 117, Bnr. 553, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 810 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 92 500,-

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,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 93 590,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 745,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg kommer det renovasjon fra SHMIL på kr. 7 406,- fordelt på 6 terminer.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 119 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 151 m²
TBA: 44 m²
GUA: 174 m²
ALH: 23 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
3
Antall soverom 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
Parkering på egen tomt med garasje og biloppstillingsplasser. Garasjen har leddport med elektrisk åpner, innlagt strøm og belysning, samt flislagt gulv. Innkjørsel og biloppstillingsplasser er opparbeidet med belegningsstein.

Tomt
Tomtestørrelse er 451 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Eiet tomt som fremstår som relativt flat, funksjonell og lettstelt. Tomten er opparbeidet med plenarealer rundt bebyggelsen. Innkjørsel og parkeringsareal er opparbeidet med belegningsstein. Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Det er ikke kjent hvilken type drenering det eventuelt er, og det er ingen synlig fuktsikring av mur.

Grunnmur og fundamenter:
Ringmur av betong på enten stripefundament eller såleblokk.

Forstøtningsmurer:
Det er støttemur av betongstein. Muren ble bygget i 2018.

Terrengforhold:
Tomten er flat. Innkjørsel og parkeringsplass foran hus og garasje er belagt med belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp, med private stikkledninger inn til huset. Avløpsledningen er av plast. Vannledning består av plastrør.

Byggeår
1991 ifølge ferdigattest.

Innhold
Eneboligen går over 2 plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 72 m²: Bad, bod, entré, kjøkken, stue m/trapp.

2. etasje
BRA-i 47 m²: Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, gang.

Garasje
BRA-e 32 m²: Bod, garasje.

Terrasse mot sørvest og platting ved inngangsparti på til sammen 30 m², samt balkong på 6 m² utenfor soverom. Det er i tillegg en platting utenfor garasjen på 8 m².

Utenfor og i sammenheng med garasjen er det en uisolert utebod. I 2. etasje i boligen er det et areal med lav himlingshøyde (ALH) på 22 m² som følge av skråtak. Garasjen har også et loft med lav himlingshøyde for lagring.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen datert 06.02.1990 og for garasjen datert 29.09.1988.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder fjerning av en bærevegg i 1. etasje, som er erstattet med en limtredrager (ved omgjøring av tidligere soverom til stue). Inngrep i bærende konstruksjoner er normalt søknadspliktig, og det er ikke funnet dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det er oppført balkong i 2. etasje og terrasse mot sørvest i 1. etasje. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av balkong og terrasse er normalt søknadspliktig.

Standard
Eneboligen er fra 1991 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog og profilerte fronter. Det er montert fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenventilator blåser luften ut gjennom yttervegg. Laminatgulv ble lagt i 2023. Det er malte/tapetserte sponplater på vegger og folierte/malte himlingsplater i tak.

Bad 1. etasje:
Badet er bygget etter forskrifter fra før 1997. Det har fliser på vegger og himlingsplater i tak, samt fliser på gulv. Tettesjiktet består av smøremembran på gulv. Innredning med nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte med ulike innstillingsmuligheter. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad 2. etasje:
Badet ble oppgradert i 2019 med nytt rør-i-rør-opplegg, nye elektriske installasjoner, nytt sanitærutstyr og ny innredning. Tettesjiktet består av smøremembran på vegger og gulv, dokumentert med samsvarserklæring fra utførende firma og faktura. Fliser på vegger og gulv, slettsparklet og malt gips i tak. Innredning med nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Hjørnebadekar og vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler på gulv. Naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, gang og soverom. Fliser på bad i 1. og 2. etasje. Gulvet i stue, gang og kjøkken ble lagt i 2023.
Vegger: Sponplater med malt tapet. Fliser på bad.
Himling: Malte og/eller folierte himlingsplater med slett overflate. Malt trepanel i himling i 2. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje består av bjelkelag av trebjelker. Gulv mot grunn i 1. etasje består av støpt betongplate.

Pipe og ildsted:
Pipe er en murt elementpipe. Det er peisovn i stuen i 1. etasje.

Innvendige trapper:
Den innvendige trappen er av malt tre med lukkede trinn. Trinnene fikk nytt overflatebelegg og nye trappeneser i 2023.

Innvendige dører:
Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører.

Vannledninger:
Boligen har rør-i-rør-system fra 2019 som dekker det oppgraderte badet i 2. etasje, med fordelerskap med avrenning til rom med sluk. For øvrig har boligen kobberrør fra byggeår, for det meste innebygget i vegg.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk fra våtrom, med spalte under dør som trekker luft inn gjennom ventiler i resten av boligen. Bad i 1. etasje har elektrisk avtrekksvifte. Bad i 2. etasje har naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er i tillegg periodisk avtrekk fra kjøkken med kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg.

Varmtvannstank:
Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder fra byggeår.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er utført for det meste som skjult installasjon. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Det er utført elektriske arbeider i 2019 i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje, samt skifte av elementautomater til jordfeilbrytere i 2017. Komfyrvakt og overspenningsvern er montert.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Eiendommen har boder i 1. og 2. etasje. Garasjen har et loft med lav takhøyde som brukes til lagring, med tretrapp opp. Det er også en uisolert utebod ved siden av garasjen med egen inngangsdør.

Verdt å bemerke:
- Hyller på kontoret i 2. etasjen er spesialbygde av Nygård.
- Skap og sengegavl på hovedsoverommet er spesialbygd fra Nygård.
- Badet i 2. etasjen har innredning fra Nygård.
- Innredning i gang 1. etasje er fra Nygård.

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:
- Våtrom 1. etasje bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Det er sannsynligvis ikke membran på vegger, og det kan se ut som fliser er limt rett på en tapetsert vegg. Årsaken er at badet er fra byggeår og kun har fått noen estetiske oppgraderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både membranløsning og slukløsning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Luftingen er utført etter datidens norm med 23 mm lekter og 11 mm sløyflekter, som gir en 12 mm spalte for lufting. Det er steder hvor luftingen er blokkert, blant annet på fremsiden av huset mot parkeringen, hvor platting og belegningsstein hindrer tilkomst av luft. Det er også steder hvor nedre kant av kledningen er nært platting eller terreng, noe som gjør kledningen mer utsatt for vann.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Årsaken er at karmene burde ha blitt malt, og at noe kan ha beveget seg over tid slik at vinduer burde ha blitt justert. Vinduene er fra byggeår.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Beslag under ytterdør er ikke korrekt montert. Dørblad til ytterdør har gått i oppløsning i nedkant, sannsynligvis som følge av fuktpåvirkning.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet på sørvest soverom i 2. etasje. Det er vanskelig å fastslå eksakt årsak til avviket; det kan være at det er bygget skjevt, eller at noe har satt seg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Berederen er fra byggeår og er over 20 år gammel. Berederen står i rom med sluk, men slik gulvet er utformet er det stor sannsynlighet for at noe av vannet ikke vil renne til sluk, da det ligger et krøllet belegg på gulvet uten fall mot sluk.

- Våtrom 1. etasje bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu av tre i våtsonen, noe som ikke er i tråd med våtromsnormen. Det er boret flere hull i flisene/fugemassen i våtsone, sannsynligvis etter demontert utstyr. Badet er bygget på en tid da disse kravene ikke eksisterte.

- Våtrom 1. etasje bad - Overflater gulv: Det er mulighet for at vann ikke vil gå til sluk på våtrommet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Årsaken er trolig at badet er fra byggeår, en tid hvor krav til fall ikke var slik det er i dag.

- Våtrom 1. etasje bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er noen hakk i servanten som går gjennom overflaten, sannsynligvis forårsaket av at noe har falt ned i servanten.

- Kjøkken 1. etasje kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er noen hakk/riper i fronter på innredning. Årsaken er ikke mulig å fastslå, men noe har vært borti frontene og laget hakk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Årsaken er kun alder, og at deler av røropplegg ikke har blitt utskiftet etter byggeår. Avviket gjelder ikke den delen av vannledninger som tilhører badet i 2. etasje.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avviket gjelder kun alder, og de delene som ikke er utskiftet sammen med nytt bad i 2. etasje i 2019.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral (luft/luft-varmepumpe) er oppbrukt. Eier opplyser at varmepumpen er fra før de kjøpte huset i 2017.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er relativt flat, og det er ikke optimale forhold for bortledning av vann. Årsaken er at terreng ble planert slik ved bygging. Det er ikke kjeller i huset, noe som begrenser konsekvensen av dårlig avrenning.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Avviket gjelder kun alder.

- Våtrom 2. etasje bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tilstrekkelig generelt fall eller høy nok terskel ved dør til å oppfylle forskriftens preaksepterte ytelser. Det er imidlertid godt fall i praksis, og vannet vil renne til sluk, men med noe mindre effekt enn forskriften krever. Det er ingen dusjsone på badet, og det er et stort hjørnebadekar.

- Våtrom 2. etasje bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig trapp - Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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. 2: Faglært arbeid: Badet i 2. etasje ble oppgradert i 2019. VVS-arbeid ble utført, elektroarbeid ble utført, og membranarbeid ble utført med Litex-plater og smøremembran i skjøter, våtsoner og gjennomføringer. Hele badet ble bygd opp på nytt med nytt opplegg til sluk. Ufaglært arbeid: Resterende oppbygging av bad ble utført i 2019.

Pkt. 4: Det har vært lekkasje i tak på hus. Faglært arbeid: Taket ble byttet i 2024 med fullt skifte av tak med undertak, takrenner, vindskier og øvrige beslag.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Noe kledning ble byttet på veggen mot vest, samt hjørnebord og bord rundt vinduer, i forbindelse med maling av huset i 2022.

Pkt. 6: Det er noe dårlig tetning rundt vinduer i stue, som oppleves som kaldt mot karm ved lave utetemperaturer. Ikke utbedret.

Pkt. 14: Det har vært lekkasje fra utekran mot nord, innvendig. Faglært arbeid: Utekran mot nord ble byttet i 2021. Utbedret som forsikringssak.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Vifte på bad i 1. etasje ble skiftet i 2022.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Elektrisk arbeid på bad i 2. etasje ble utført i 2019. Downlights i stue ble installert i 2019. Elementautomater i sikringsskap ble skiftet til jordfeilbrytere i 2017. Komfyrvakt og overspenningsvern er montert.

Pkt. 26: Bygging av støttemur og opparbeiding av hage. Tiltaket er godkjent av kommunen. Støttemuren er oppført sammen med nabo mot nord og går i grense mot nabo.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra, Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø.
Nytt tak, undertak, luftehatter, pipehatt, takrenner/nedløp og vindskier ble installert i 2024.
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med hanebjelke. Det er to hulrom som ikke lar seg inspisere: ett i to soverom på loftet hvor hanebjelken er innbygget i et flatt tak, og ett over karnapp i 1. etasje. Begge disse hulrommene har ingen tilkomst.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er også av lakkert stål. Utstyret ble fornyet i 2024.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning av tre. Kledningen har overflatebehandling av maling.

Vinduer:
Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags glass. Vinduene har ventiler. Noen eller alle vinduer har sprosser. Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer.

Dører:
Boligen har malte balkongdører av tre med vindu og malt ytterdør av tre med glass.

Balkonger/terrasser:
Det er balkonger/terrasser av trykkimpregnert trekonstruksjon. Balkongene har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre. Balkong i 2. etasje på 6 m² er delvis tettet med takplater under, kun nærmest døren. Terrasse mot sørvest i 1. etasje på 30 m² ble fornyet i 2024 og fremstår som ny.

Garasje:
Garasje bygget i 1994. Bygget med bindingsverk av trestendere med utvendig liggende trekledning. Veggene er innvendig kledd med malte OSB-plater. Garasjen har leddport med elektrisk åpner med fjernkontroll. Det er innlagt strøm og belysning. Garasjen har et loft med lav takhøyde og gulv som brukes til lagring, med en tretrapp opp. Utvendig taktekking er med glatte stålplater med taksteinprofil. Garasjen er ikke isolert. Det er en uisolert bod ved siden av/i sammenheng med garasjen, med egen inngangsdør. Det er fliser på gulvet i garasjen.

Beliggenhet
Velkommen til Kulstadlia

Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV78. Området ligger sør-vestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene. På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia. På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.
Nærområdets kvaliteter

Kulstadlia som boområde består av både leiligheter, rekkehus, eneboliger og tomannsboliger i tillegg til store borettslag som på 80-tallet ble oppført i regi av Mosjøen Boligbyggelag. Med en så variert eiendomssammensetning betyr det også at området består av både unge, voksne og den eldre garde. Dette bidrar til et variert bomiljø og gode kvaliteter. Det er bygd flere flotte lekeplasser og fotballbinger rundt om i Kulstadlia i tillegg til akebakker for de minste. Én av disse finner man ved Krinkelkroken barnehage. Herfra starter også en fin tursti til Hjartåsen. Det bor mange barnefamilier i lia, så at poden skal finne seg en god venn i nærområdet er nok ikke vanskelig.
For de voksne er det mange store eneboliger tilrettelagt med garasjer, utleieenheter m.m. Flere av den eldre generasjonen har vokst opp og bodd i området hele livet. Det fine med Kulstadlia er at det på de fleste eiendommene er svært gode utsikts- og solforhold. Det går buss flere steder her, og dagligvarebutikker, frisør, bensinstasjoner og byggevare ligger i kort avstand, nede på Halsøy.

Skole og barnehager
Bydelen innehar et par barnehager, hvor den ene er lokalisert i Stortingsmannsvegen, Kulstad barnehage. Her er det plass til ca. 54 barn. Denne ligger kun et steinkast fra Kulstad skole som har 1-7. trinn med ca. 300 elever og SFO. På skolen går det elever fra Kulstadlia, Herringen, Marka, Åsen og Halsøy. Deler av Skaland sokner også til Kulstadlia. Både barnehagen og skolen har en luftig tumleplass og trygge omgivelser uten gjennomgangstrafikk. Lengre opp i Kulstadlia, i Uglevegen, finner vi Krinkelkroken barnehage. Her er naturen og flotte turområder nærmeste nabo, slik at barna får en aktiv og fin hverdag. Det er plass til ca. 50 barn i denne barnehagen. Nærmeste ungdomsskole er Kippermoen Ungdomsskole.

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
Enebolig:
Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg 1 1/2 etg. uten kjeller, datert 07.02.1991. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger byggetillatelse for boligbygg og garasje, datert 06.07.1990. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. 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 ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Støttemur:
Det foreligger tillatelse til tiltak for oppføring av støttemur, datert 01.08.2018. Tillatelsen har som vilkår at tiltaket ikke tillates tatt i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og at tillatelsen faller bort hvis tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at den er gitt. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Utebod anses som et søknadsfritt tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe. Det er peisovn i stuen i 1. etasje og varmekabler på bad i 2. 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 C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Boligen har installert fiber levert av Signal Altibox. 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.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål innenfor felt B6, i reguleringsplanen Kulstad Felt G, vedtatt 17.12.1986. Planen fastsetter at Kulstadlia er hovedferdselsåre, og det er ikke tillatt med enkeltavkjørsler til boligtomtene fra denne vegen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 874 490,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 497 958,-.

Notater

Plantegning





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.

































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.

Eier
Madeleine Cecilie Nygård og Kjetil Nielsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3974
Dato: 25.07.1990
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

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.

Andre relevante opplysninger
Medfølger ikke:
- Louis Poulsen-lampene på stuen medfølger ikke salget.
- Flos lampen i trappen medfølger ikke salget.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,35 % av kjøpesum (inkl. mva).
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 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. SpareBank1 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 04.06.2026 av Sebastian Schneider i Verity AS.

Enebolig
1 etg er hele etasjen BRA-i. TBA består av terrasse mot sørvest og platting ved inngangsparti 2. etg. er skråtak. BRA-i er målt etter NS3940 til og med takhøyde 190 cm + 60 cm ut. ALH er resterende areal utenfor BRA-i. TBA er balkong utenfor soverom mot nord.

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 fåinformasjon 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 eventueltprisavslag 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, datert 2026
// Tilstandsrapport datert 04.06.2026
// Energiattest, datert 02.06.2026
// Selgers egenerklæring, datert 24.05.2026
// Energiattest datert 02.06.2026
// Tegninger boligbygg og garasje, datert 09.07.1990
// Tegninger sanitær boligbygg og garasje, datert 05.11.1990
// Byggetillatelse boligbygg og garasje, datert 06.07.1990
// Ferdigattest boligbygg og garasje, datert 07.02.1991
// Plantegning støttemur, datert 25.06.2018
// Tillatelse til tiltak støttemur, datert 01.08.2018
// Bestemmelse om bebyggelse, datert 1981
// Bestemmelse om bebyggelse, datert 1981
// Reg av grunn. datert 09.06.1987
// Erklæring, datert 10.07.1990
// Reguleringsplan, datert 17.12.1986
// Bestemmelser, datert 12.09.1986
// Plankart, datert 26.061986
// Grunnkart, datert 2026
// Matrikkelbrev, datert 02.06.2026
// Kartutsnitt. datert 02.06.2026
// 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 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

RAMNVEGEN 24

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Krinkelkroken barnehage Linje 267	**1 min** 0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**8 min** 4.7 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**17 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 253 elever, 17 klasser	**19 min** 1.7 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**12 min** 7.1 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**9 min** 6.4 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**11 min** 5.8 km

> «Rolig og barnevennlig med kort vei til turområder, skoler, butikker etc.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

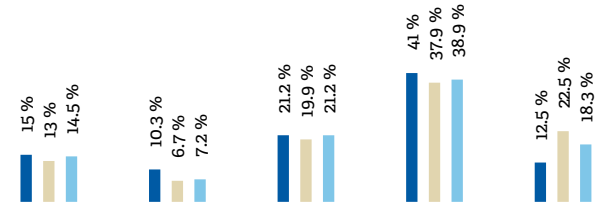
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rynes/Kulstad vest	1 414	630
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 49 barn	**2 min** 0.1 km
Kulstad barnehage (1-6 år) 50 barn	**16 min** 1.4 km
Dolstad barnehage (1-5 år) 43 barn	**8 min** 4.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halsøy PostNord	**5 min** 2.3 km
Spar Halsøy PostNord	**4 min** 2.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

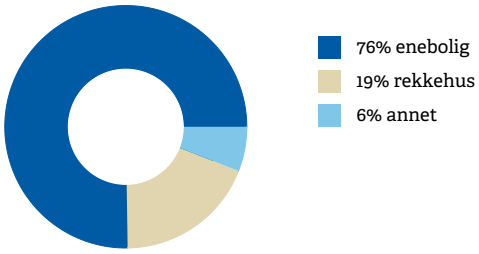
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Kulstadlia sandvolleybane Sandvolleyball	**2 min** 0.2 km	
Kulstadlia Appelsinhaugen Fotballø... Ballspill	**5 min** 0.5 km	
Helsehuset Treningssenter	**11 min**	
Vefsn skole og treningssenter	**11 min**	

BOLIGMASSE



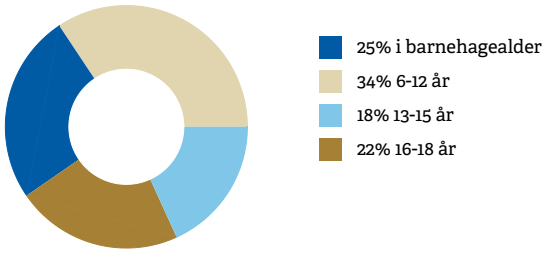
«Masse lys og sol, god utsikt, fjord og fjellutsikt. God skole.»

Sitat fra en lokalkjent

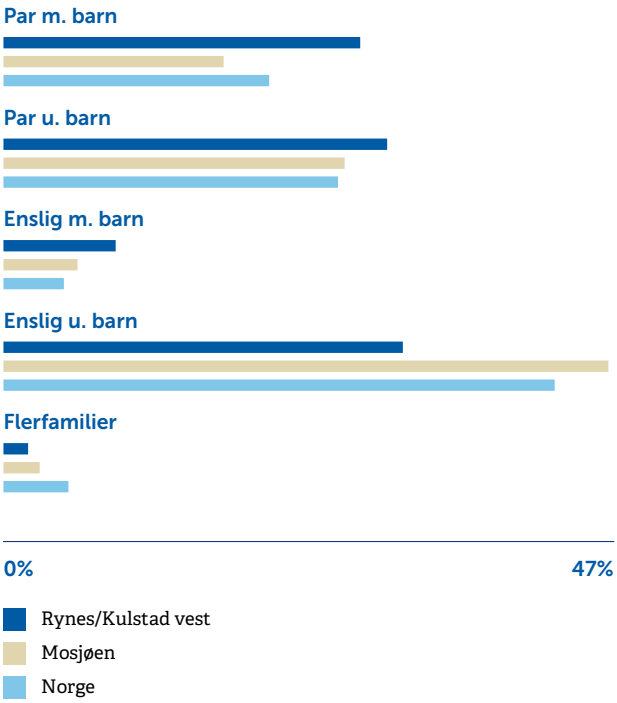
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**10 min**
Apotek 1 Halsøy	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

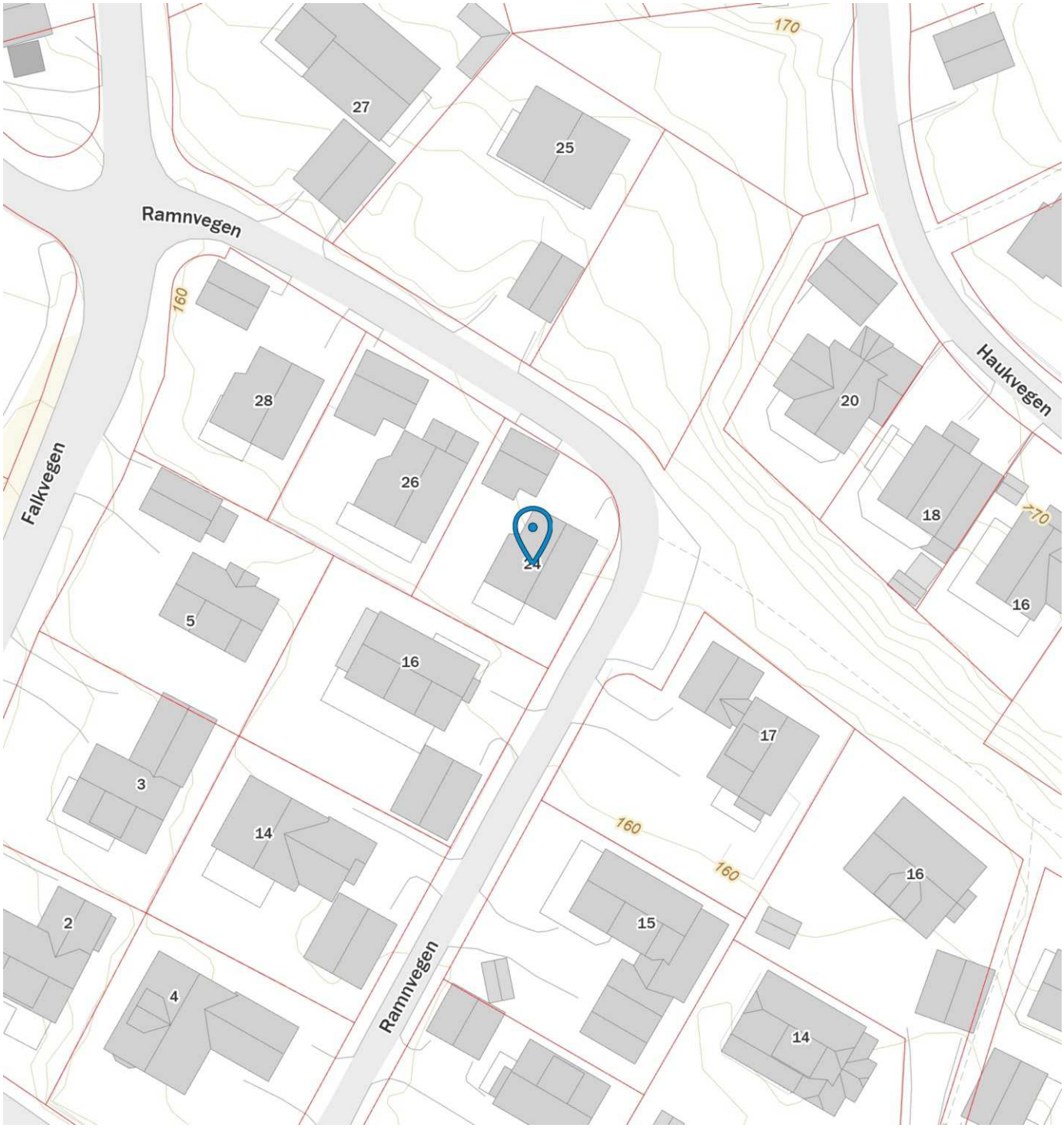


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**61%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 553

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22695-1010 **Eiendomsverdi ref nr:** BD1213

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

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 AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2023

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

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

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Teknisk tilstand – kort oppsummering
Boligen fremstår med et jevnt over godt vedlikeholdsnivå, og det er gjennomført flere oppgraderinger og fornyelser de senere år, noe som trekker helhetsinntrykket opp. Samtidig er det enkelte forhold knyttet til alder og utførelse som gir behov for vedlikehold og fremtidige tiltak.
Positive forhold:

Ny taktekking fra 2024, som normalt gir lang forventet levetid.
Bad i 2. etasje totalrenovert i 2019 med dokumentasjon og moderne løsninger (rør-i-rør, membran, nytt utstyr).
Deler av tekniske installasjoner er oppgradert, særlig i forbindelse med nytt bad.
Terrasse i 1. etasje er fornyet i 2024 og fremstår som ny.
Generelt ingen tegn til akutte skader eller alvorlige svikt ved befaring.

Avvik og forhold som kan kreve tiltak:

Bad i 1. etasje er fra byggeår og har mangelfullt tettesjikt, svakt fall og flere avvik – totalrenovering må påregnes.
Yttervegger har begrenset lufting og stedvis blokkering, noe som gir økt risiko for fukt og råte over tid.
Vinduer og dører har slitasje grunnet alder; ytterdør har fuktskade og bør skiftes.
Tekniske installasjoner er delvis av eldre dato (vannrør, avløp, varmtvannsbereder) og har passert en betydelig del av forventet levetid.
Bad i 2. etasje har mindre avvik knyttet til fall og ventilasjon, men fungerer i praksis tilfredsstillende.
Tak er ikke inspisert på nært hold, noe som gir en viss usikkerhet til detaljtilstanden.

Overordnet vurdering
Boligen fremstår som en delvis oppgradert eiendom med flere nyere bygningsdeler, kombinert med enkelte eldre komponenter. Det er ingen indikasjoner på akutte skader, men det må påregnes planlagt vedlikehold og enkelte større tiltak, hvor særlig bad i 1. etasje er det mest kostnadsdrivende.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø.

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.
Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål.
Dette kontrollpunktet gjelder alle renner, nedløp og beslag, men IKKE utstyr for feier og snøfanger. Se eget kontrollpunkt.
Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere.
Yttervegger er kledd med liggende bordkledning av tre. Kledningen har overflatebehandling av maling.
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med hanebjelke.
Det er to hulrom som ikke lar seg inspisere. Det er i to soverom på loftet, en bit med flatt tak hvor hanebjelke er innbygget. Dette hulrommet har ingen tilkomst. Det er i tillegg et hulrom over karnapp i 1 etg. Dette hulrommet har ingen tilkomst.
Boligen har vinduer av malt tre med 2- lags glass. Vinduene har ventiler. Noen eller alle vinduer har sprosser Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer.
Boligen har malte balkongdører av tre med vindu. Boligen har malt ytterdør av tre med glass.
Det er balkonger/terrasser av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongene har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre. Balkong i 2 etg. er delvis tettet med takplater under, kun nærmest døren.
Terrasse mot sørvest i 1 etg ble fornyet i 2024 og fremstår som ny.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat på gulv. Det er malte og/eller folierte himlingsplater i tak, med slett overflate i format 60 x 120 cm. Veggene har sponplater med malt tapet. Det er malt trepanel i himling/tak i 2 etg.
Det er gulv mot grunn i 1-etg. og dette består av støpt betongplate.
Etasjeskille mellom 1 og 2 etg. består av bjelkelag av trebjelker.
Pipe er en murt elementpipe. Det er peisovn i stuen i 1 etg.
Den innvendige trappen er av malt tre. Trappen har lukkede trinn.
Trinn har nytt overflatebelegg og nye trappeneser.
Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er bygget etter forskrifter før 1997 men gis likevel en full tilstandsanalyse fordi det er elementer på badet som er av nyere dato enn byggeår. Det gjøres likevel oppmerksom på at badet står ovenfor en totalrenovering dersom det skal oppfylle dagens krav, og tåle dagens bruk. Det skal likevel nevnes at det under befaring ikke ble avdekket forhold som tilsier at det er akutt å gjøre tiltak. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjoner eller unormale forhold andre steder.
Badet har fliser på vegger og himlingsplater i tak.
Badet har fliser på gulv.
Tettesjiktet består av smøremembran på gulv. Det kan ikke verken fastlås eller utelukkes smøremembran på vegger. Badet er fra 1991 (byggeår) og da var det ikke krav til tettesjikt. Det kan tenkes at fliser på gulv er noe nyere, basert på utseende, og det faktum at man kan se en form for smøremembran i sluken. Det kan imidlertid ikke ses noen mansjett eller noe som går under klemring. Det må derfor anses for å være et bad UTEN tilfredsstillende tettesjikt. Området rundt rørgjennomføringer til servant viser at fliser er limt rett på en malt vegg, uten membran.
Badet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Badet har opplegg for vaskemaskin. Badet har gulvmontert WC. Badet har dusjkabinett.
Det er elektrisk avtrekksvifte med ulike innstillingsmuligheter. Det er også tilstrekkelig spalte under dør for at frisk luft kommer inn på

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

badet. Innstillinger på viften er ikke kontrollert.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.

Bad
Bad som ble totalrenovert i 2019. Med nye fliser på vegger og gulv. Med nytt røropplegg av typen rør - i - rør. Med nye elektriske installasjoner. Med nytt sanitærutstyr og ny innredning. Det er fremvist bilder av badet fra før det ble lagt plater, og etter varmekabel ble lagt, før påstøp. Det er også fremvist samsvarserklæring med beskrivelse av utført arbeid og bruk av produkter for legging av membran, og faktura fra rørlegger. Det vurderes som tilfredsstillende dokumentasjon.
Badet har fliser på vegger og slettsparklet og malt gips i taket.
Badet har fliser på gulv.
Tettesjiktet består av smøremembran på vegger og gulv.
Membranlegging er dokumentert med samsvarserklæring fra utførende firma og faktura.
Badet har innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Badet har opplegg for vaskemaskin.
Det er hjørnebadekar og vegghengt WC.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.
Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet.

KJØKKEN Gå til side

Innredningen har laminerte skrog. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er montert fliser mellom over og underskap, noe som beskytter mot fukt. Det er folierte/malte himlingsplater i tak i format 60 x 120 cm. Det er laminat på gulvet. Det er malte/tapetserte sponplater på vegger.
Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system fra 2019, med fordelerskap med tilfredsstillende avrenning til rom med sluk, som dekker det renoverte badet i 2 etg. Boligen har ellers kobberrør som for det meste er innebygget i vegg, og som har utstikk helt ved, eller nært forbruker. Det er kun ved disse forbrukerne at rørene er mulig å inspisere. Noen steder er det benyttet kobberrør med plastkappe og noen steder kobberrør uten.
Det er avløpsrør av plast. Rør er skjult og materiale kan kun verifiseres ved gjennomføringer.
Ventlilasjon består av mekanisk avtrekk fra våtrom, med spalte under dør som da trekker luft inn gjennom ventiler i resten av boligen. Det er i tillegg periodisk avtrekk fra kjøkken.
Boligen har luft til luft varmepumpe.
Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder.
Det elektriske anlegget er utført for det meste som skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Det er ingen rom under terreng i dette huset. Det er ikke kjent hvilken type drenering det eventuelt er, og det er ingen synlig fuktsikring av mur. Det er ingen tegn på at noe er mangelfult.
Ringmur av betong på enten stripefundament eller såleblokk.
Det er støttemur av betongstein.
Tomten er flat.
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp, med private stikkledninger inn til huset. Avløpsledningen er av plast.
Vannledning består av plastrør.

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

Det er ikke foretatt radonmåling, så dette anbefales det å få gjort. I tillegg anbefales det at det monteres håndløper på vegg i innvendig trappeløp.
Ut over dette så er det ingenting som feiler huset fra et Helse, miljø og sikkerhetsperspektiv.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er ett avvik fra godkjente tegninger. Det er fjernet et soverom i 1 etg som er tilknyttet stuen, og utgjør dagens TV-stue. Det er ikke krav om bruksendring, da begge type rom er oppholdsrom, men det er fjernet en bærevegg som er erstattet med en limtredrager. Det er ingen tegn på at dette ikke er fagmessig utført, men inngrep i bærende konstruksjoner er søknadspliktig og det er ikke funnet byggesakspapirer som tyder på at dette tiltaket er omsøkt. Konsekvensen av dette vurderes til å være lav, men i det er i teorien mulig at kommunen kan kreve fremlagt en prosjektering av limtredrageren, og/eller kreve tiltaket omsøkt.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

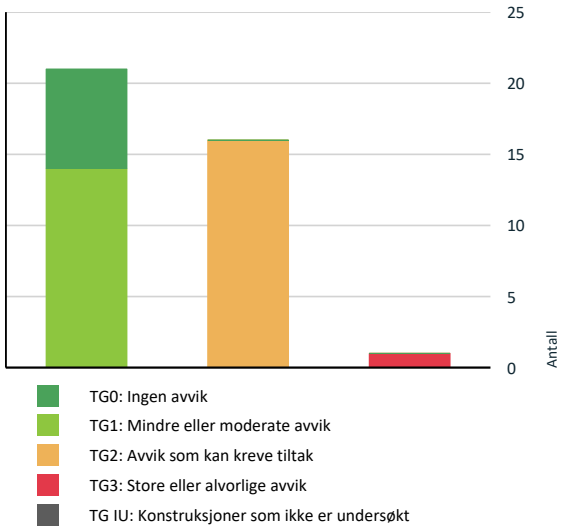
Garasjen stemmer overens med godkjente tegninger. Det er bygget til en utebod ved siden av garasjen, som ikke fremgår av tegninger. Det vurderes til å ikke være søknadspliktig å etablere en slik bod, og det er derfor ingen konsekvenser av at boden ikke finnes på tegninger. Det er ikke opplyst når boden er bygget.

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

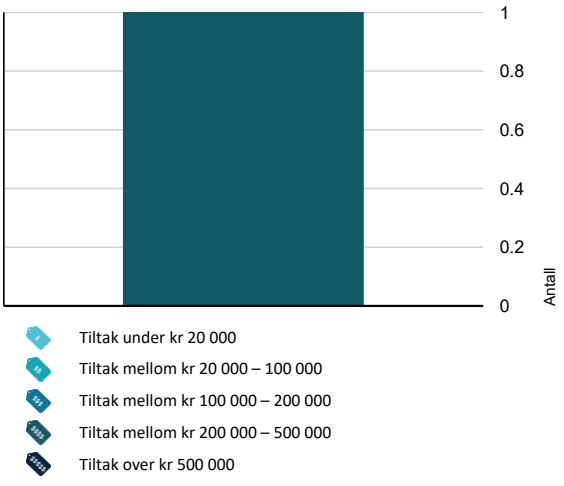
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Boligens energimerking



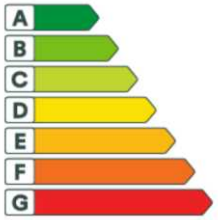
Beskrivelse

Ny oppdatert energiattest. Det er en forenklet energiattest fra Enova. Ingen bygningsdeler er beskrevet detaljert, da alt kan kobles mot standard fra byggeår.

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

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
"Tatt i bruk" jf. matrikkel.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Bygget ny støtte mur. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2018	Modernisering	Opparbeiding av plen/hage. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2019	Modernisering	Bygget nytt bad i 2 etg. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2019	Modernisering	Nytt gjerde mot vei. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2019	Modernisering	Nytt dekke veranda 2 etg. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2019	Modernisering	Nytt dekke platt utenfor garasje. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2020	Modernisering	Etablert gjerde på støttemur. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2022	Modernisering	Maling av hele huset og garasje 2 strøk. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2023	Modernisering	Ny garasjeportåpner. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2022	Modernisering	Skiftet noe dårlig kledning og hjørnebord rundt enkelte vinduer. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2023	Modernisering	Nytt gjerde mot nabo. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2023	Modernisering	Nytt laminatgulv i stue/kjøkken/gang 1 etg. og nye overflater i trinn i trapp. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2024	Modernisering	Nytt tak, undertak, luftehatter, pipehatt, takrenner/nedløp, vindskier. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2025	Modernisering	Ny oppbygging av terrasse, alt synlig + noe av konstruksjonen. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2025	Modernisering	Nye rekkverk ved inngangsparti. Opplyst av eier i epost 30/5-2026
2026	Modernisering	Belegningsstein tatt opp og lagt på nytt pga hjulspor. Opplyst av eier i epost 30/5 -2026

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra, Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



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



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



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



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

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er også av lakkert stål.
Dette kontrollpunktet omfatter alle renner, nedløp og beslag, men ikke utstyr for feier eller snøfangere. Se eget kontrollpunkt for disse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



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.



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.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

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.



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 0 Snøfangere og utstyr til feier

Beskrivelse

Det er stigtrinn for feier av lakkert stål. Det er vurdert at det ikke er krav til snøfangere slik taket fremstår i dag. Det er ru overflate på tekking, og det er vinklet slik at det ikke vil gå ras til områder man oppholder seg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning av tre. Kledningen har overflatebehandling av maling.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Luftingen er utført etter datidens norm. Det er benyttet 23 mm lekter til kledning og 11 mm sløyflekter for tetting mot mus, noe som gir en 12 mm spalte for lufting. Denne løsningen er i de fleste tilfeller tilstrekkelig for lufting.

Det er imidlertid steder hvor luftingen er blokkert, for eksempel på fremsiden av huset mot parkeringen, hvor platting og belegningsstein hindrer tilkomst av luft. Dette skyldes at platting og stein er lagt slik at det stenger for lufttilførsel bak kledningen.

Det er også steder hvor nedre kant av kledningen er nært platting eller terreng, noe som gjør at nedre kant av kledningen er mer utsatt for vann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Dersom avstand fra nedre kant av kledning til dekke eller terreng er for kort, kan dette føre til fukt/råteskader på kledning.



Her er det knapt 10 cm fra kledning til terreng. Dette kan føre til fuktskader i nedkant av kledning.



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Her ser man at lufting er gjenbygget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med hanebjelke.
Det er to hulrom som ikke lar seg inspisere. Det er i to soverom på loftet, en bit med flatt tak hvor hanebjelke er innbygget. Dette hulrommet har ingen tilkomst. Det er i tillegg et hulrom over karnapp i 1 etg. Dette hulrommet har ingen tilkomst.



Hulrommet over dette taket lar seg ikke inspisere.



Hulrommet over denne karnappen lar seg ikke inspisere.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av malt tre med 2- lags glass. Vinduene har ventiler. Noen eller alle vinduer har sprosser Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Årsaken til at karmer er slitte, er at de burde ha blitt malt. Årsaken til at enkelte vinduer er vanskelige å lukke er vanskelig å fastslå, men det kan være at noe har beveget seg over tid, og at vinduer burde ha blitt justert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å lukke avvik må vinduer males og vinduer som er vanskelig å lukke må justeres. Det gjøres oppmerksom på at vinduer er 36 år gamle, og utskifting bør vurderes. Dersom det ikke er ønskelig med utskifting, så er maling og justering en god løsning som gjør at vinduene kan brukes noen år til.



Dette bildet er kun ment for å beskrive typen vinduer og utseende på vinduer. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte balkongdører av tre med vindu. Boligen har malt ytterdør av tre med glass.

Vurdering av avvik:

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

Beslag under ytterdør er ikke korrekt montert. Det sitter ikke sporet som er til for dette beslaget. Årsaken er feilmontering.
Dørblad til ytterdør har gått i oppløsning i nedkant. Årsaken er mest sannsynlig at det har blitt utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å male balkongdører. Det anbefales å bytte ytterdør.. Konsekvensen av å ikke male balkongdører kan være at det oppstår fuktskader på døren. Konskvensen av å ikke bytte ytterdør kan være at dørbladet går mer i oppløsning, og at det kommer fukt inn gjennom beslaget under døren.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



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



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



Dørblad har gått i opløsning



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse

Det er balkonger/terrasser av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongene har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre. Balkong i 2 etg. er delvis tettet med takplater under, kun nærmest døren. Terrasse mot sørvest i 1 etg ble fornyet i 2024 og fremstår som ny.



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



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



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

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat på gulv. Det er malte og/eller folierte himlingsplater i tak, med slett overflate i format 60 x 120 cm. Veggene har sponplater med malt tapet. Det er malt trepanel i himling/tak i 2 etg.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 0 Overflater gulv 1 etg.

Beskrivelse

Det er laminat på gulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Nytt gulv i 2024 i 1 etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er gulv mot grunn i 1-etg. og dette består av støpt betongplate. Etasjeskille mellom 1 og 2 etg. består av bjelkelag av trebjelker.

Vurdering av avvik:

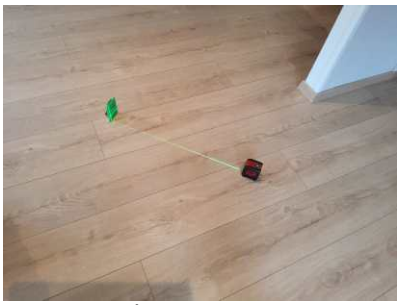
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På sørvest soverom i 2 etg. er det registrert høydeforskjell på 16 mm innenfor rommet. Ingen høydeavvik utover dette. Det er vanskelig å fastslå eksakt årsak til avviket, det kan være at det er bygget skjevt, eller så har noe satt seg.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen konsekvens ut over det praktiske ved å ha et gulv med noe skjevhet.



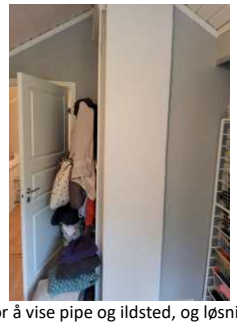
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er en murt elementpipe. Det er peisovn i stuen i 1 etg.

Tilstandsrapport



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



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



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



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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Den innvendige trappen er av malt tre. Trappen har lukkede trinn. Trinn har nytt overflatebelegg og nye trappeneser.



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.

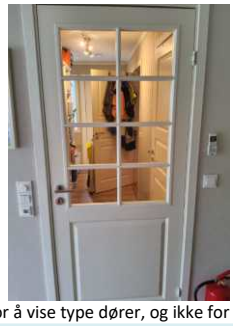
TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører.



Dette bildet er kun for å vise type dører, og ikke for å vise et avvik.



Dette bildet er kun for å vise type dører, og ikke for å vise et avvik.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget etter forskrifter før 1997 men gis likevel en full tilstandsanalyse fordi det er elementer på badet som er av nyere dato enn byggeår. Det gjøres likevel oppmerksom på at badet står ovenfor en totalrenovering dersom det skal oppfylle dagens krav, og tåle dagens bruk. Det skal likevel nevnes at det under befaring ikke ble avdekket forhold som tilsier at det er akutt å gjøre tiltak. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjoner eller unormale forhold andre steder.



Dette bildet er kun ment for å beskrive badet og dets løsninger og og produkter. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Det er boret flere hull i flisene/fugemassen i våtsone. Årsaken kan være at det har vært montert utstyr der som senere har blitt demontert.
Det er vindu i våtsone av tre. Dette fungerer greit i dag på grunn av at det brukes dusjkabinett, men er ikke i tråd med våtromsnormen. Et bad skal kunne brukes uten dusjkabinett. Årsaken at badet er bygget på en der disse kravene ikke eksisterte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette punktet må ses i sammenheng med øvrige kontrollpunkter for dette badet. Badet står ovenfor en totalrenovering dersom det skal tåle dagens bruk og oppfylle dagens krav. Det er mulig å gjøre lokale utbedringer ved å skifte vindu til f.eks. et PVC vindu, men det er ikke hensiktsmessig som enkelt tiltak. Badet bør renoveres. Konsekvensen av å ikke gjøre dette, vil kunne være at det plutselig oppstår lekkasjer til underliggende konstruksjoner.



Hull i vegger sannsynligvis etter eldre dusjvegger.



Hull i flisfuger etter demontert utstyr.



Vifte har blitt flyttet, og etterlatt skader på fliser.



Vindu av tre i våtsone

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

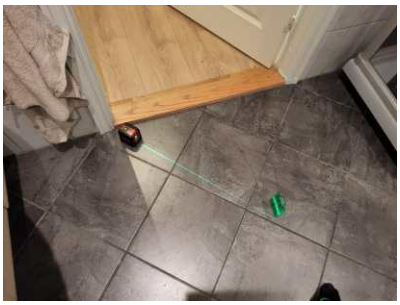
Badet har fliser på gulv.

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

Årsaken til avvikene er trolig at badet er fra byggeår, en tid hvor fokus/krav til fall ikke var slik det er i dag.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å lukke akkurat dette avviket, kan fall utbedres. Men det anbefales ikke, da dette må ses i sammenheng med badet for øvrig. Dette badet står ovenfor en totalrenovering og dette avviket bør utbedres i den sammenheng. Konsekvensen av dagens fallforhold kan være at vannet ikke renner til sluk ved en plutserlig lekkasje, og renner ut døren i stedet.



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Bildet er kun ment for å beskrive målemetode. Selve målingen er utført under kabinett og vanskelig å fotografere.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjiktet består av smøremembran på gulv. Det kan ikke verken fastlås eller utelukkes smøremembran på vegger. Badet er fra 1991 (byggeår) og da var det ikke krav til tettesjikt. Det kan tenkes at fliser på gulv er noe nyere, basert på utseende, og det faktum at man kan se en form for smøremembran i sluken. Det kan imidlertid ikke ses noen mansjett eller noe som går under klemring. Det må derfor anses for å være et bad UTEN tilfredsstillende tettesjikt. Området rundt rørgjennomføringer til servant viser at fliser er limt rett på en malt vegg, uten membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er sannsynligvis ikke membran på vegger. Det kan se ut som fliser er limt rett på en tapetsert vegg.
Det kan ikke konstanteres tilfredsstillende løsning ved sluk/membran.
Årsaken er at badet er fra byggeår, og kun har fått noen estetiske oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten brukswann eller lekkasjevann.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke tilfredsstillende tetteskikt på badet og badet bør totalrenoveres. Konsekvensen av å ikke gjøre dette, kan være vann/fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det er i dag montert dusjkabinett på badet og det frarådes å fjerne dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Badet har opplegg for vaskemaskin. Badet har gulvmontert WC. Badet har dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noen hakk i servanten som går gjennom overflaten. Årsaken er sannsynligvis at noe har falt ned i servanten og påført skader.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

For å lukke dette avviket må skaden utbedres. Det er imidlertid neppe hensiktsmessig da dette badet står ovenfor en totalrenovering. En kan likevel vurdere utbedring, og det vil kunne gjøres ved å skifte kun servanten. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil kunne være svelling og at skaden sprer seg.



Hakk i servant.



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



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



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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte med ulike innstillingsmuligheter. Det er også tilstrekkelig spalte under dør for at frisk luft kommer inn på badet. Innstillinger på viften er ikke kontrollert.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



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

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.



Dette bildet er kun ment å vise/illustrere den utførte målingen og målemetode, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment å vise/illustrere den utførte målingen og målemetode, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad som ble totalrenovert i 2019. Med nye fliser på vegger og gulv. Med nytt røropplegg av typen rør - i - rør. Med nye elektriske installasjoner. Med nytt sanitærutstyr og ny innredning. Det er fremvist bilder av badet fra før det ble lagt plater, og etter varmekabel ble lagt, før påstøp. Det er også fremvist samsvarserklæring med beskrivelse av utført arbeid og bruk av produkter for legging av membran, og faktura fra rørlegger. Det vurderes som tilfredsstillende dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Dette bildet er kun ment for å beskrive badet og dets løsninger og og produkter. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og slettsparklet og malt gips i taket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Preaksepterte ytelser:
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.

Ingen av disse er oppfylt. MEN, det er ingen dusjsone på badet, og det er heller ikke tilstrekkelig takhøyde for å etablere dette. Det er et stort hjørnebadekar. Det vurderes slik at det ikke er noe som på dette badet kan kalles for en dusjsone, og at denne løsningen fungerer tilfredsstillende og i tråd med forskriften. Det kommer ingen bruksvann direkte på gulvet.

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Preaksepterte ytelser:
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
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.

Det er ikke 1:100 i fall på hele gulvet. Dette er krevende å få til med det flisformatet som er brukt på badet. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 20 mm. Det er ikke synlig, eller dokumentert hvordan oppkanten av membran ved dør er løst, men det fremgår av samsvarserklæring at det er etablert en oppkant ved døren, men denne er ikke høy nok for å oppfylle krav i forskriften.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas utbedring av avviket.

Det er ikke nok generelt fall/eller høy nok terskel ved dør til å oppfylle forskriftens preaksepterte ytelser. Men det er godt fall og i praksis vil vannet renne til sluk, men med noe mindre effekt enn forskriften krever. Konsekvensen vil kunne være at vannet renner ut døren ved svært store vannmengder på gulvet.



Fall er målt med laser.



Ingen oppkant ved dør.



Bildet viser sluk under badekaret.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Tettesjiktet består av smøremembran på vegger og gulv. Membranlegging er dokumentert med samsvarserklæring fra utførende firma og faktura.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



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

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Badet har opplegg for vaskemaskin. Det er hjørnebadekar og vegghengt WC.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Avrenning lekkasjevann sisterne



Avrenning fra rør i rør skap



Badekar



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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilasjon er TG2 i NS3600
Manglende overstrømning/tilluft er TG2 i NS3600

Konsekvens/tiltak

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

Det var ingen tegn til dårlig luft på befaringsdagen. Men for å lukke avvik må det monteres elekrisk avtrekksvifte og tilluftsløsning må utbedres.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet.



Dette bildet er kun ment å vise/illustrere den utførte målingen og målemetode, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive det som ble synlig av veggens oppbygging, etter boring. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen har laminerte skrog. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er montert fliser mellom over og underskap, noe som beskytter mot fukt. Det er folierte/malte himlingsplater i tak i format 60 x 120 cm. Det er laminat på gulvet. Det er malte/tapetserte sponplater på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen hakk/riper i fronter på innredning som jeg mener går ut over normal slitasjegrad. Årsaken er ikke mulig å fastslå, men noe har vært borti frontene og laget hakk.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak for å lukke avvik vil være enten maling eller utskifting av fronter. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er ikke noe annet enn estetisk.



Dette bildet har til hensikt å vise utført fuktmåling/målemetode, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik. Fuktmåling utført med Tramex ME5 fuktmåler



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg.



Dette bildet har kun til hensikt å beskrive utført test av kjøkkenets avtrekk, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system fra 2019, med fordelerskap med tilfredsstillende avrenning til rom med sluk, som dekker det renoverte badet i 2 etg. Boligen har ellers kobberrør som for det meste er innebygget i vegg, og som har utstikk helt ved, eller nært forbruker. Det er kun ved disse forbrukerne at rørene er mulig å inspisere. Noen steder er det benyttet kobberrør med plastkappe og noen steder kobberrør uten.

Vurdering av avvik:

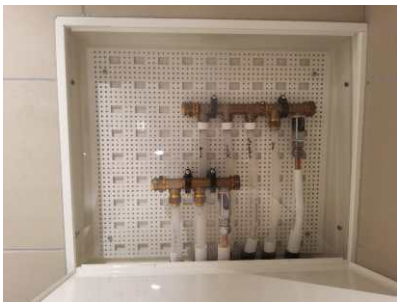
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsaken er kun alder, og at deler av røropplegg ikke har blitt utskiftet etter byggeår.
Avviket gjelder IKKE den delen av vannledninger som tilhører badet i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

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

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



Fordelerskap på bad i 2 etg. Den nye delen av røropplegget i huset.



Øvrige deler av huset har kobberrør fra byggår som kun er synlig nært forbruker.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Rør er skjult og materiale kan kun verifiseres ved gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun alder, og de delene som ikke er utskiftet sammen med nytt bad i 2 etg. i 2019. Årsaken er kun alder, og at rørene ikke har blitt skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventlilasjon består av mekanisk avtrekk fra våtrom, med spalte under dør som da trekker luft inn gjennom ventiler i resten av boligen. Det er i tillegg periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

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

Forventet levetid på luft/luft varmepumper er 12-15 år. Eier opplyser at varmepumpen er fra før de kjøpte huset, i 2017. Det gjør at man kan konstatere at mer enn halvparten av forventet levetid er brukt. Varmepumpen fungerte som den skulle på befaringsdagen, og ingenting tydet på at noe var galt. TG2 gis kun med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ingen konsekvens av å ikke gjøre noe, ut over det at varmepumpen kan slutte å virke en dag.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er fra byggeår.
Det er ikke elektrisk tilkobling etter dagens forskrift men det er ikke krav om å endre dette siden forskrift ikke har tilbakevirkende kraft. Ved utskifting av bereder må imidlertid tilkobling utføres med fast tilkobling. Berederen står i rom med sluk. Men slik gulvet er utformet, er det stor sannsynlighet at noe av vannet ikke vil renne til sluk. Årsaken er at det ligger et krøllet belegg på gulvet, som ikke har fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bereder bør byttes. Ny bereder bør få fast elektrisk tilkobling og et rør fra overtrykksventil til sluk. Dersom man ikke ønsker å bytte bereder, bør det kobles til en slange eller rørbit fra overtrykkventil og ned i sluken, slik at man sikrer at vannet kommer til sluken.



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



Bildet viser merke med påført produktinformasjon. Bildet har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



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



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

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

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er utført for det meste som skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Noe arbeid er utført av eier, men eier er selv elektriker og har skrevet samsvarserklæringer på alt som er utført. Det er tillatt for fagpersoner å utføre arbeider på elektrisk anlegg i egne boliger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen rom under terreng i dette huset. Det er ikke kjent hvilken type drenering det eventuelt er, og det er ingen synlig fuktsikring av mur. Det er ingen tegn på at noe er mangelfult.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong på enten stripefundament eller såleblokk.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



TG 0 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støttemur av betongstein.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bildet er kun ment som informasjon, for å vise type støttemur og hvilke produkter som er brukt. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat.

Vurdering av avvik:

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

Det er en relativt flat tomt. Det er ikke optimale forhold for bortledning av vann. Årsaken er at terreng ble planert slik ved bygging. Det må nevnes at det regnet svært mye på befaringsdagen, og det var ikke stående synlig vann noe sted på tomten. Det tyder på godt drenerende masser. Det er imidlertid vanskelig å si hvordan dette vil være om vinteren, når bakken er frosset.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Så lenge alt fungerer som det skal, så er det ikke nødvendig med utbedringstiltak. Det er ikke kjeller i huset, så konsekvensen av dårlig avrenning av vann er begrenset. Det anbefales at man følger med tilstanden.



Det er en relativt flat tomt, med stedvis fall svakt fall inn mot mur. Det er ikke optimale forhold for bortledning av vann.



Et lite søkk i plenen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp, med private stikkledninger inn til huset. Avløpsledningen er av plast. Vannledning består av plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun alder, og det var ingenting på befaringsdagen som tydet på at noe ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling, så dette anbefales det å få gjort. I tillegg anbefales det at det monteres håndløper på vegg i innvendig trappeløp.
Ut over dette så er det ingenting som feiler huset fra et Helse, miljø og sikkerhetsperspektiv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å montere håndløper på veggen i trappeløpet, men det var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/119 m²

Enebolig: 2 Bad, 2 Bod, Entré, Kjøkken, Stue m/trapp, 3 Soverom, Gang

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Falkvegen 44 ,8665 MOSJØEN 104 m²	1989	3 sov	04-06-2024	3 350 000	**3 500 000**		3 500 000	**32 110**
2	Falkvegen 29 ,8665 MOSJØEN 110 m²	1989	3 sov	01-05-2026	3 450 000	**3 450 000**		3 450 000	**31 364**
3	Ramnvegen 9 ,8665 MOSJØEN 127 m²	1988	3 sov	04-02-2024	3 900 000	**3 950 000**		3 950 000	**31 102**
4	Ørnevegen 25 ,8665 MOSJØEN 105 m²	1990	3 sov	09-10-2024	3 390 000	**3 390 000**		3 390 000	**30 818**
5	Falkvegen 33 ,8665 MOSJØEN 107 m²	1989	3 sov	01-10-2023	2 850 000	**2 800 000**		2 800 000	**26 168**
6	Falkvegen 15 ,8665 MOSJØEN 126 m²	1990	3 sov	11-03-2026	3 450 000	**3 300 000**		3 300 000	**25 781**
7	Falkvegen 11 ,8665 MOSJØEN 116 m²	1991	3 sov	31-03-2026	3 190 000	**3 000 000**		3 000 000	**25 424**
8	Falkvegen 47 ,8665 MOSJØEN 122 m²	1989	4 sov	11-06-2024	3 100 000	**3 100 000**		3 100 000	**23 485**

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.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beregninger

Årlige kostnader

Strøm. Grovt estimert av eier: 20 000 kw/t x 60 øre = 12 000 kr	Kr.	12 000
Forsikring	Kr.	13 814
Eiendomsskatt	Kr.	4 422
Feiing	Kr.	672
Avløp	Kr.	10 219
Vann	Kr.	5 432
Internett: opplyst av eier.	Kr.	6 000
Renovasjon	Kr.	7 406
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**310 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 960 000**

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
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

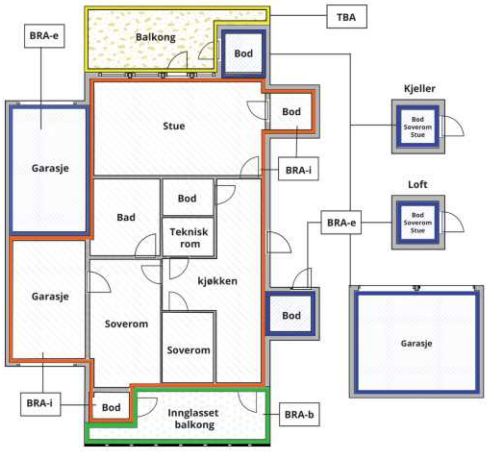
Hva er måleverdig areal?

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.

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	72			72	30		72
2.Etasje	47			47	6	22	69
SUM	**119**				**36**	**22**	**141**
SUM BRA	**119**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, bod, entré, kjøkken, stue m/trapp		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, gang		

Kommentar

1 etg er hele etasjen BRA-i. TBA består av terrasse mot sørvest og platting ved inngangsparti
2. etg. er skråtak. BRA-i er målt etter NS3940 til og med takhøyde 190 cm + 60 cm ut. ALH er resterende areal utenfor BRA-i. TBA er balkong utenfor soverom mot nord.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ett avvik fra godkjente tegninger. Det er fjernet et soverom i 1 etg som er tilknyttet stuen, og utgjør dagens TV-stue. Det er ikke krav om bruksendring, da begge type rom er oppholdsrom, men det er fjernet en bærevegg som er erstattet med en limtredrager. Det er ingen tegn på at dette ikke er fagmessig utført, men inngrep i bærende konstruksjoner er søknadspliktig og det er ikke funnet byggesakspapirer som tyder på at dette tiltaket er omsøkt. Konsekvensen av dette vurderes til å være lav, men i det er i teorien mulig at kommunen kan kreve fremlagt en prosjektering av limtredrageren, og/eller kreve tiltaket omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se avsnitt om tilbygg/modernisering

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje		32		32	8	1	33
SUM		**32**			**8**	**1**	**33**
SUM BRA	**32**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen stemmer overens med godkjente tegninger. Det er bygget til en utebod ved siden av garasjen, som ikke fremgår av tegninger. Det vurderes til å ikke være søknadspliktig å etablere en slik bod, og det er derfor ingen konsekvenser av at boden ikke finnes på tegninger. Det er ikke opplyst når boden er bygget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Kjetil Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	553		0	451.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramnvegen 24

Hjemmelshaver
Nielsen Kjetil, Nygård Madeleine Cecilie

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det etablerte og familievennlige boligområdet Kulstadlia i Mosjøen. Området har kort avstand til barnehage og barneskole (Kulstad skole) i gangavstand, ca. 0,5–1,0 km. Videre finnes ungdomsskole ved Kippermoen og videregående skole i Mosjøen, begge innen ca. 6-7 km avstand. Nærmeste dagligvarebutikk og øvrige nærservicefunksjoner ligger ca. 2–3 km unna, mens Mosjøen sentrum, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kulturtilbud og offentlige tjenester, ligger ca. 5 km fra eiendommen. I nærområdet finnes gode rekreasjonsmuligheter med turterreng, lysløyper og idrettsanlegg. Beliggenheten vurderes som attraktiv, særlig for barnefamilier og pendlere.

Adkomstvei

Fra Ramnvegen tar man av rett inn på eiendommens innkjørsel/parkeringsplass. Det er ingen egen adkomstvei til eiendommen. Parkeringsplass foran hus og garasje er belagt med belegningsstein.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Kulstadlia felt G, plan-ID 1824_112, vedtatt av Vefsn kommunestyre 17.12.1986 (rev. 12.09.1986). Området er regulert til boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Tillatt utnyttelsesgrad for boligområder er inntil %-BYA = 0,3. Bebyggelsen skal ha skrå takform med maksimal takvinkel 40° og gesimshøyde inntil 5,5 m. Reguleringsbestemmelsene stiller videre krav til terrengtilpasning, estetisk utforming og bevaring av vegetasjon. Garasjer og tilhørende bygg skal tilpasses hovedbebyggelsen, og det er begrensninger knyttet til bruk av tomten til tyngre kjøretøy og lignende virksomhet.

Om tomten

Tomten ligger i et etablert boligfelt i Kulstadlia og fremstår som relativt flat og opparbeidet med tilhørende uteareraler. Tomten er opparbeidet med hage-/plenarealer rundt bebyggelsen, og fremstår som funksjonell og lettstelt. Det er etablert støttemur på deler av tomten, mot nabo i sør. Innkjørsel og parkeringsareal er opparbeidet med belegningsstein. Området har generelt gode lys- og utsiktsforhold, og tomten vurderes å ha normale grunnforhold. Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, vann og avløp, og tomten fremstår som hensiktsmessig utnyttet i forhold til eksisterende bebyggelse og bruk.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst en rettighet for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger på eiendommen. Ikke noe annet er tinglyst, som ikke er å forvente av en slik eiendom.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 105 500	2026	Dette er ikke skattetaksten, men beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt.

Formuesverdi	År	Kommentar
379 056	2025	Formuesverdi som primærbolig. Opplsyt av eier. Opplyst beregnet markedsverdi fra skatteetaten er 1 516 224,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	5704961	Fullverdi	4 219 332	13 814

Kommentar
Opplysninger er gitt av eier i epost 27.05.2026

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lager

Byggeår
1994

Kommentar
"tatt i bruk" jf. matrikkel.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har noe etterslep.

Beskrivelse
Garasjen er bygget med bindingsverk av trestendere med utvendig liggende trekledning. Veggene er innvendig kledd med malte OSB plater. Garasjen har leddport med elektrisk åpner med fjernkontroll. Det er innlagt strøm i garasjen. Det er belysning i garasjen. Garasjen har et loft med lav takhøyde og gulv som brukes til lagring. Det er en tretrapp opp til dette loftet. Det er utvendig taktekking med glatte stålplater med taksteinprofil. Garasjen er ikke isolert. Det er en uisolert bod ved siden av/i sammenheng med garasjen. Boden har egen inngangsdør. Det er mulig å gå gjennom en dør mellom boden og garasjen, men denne døren var ikke mulig å åpne på befaringsdagen på grunn av sykler som hang på veggen foran døren. Det er fliser på gulvet i garasjen.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.05.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ramnvegen 24 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 553
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 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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

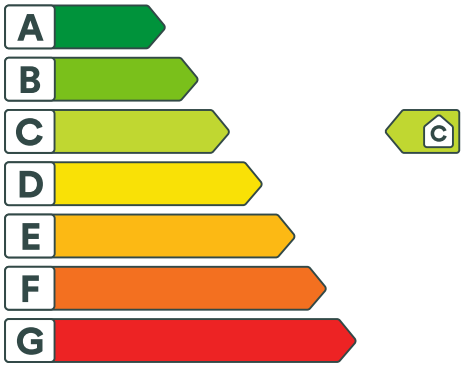
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse **Ramnvegen 24, 8665 MOSJØEN**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306459**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11096794**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **553**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **168,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 785 kWh**



Ramnvegen 24, 8665 MOSJØEN

Detaljering

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



Ramnvegen 24, 8665 MOSJØEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nielsen, Kjetil
24.05.2026
Signed bankID

Nygård, Madeleine Cecilie
24.05.2026
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

Madeleine Cecilie Nygård

Kjetil Nielsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ramnvegen 24
8665 Mosjøen

1824-117/553/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Helgeland VVS
   Beskrivelse av arbeidet: VVS Arbeid
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Elektrikern Mosjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Elektro
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Pro Bygg Helgeland
   Beskrivelse av arbeidet: Membran bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Resterende oppbygging av bad

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

• **Ja**

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

Hele badet ble bygd opp på nytt; nytt opplegg til sluk. Litex plater + smøremembran i skjøter og våtsoner + gjennomføringer

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Det har vært lekkasje i tak på hus. Taket ble byttet av Bygg-tech i -24.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bygg-Tech Mosjøen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fullt skifte av tak m/undertak, takrenner, vindskeier etc.

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?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Noe kledning er bytter på veggen mot vest, samt hjørnebord og bord rundt vinduer. Ble bytter i forbindelse med maling av huset.

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**

Litt dårlig tetning rundt vinduer i stue, oppleves som kaldt når en kjenner mot karm når det er på det kaldeste ute.. Ikke vurdert som verdt å utbedre.

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**

Lekkasje fra utekran mot nord. Det var lekkasje innvendig. Utbedret som forsikringssak.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Comfort Mojsøen

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av utekran mot nord.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Kjetil Nielsen

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vifte på bad nede.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Elektrikern Mosjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Elektriken Mosjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Downlight stue
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Kjetil Nielsen
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av elementautomater i sikringsskap til jordfeilbrytere
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Kjetil Nielsen
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn komfyrvakt og overspenningsvern

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**

Bygging av støttemur og opparbeiding av hage

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent søknad om støttemur. Oppført sammen med nabo mot Nord. Mur går helt i grense mot nabo (på denne side) av grensen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

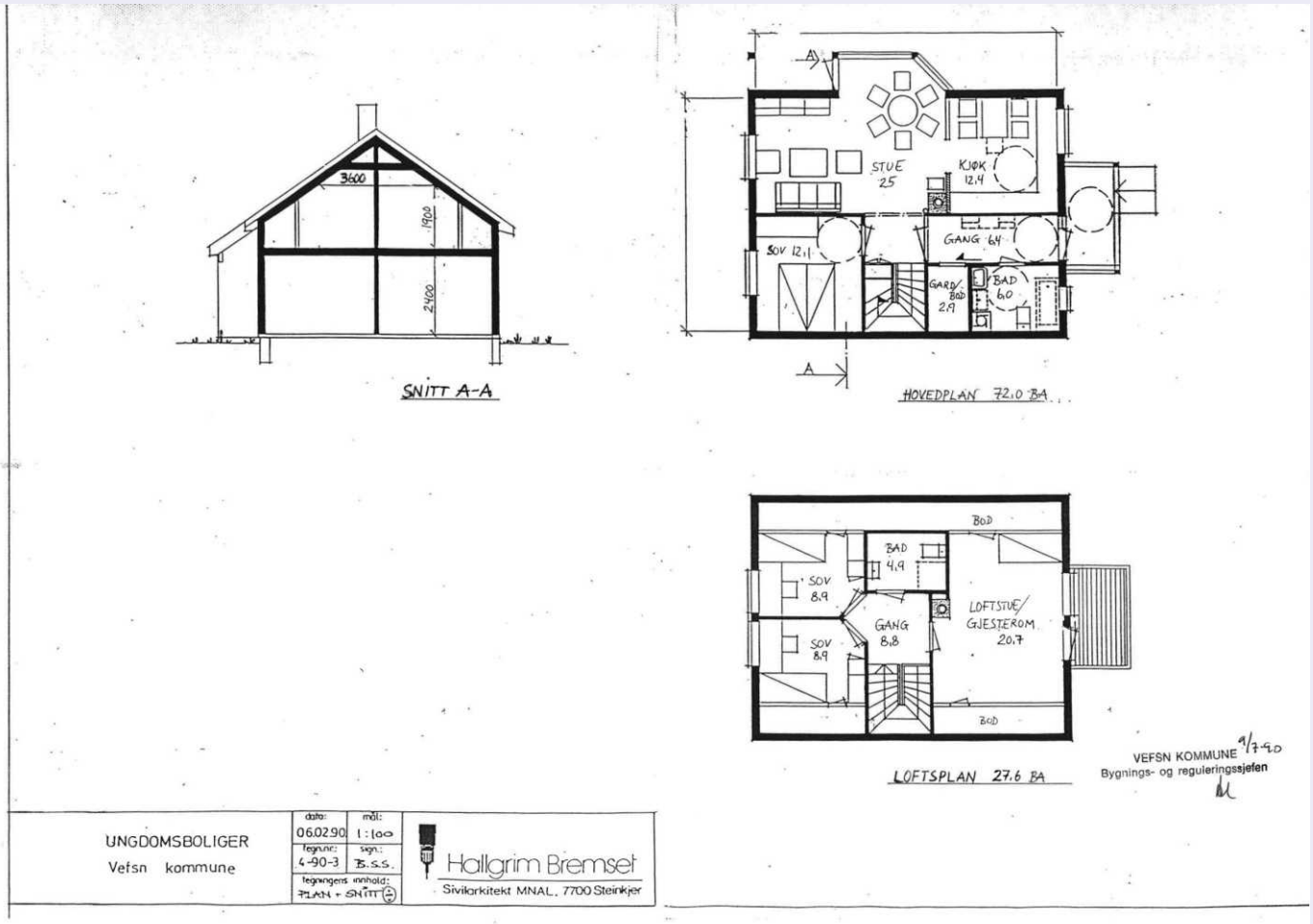
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

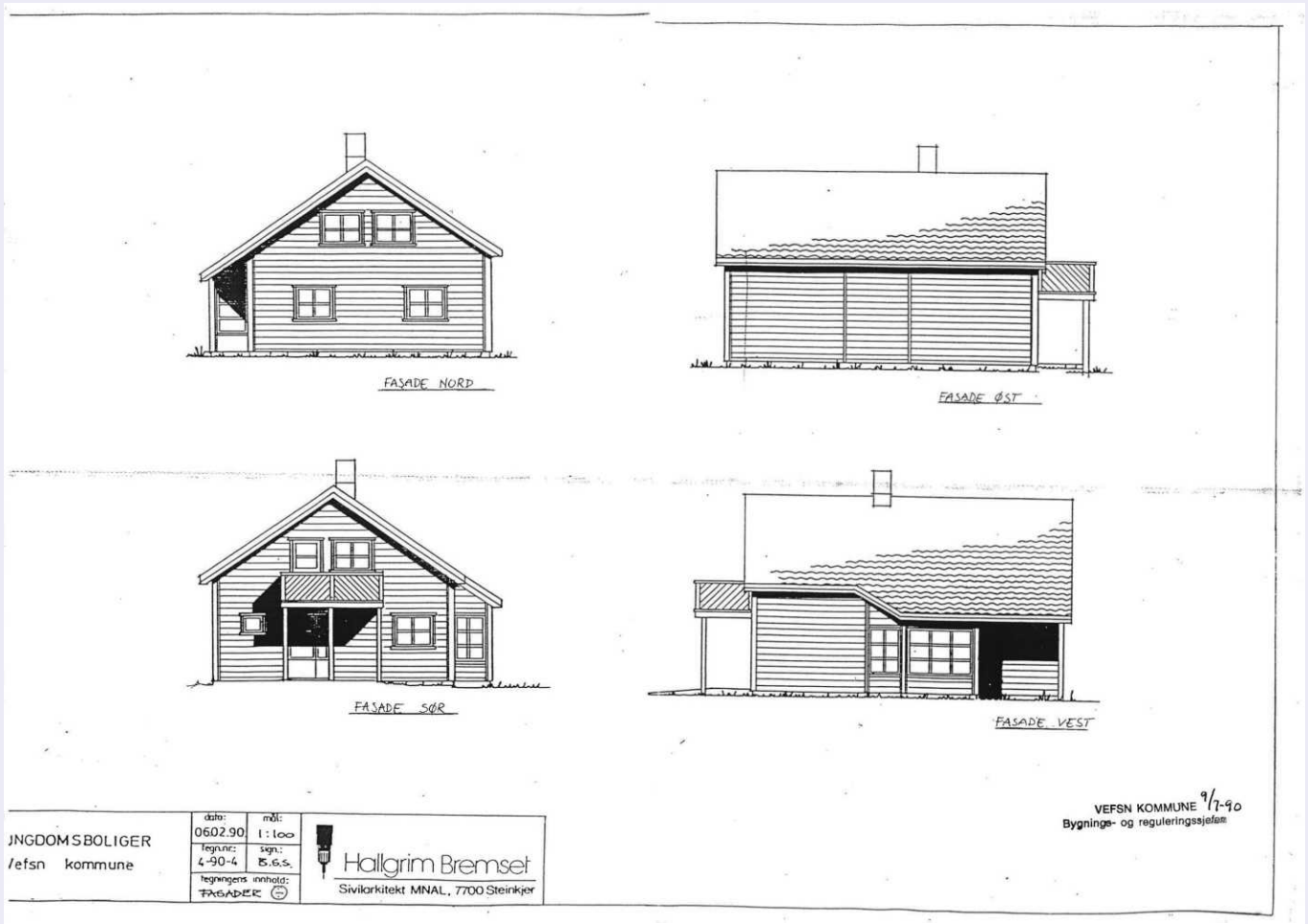
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

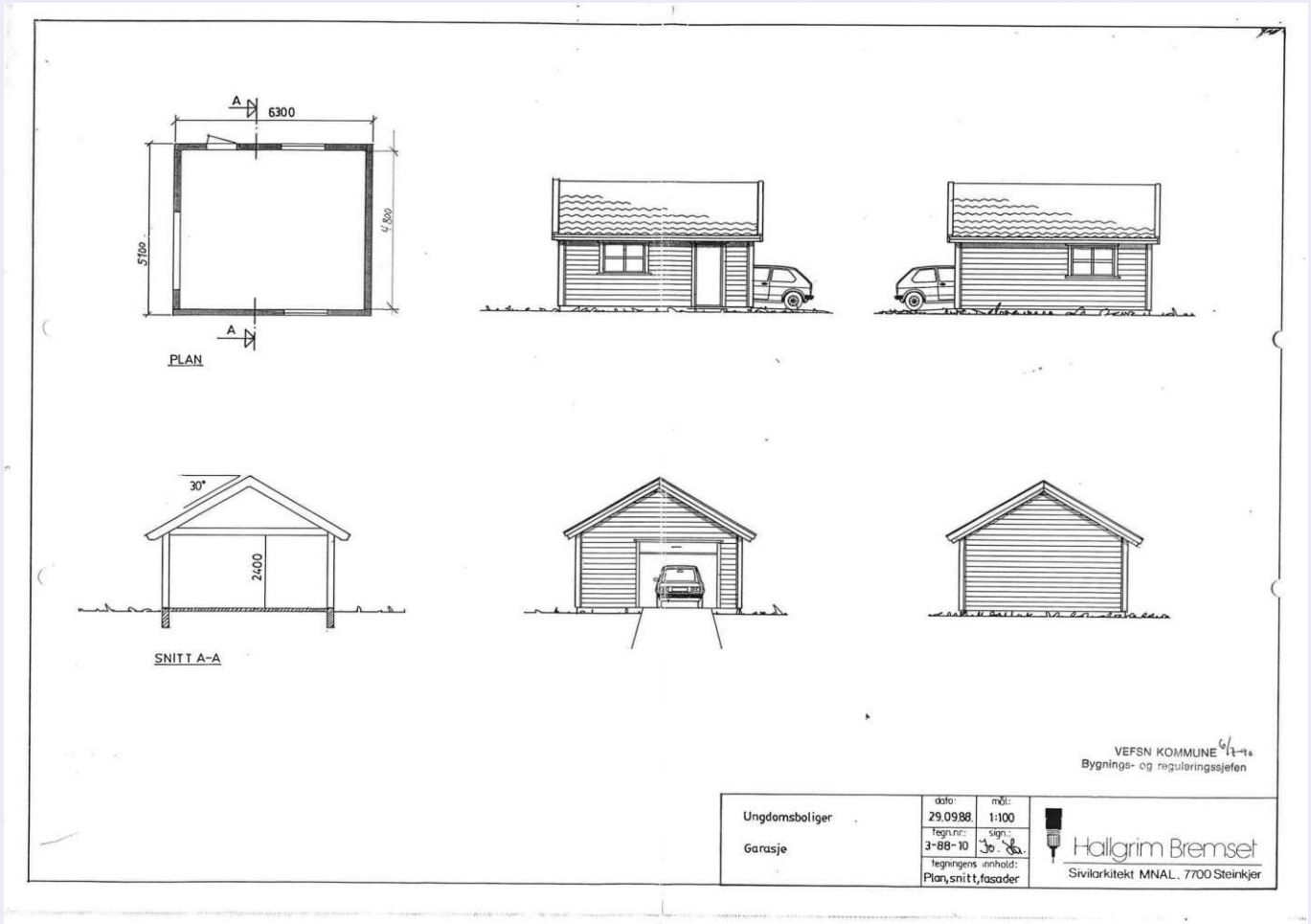
Vedlegg


3600
1900
2400
SNITT A-A
A
STUE
25
KJØK
12.4
SOV 12.1
GANG 6.4
GARD/
BOD
2.9
BAD
6.0
A
HOVEDPLAN 72.0 BA
BOD
BAD
4.9
SOV
8.9
GANG
8.8
LOFTSTUE/
GJESTEROM
20.7
SOV
8.9
BOD
LOFTSPLAN 27.6 BA
VEFSN KOMMUNE 9/7-90
Bygnings- og reguleringssjefen
UNGDOMSBOLIGER
Vefsn kommune
dato: 06.02.90
mål: 1:100
tegnnr: 4-90-3
sign.: B.S.S.
tegningens innhold: PLAN + SNITT
Hallgrim Bremset
Sivilarkitekt MNAL, 7700 Steinkjer

Vedlegg


FASADE NORD
FASADE ØST
FASADE SØR
FASADE VEST
VEFSN KOMMUNE 9/7-90
Bygnings- og reguleringssjefen
UNGDOMSBOLIGER
Vefsn kommune
dato: 06.02.90
mål: 1:100
tegn.nr: 4-90-4
sign.: B.G.S.
tegningens innhold: FASADER
Hallgrim Bremset
Sivilarkitekt MNAL, 7700 Steinkjer

Vedlegg

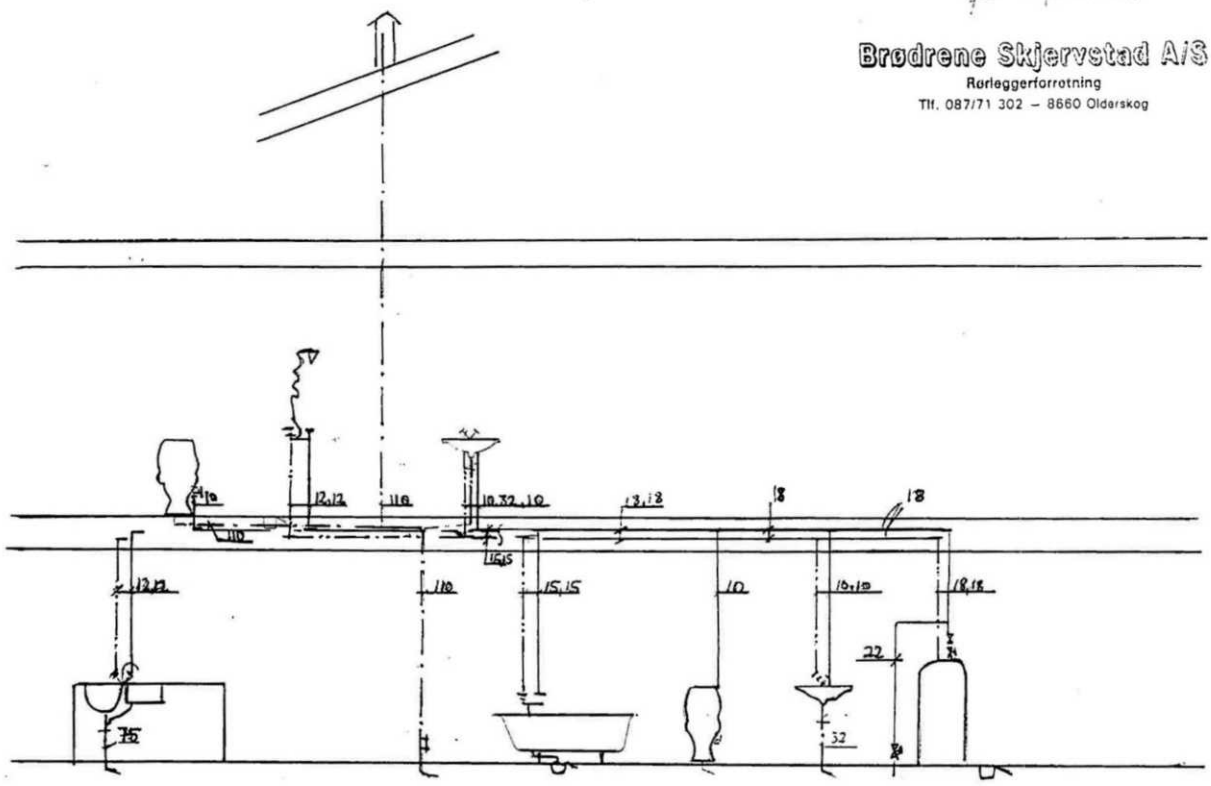

A
6300
5100
4800
A
PLAN
30°
2400
SNITT A-A
VEFSN KOMMUNE 6/2-90
Bygnings- og reguleringssjefen
Ungdomsboliger
Garasje
dato: 29.09.88
mål: 1:100
Tegn.nr: 3-88-10
sign.:
tegningens innhold: Plan, snitt, fasader
Hallgrim Bremset
Sivilarkitekt MNAL. 7700 Steinkjer

Vedlegg

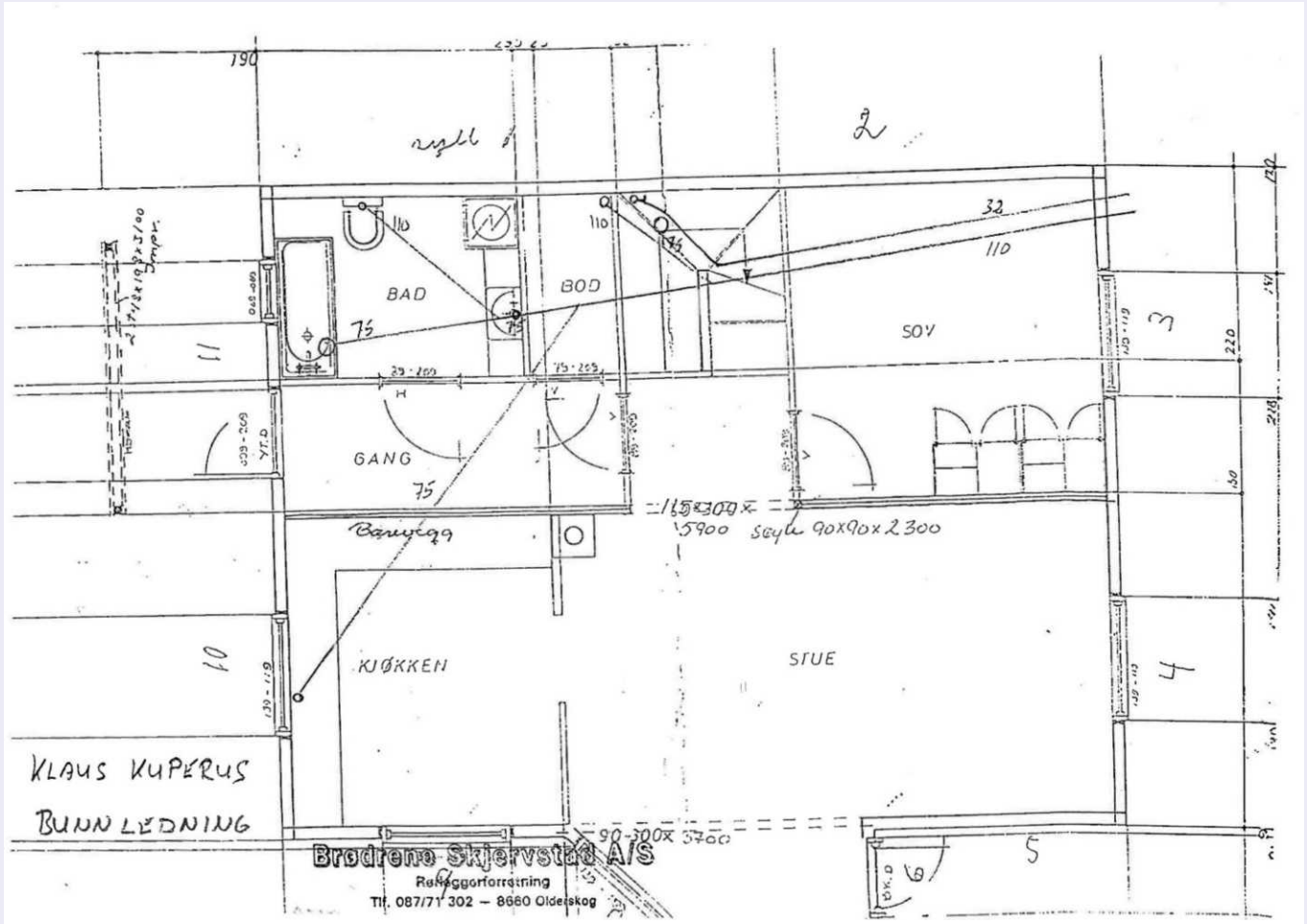
OPPLEGGSKJEMA FOR UNGBO U. SOKKEL

5.11.76

Brødrene Skjervstad A/S
Rørleggerforretning
Tlf. 087/71 302 – 8660 Olderskog



Vedlegg


BAD
BOD
SOV
GANG
KJØKKEN
STUE
KLAUS KUPERUS
BUNNLEDNING
Brødrene Skjervstad A/S
Rørleggerforretning
Tlf. 087/71 302 – 8660 Oldeskog

Vedlegg

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak: 49/90	Jnr.: 994/90 511
Saksbehandler : Atle Lien	Vår ref.: AL/1577/90

Søknad av 7. juni 1990 om byggetillatelse for boligbygg og garasje.

Byggested: Ramnvegen 24	Gnr.:	Bnr.:
Byggherre: Klaaspeter Kuperus	Adr.: Dr. Frostadsgt. 27, Mosjøen	

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. "Betingelser for godkjenning av byggesak", pkt: A,B,C og D. (se side 2 av byggetillatelsen)
3. Boligen skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom, samt røykvarsler(e) - Byggeforskrift 1987, kap. 31:4.
4. På tak skal det være fast takstige som sikrer feier forsvarlig adkomst - Byggeforskrift 1987, kap. 49:333.
5. Ingen del av boligen må tas i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen - plan- og bygningslovens § 99.

Vedlegg

[X] søknad om byggetillatelse	[X] regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll
[X] plan-/snitt-/fasadetegninger	[X] regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk
[X] situasjonsplan	[X] orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 6. juli 1990

Svein Davidsen

Atle Lien

Kopi: NBBL-Utbygging A/S
Seilmakergt. 2
7700 Steinkjer

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK

A. Boligens og garasjens plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomta av oppmålingsvesenet.

B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før følgende betingelser er etterkommet:

- søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

- søknad om tilkobling og utførelse av sanitæranlegg er innsendt til og godkjent av bygningssjefen (jfr. byggeforskrift 1987, kap. 14:13 og bygningsrådsvedtak i sak 73/87 om krav til ansvarshavende for slike anlegg).

- tilknytningsavgift for vann og kloakk er betalt.

- avkjørsel fra kommunal gate eller veg er opparbeidet 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/veg.

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

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

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

C. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

D. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal utbedres så snart som mulig.

Jnr. 994/90

Vedlegg

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak: 49/90	Jnr.: 994/90 511
Saksbehandler : Atle Lien	Vår ref.: AL/1577/90

Søknad av 7. juni 1990 om byggetillatelse for boligbygg og garasje.

Byggested: Ramnvegen 24	Gnr.:	Bnr.:
Byggherre: Klaaspeter Kuperus	Adr.: Dr. Frostadsgt. 27, Mosjøen	

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. "Betingelser for godkjenning av byggesak", pkt: A,B,C og D. (se side 2 av byggetillatelsen)
3. Boligen skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom, samt røykvarsler(e) - Byggeforskrift 1987, kap. 31:4.
4. På tak skal det være fast takstige som sikrer feier forsvarlig adkomst - Byggeforskrift 1987, kap. 49:333.
5. Ingen del av boligen må tas i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen - plan- og bygningslovens § 99.

Vedlegg

- [X] søknad om byggetillatelse
- [X] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [X] situasjonsplan
- [X] regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll
- [X] regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk
- [X] orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 6. juli 1990

Svein Davidsen

Atle Lien

Kopi: NBBL-Utbygging A/S
Seilmakergt. 2
7700 Steinkjer

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK

A. Boligens og garasjens plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomta av oppmålingsvesenet.

B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før følgende betingelser er etterkommet:

- søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

- søknad om tilkobling og utførelse av sanitæranlegg er innsendt til og godkjent av bygningssjefen (jfr. byggeforskrift 1987, kap. 14:13 og bygningsrådsvedtak i sak 73/87 om krav til ansvarshavende for slike anlegg).

- tilknytningsavgift for vann og kloakk er betalt.

- avkjørsel fra kommunal gate eller veg er opparbeidet 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/veg.

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

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

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

C. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

D. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal utbedres så snart som mulig.

Jnr. 994/90

(Kommune)

Vefsn

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
NBBL - Utbygging A/S Seilmakergt. 2 7700 STEINKJER	Klaaspeter Kuperus Ramnvn. 24 8662 HALSØY

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ramnvegen 24				

Deres søknad	Dato 07.06.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg i 1 1/2 etg. uten kjeller		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 06.07.90	Saksnr. 49/90

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

VEFSN KOMMUNE
for Bygnings- og reguleringssjefen

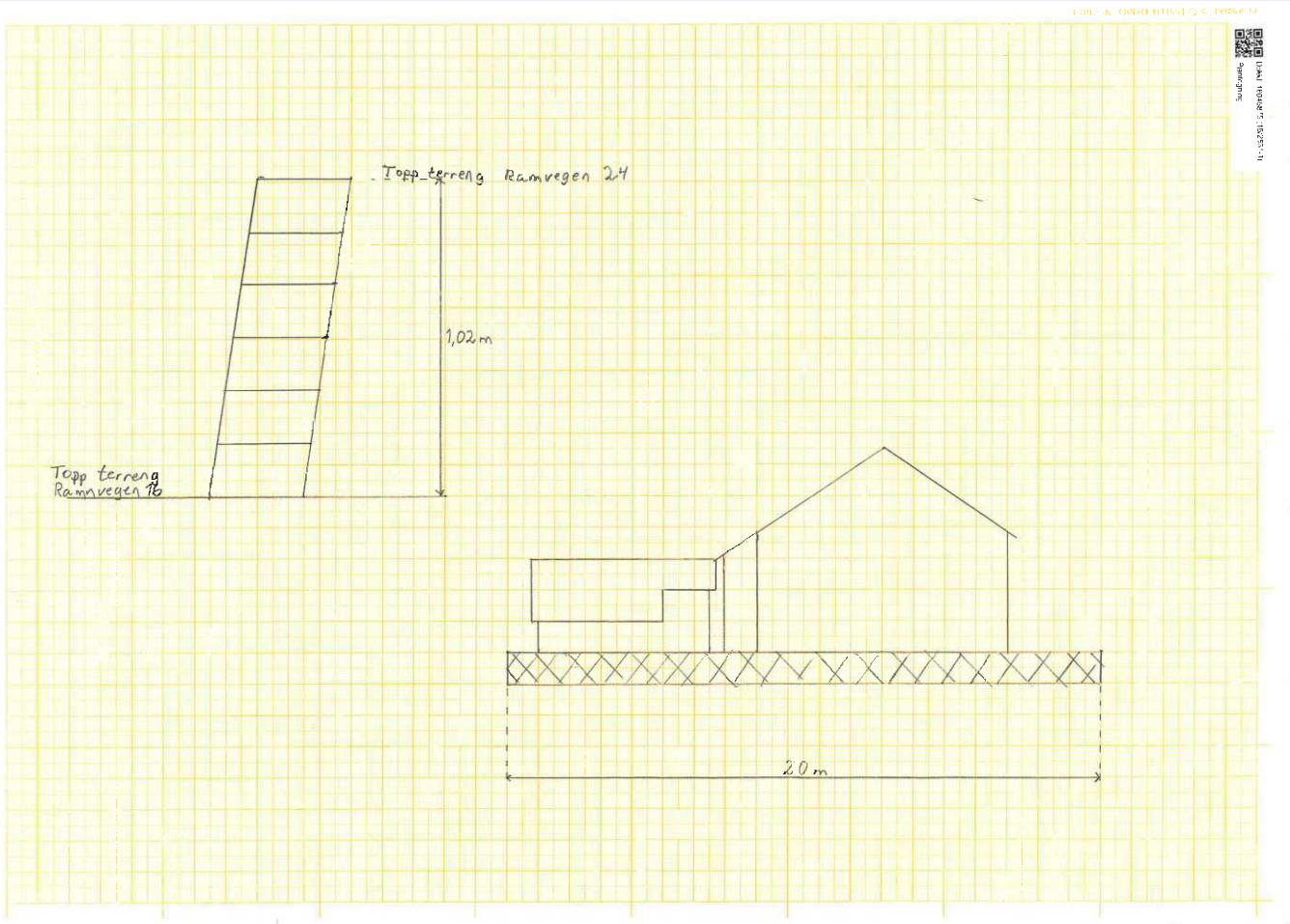
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Mosjøen	07.02.91	Gudolv Forsmo Gudolv Forsmo.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Olav Herring	Herringen, 8650 Mosjøen
andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Vedlegg



VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Anleggsgartner 1 Vesterbekkmo AS
Leira 5

8665 MOSJØEN

Dato: 1.08.2018
Saksb: Irene Gustafsson
Tlf: 75 10 10 00
Saknr: 18/2531-6
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 OG 21-4.
Administrativt vedtak nr: 130/18.

Gjelder	**: §20-1h. Mur/Enebolig**
Byggested	**: Ramnvegen 24, Gnr.: 117/553**
Tiltakshaver	**: Kjetil Nielsen**
Ansvarlig søker	**: Anleggsgartner 1 Vesterbekkmo AS**
Søknad mottatt	**: 25.06.2018**
Komplett søknad registrert	**: 23.07.2018**

Saken er behandlet administrativt 1.08.2018 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

vedtak:
Det gis med dette tillatelse til oppføring av støttemur i samsvar med innsendt søknad. Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Gjennomføringsplan som viser ansvarlige foretak skal oppdateres ved endringer i ansvarsforholdet.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk jfr. sak 10 § 5-5.

Beliggenhet og høydeplassering

[x] Tiltakshaver/ansvarlig foretak er ansvarlig for at bygningen plasseres som vist i innsendt søknad.
Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. Kommunen kan kontaktes på tlf. 75 10 18 02/25 ved kontroll av grenser. Beliggenhetskontroll utført av kommunen gebyrlegges i henhold til gebyrregulativet.

Ferdigstillelse.
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig søke om brukstillatelse eller ferdigattest. Ajourført gjennomføringsplan skal vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Denne tillatelse, godkjente tegninger og kart skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage tillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, samt tilknytningsavgift for vann og kloakk blir ettersendt.

Naboforhold og andres kommentarer

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Eier av eiendommen Ramnvegen 16 har i form av skriftlig samtykke, datert14.07.2018 , akseptert omsøkt plassering av bygningen i forhold til felles tomtegrense.

Med vennlig hilsen

Hubertina Doeven

fagleder byggesak

Irene Gustafsson
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vedlegg: Melding om klageadgang

FORVALTNINGSVEDTAK - VIRKNINGER OG KLAGEADGANG

1. VIRKNINGER:

a) I den utstrekning vedtaket går ut på samtykke, kan tiltaket settes i gang straks, med mindre det er tatt forbehold om det motsatte.

b) De bør være oppmerksom på at vedtaket kan bli påklaget av andre. Det er derfor tenkelig at vedtaket kan bli endret i klageomgangen. Dette innebærer en viss risiko for at den som setter i gang før klagefristen er utløpt, eller før klagen ar avgjort, senere må rette seg etter det nye vedtak.

c) I visse tilfeller kan det være aktuelt for den som ikke er fornøyd med vedtaket å be myndighetene om utsettende virkning. Dette vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort.

2. KLAGERETT:

a) Part eller annen med rettslig klageinteresse (nabo e.l.) som ikke er tilfreds med vedtaket, kan påklage avgjørelsen til overordnet organ (normalt fylkesmannen i saker som behandles av det faste utvalg for plansaker).

b) Klagen sendes hit slik at kommunen kan vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

c) Klagen skal angi det vedtak det klages over og hvilke(n) endring(er) som ønskes gjort. Grunnen til at det klages bør nevnes. Klagen skal undertegnes.

d) Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt dette brevet kom fram til Dem. I særlige tilfelle kan fristen forlenges. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt den dag fristen utløper.

e) De bør være oppmerksom på at klageorganet i en viss utstrekning kan endre vedtaket til skade for Dem.

f) De har normalt krav på dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken dersom vedtaket blir endret til gunst for Dem. Utgifter til advokat m.v. er et eksempel på slike.

g) Lovgivningen gir muligheter for å få et forvaltningsvedtak overprøvet av de vanlige domstolene og av Sivilombudsmannen. Klageadgangen som nevnt ovenfor må da være prøvd først.

3. NÆRMERE OPPLYSNINGER:

Ved henvendelse hit kan De få nærmere opplysninger om virkningene av vedtaket og om hvordan De kan gå fram for å klage.

Som hovedregel har De adgang til å se samtlige saksdokumenter.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULSTAD FELT G.

§ 1

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. 10367 datert 26.06.86.

Innafor disse planområdene er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder, herunder områder for boliger (B), forretning (F) og offentlig bygning (O).
- Offentlige trafikkområder.
- Friområder, herunder lekeplasser.
- Spesialområde; trafo.

b) Utnyttelsesgradene i feltene er definert som forholdet mellom brutto bebygd grunnflate og netto tomteareal, og den skal ikke være over

- for boligområde (eneboliger)	0,3
- for offentlige områder	0,4
- for forretningsområder	0,4

c) Den eksisterende vegetasjon er av uvurderlig betydning for områdets miljøkvaliteter, og skal bevares i størst mulig utstrekning.
Nyplanting av trær skal ha som primært formål å supplere den eksisterende vegetasjon av hensyn til det lokale miljø og den landskapsmessige fjernvirkning. Lekeplasser og grøntarealer skal opparbeides og tilsåes.

d) Før utbygging gjennomføres skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter Plan- og bygningslovens § 28-2 for reguleringsområdet. Bebyggelsesplanene avgrenses i overensstemmelse med utbyggingsetappene.

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding se til at bebyggelsen får en god utforming og materialbruk, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
Herunder kommer at bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, slik at store terrenginngrep unngås.

b) Bygninger skal ha skrått tak.
Takvinkelen skal ikke overstige 40^{o} og bygningens største gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m.

c) Garasjer, boder etc. skal være tilpasset boligen med hensyn til form, materialbruk og farge.

d) Bygningsrådet kan bestemme at bygninger kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter mot at lovfestet minsteavstand til nabobebyggelse blir sikret ved tilsvarende arrangement på nabotomt.

e) Plassering av garasje/biloppstillingsplass og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig.

f) Garasjer kan, der tomteforholdene gjør det nødvendig tillates trukket helt eller delvis framfor byggegrensen under forutsetning av at dette ikke er til hinder for den offentlige ferdsel.

g) Adkomst fra offentlig veg til garasjer/ biloppstillingsplass bør, av sikkerhetsmessige grunner, ikke være brattere enn 1: 10.

h) Kulstadlia skal være hovedferdselsåre, og enkeltavkjørsler til boligtomtene tillates ikke anlagt.

i) På egen tomt er ikke tillatt å oppføre garasjer for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere og lignende.

j) I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre servicetiltak, så som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor o.l. tillates.

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNING

a) I området skal det oppføres bygning for forretningsvirksomhet.

Lokale til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen innredes til boligformål.

For øvrig gjelder samme bestemmelser som for boligområder.

§ 4

OFFENTLIG FORMÅL

a) I området skal oppføres barnehage.

§ 5

FRIOMRÅDE

a) Områdene merket LEK skal nyttes til lek og sport.

Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdenes bruk, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

b) Områdene merket S skal opparbeides som sandlekeplasser for små barn.

§ 6

OMRÅDET FOR TRAFIKKAREAL

a) Området skal benyttes til:

- Kjøreveger/delvis med fortau
- Gangveg/sykkelveger
- Parkering
- Snøopplag

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal tilsås og eventuelt beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

c) Fortau og gang-/sykkelveger vist i planen skal opparbeides sammen med resten av feltet, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

§ 7

SPESIALOMRÅDE

a) Trafoer skal godkjennes av bygningsrådet.

Mosjøen, den 17.09.85.
Revidert den 12.09.86

Vedtatt av Vefsn kommunestyre 17. desember 1986.

Peder Hyttebakk
ordfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/2833/71
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 15:22

VEFSN KOMMUNE
ORDFØREREN

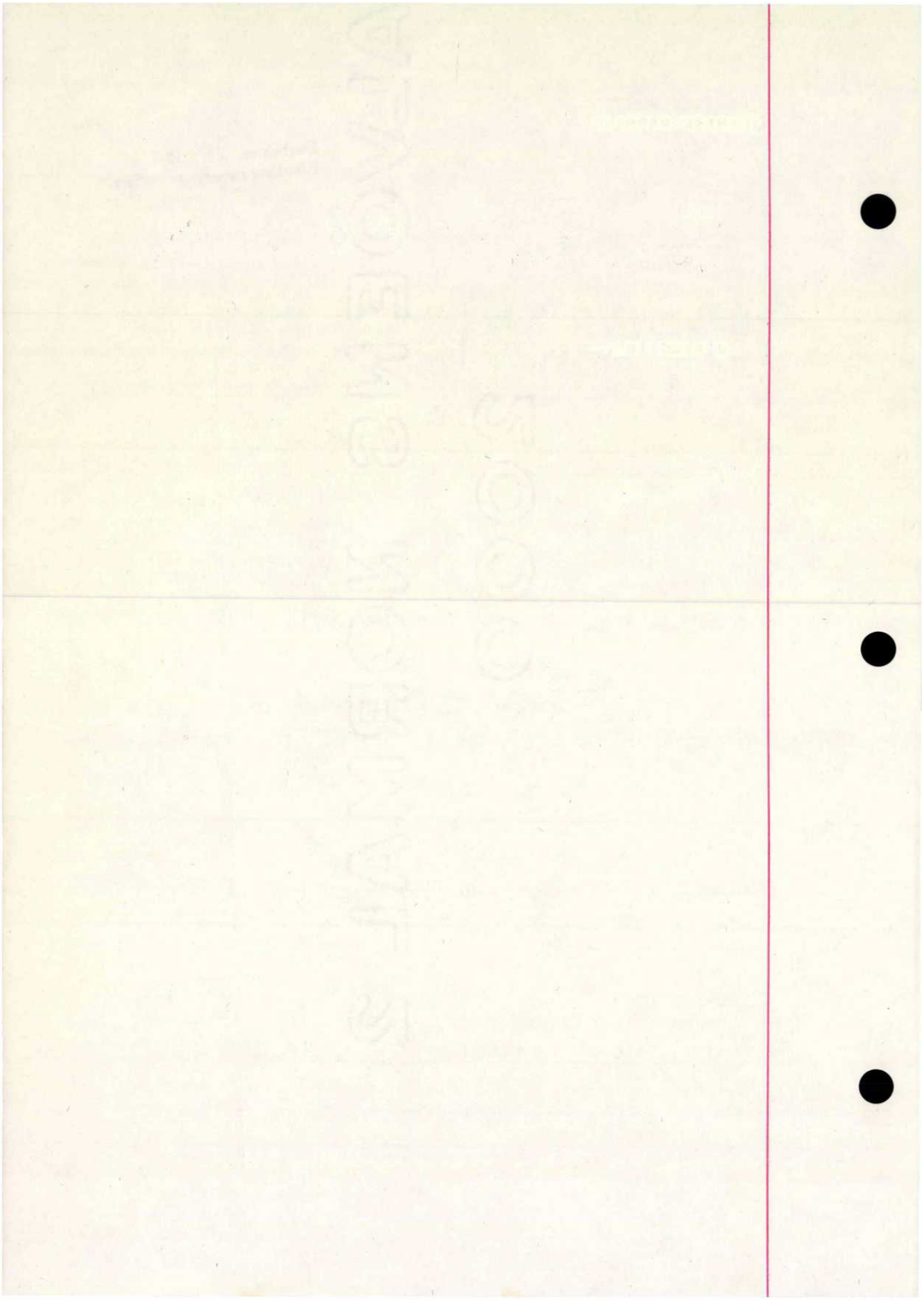
Dagbok nr. 2833 1981
Mottatt og registrert

E R K L Æ R I N G.

Under henvisning til bygningslovens § 70 nr. 2 erklæres det med dette at den del av Vefsn kommunes eiendom "Solvang", gnr. 117 bnr. 31, som ligger mellom Tiurvegen 3 og Tiurvegen 5, ikke vil bli bebygd.

Mosjøen / 1981

Peder Hyttebakk



MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: Vefsn

J.nr.: 64/87

Målebrev nr.: 3817

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	117	553	
Bruksnavn/adresse	Ramnvegen 24		
Areal	722,5 m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 09.06.87 03109 SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.3.1987
Rekvirent	A/S Vefsn Tomteselskap
Bestyrer	Steinar Åkvik
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Solvang, gnr. 117, bnr. 31.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mosjøen,	25.5.87	Valdemar Høgstad	Steinar Åkvik

VEFSN KOMMUNE
Oppmålingssjefen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

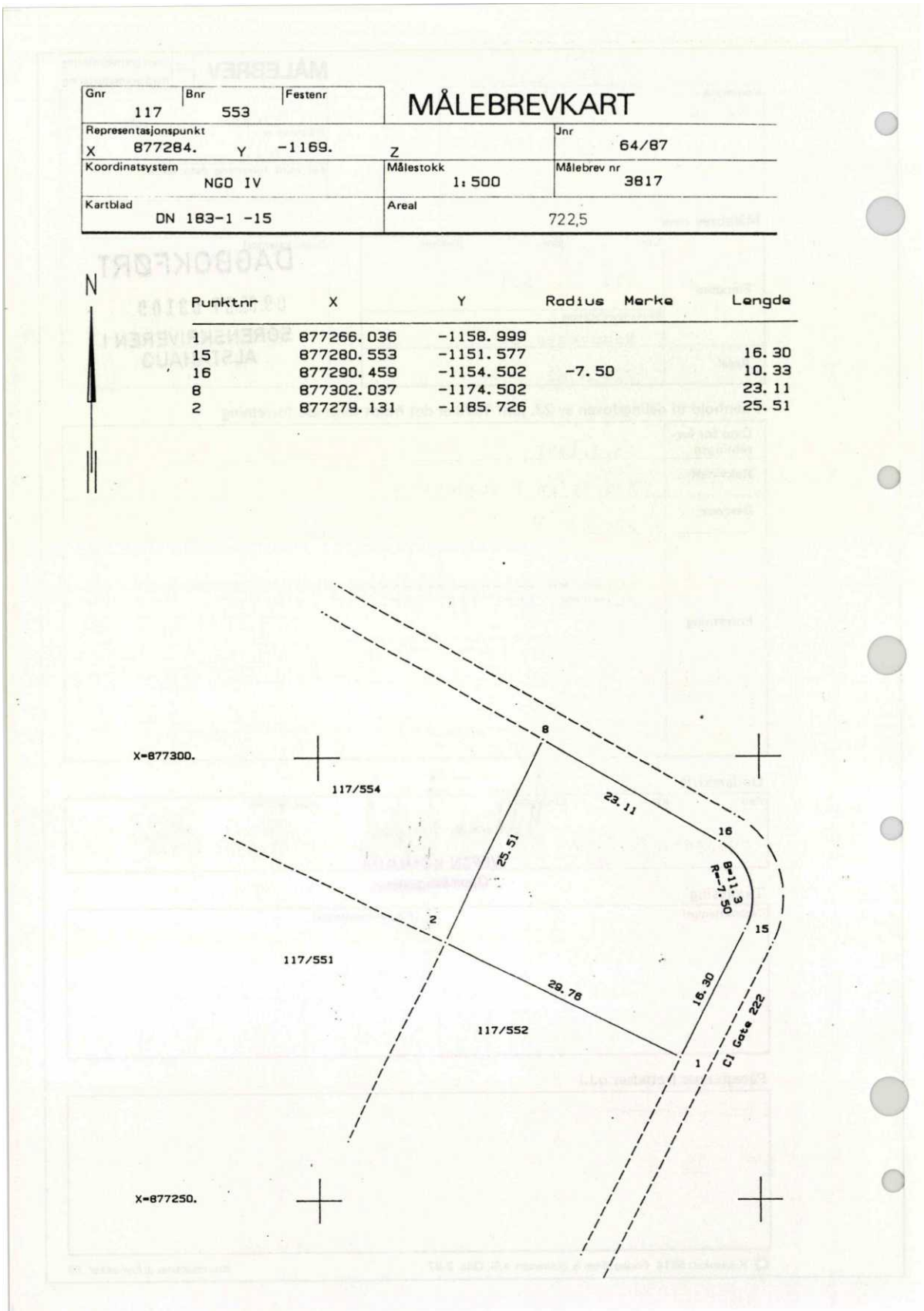
Vedlegg

Gnr	Bnr	Festenr
117	553	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 877284.	Y -1169.	Z	64/87
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
NGO IV	1:500		3817
Kartblad	**Areal**		
DN 183-1 -15	722,5		

Punktnr	X	Y	Radius	Merke	Lengde
1	877266.036	-1158.999			
15	877280.553	-1151.577			16.30
16	877290.459	-1154.502	-7.50		10.33
8	877302.037	-1174.502			23.11
2	877279.131	-1185.726			25.51



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/3974/71
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 08:33

DAGBOKFØRT
25.07.90 03974
SORENSKRIVEREN I
ALSTAHAUG

S K J Ø T E

A/S Vefsn Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

Klaas Peter Kuperus personnr.: 080662 [redacted]

eiendommen Ramnvegen 24 gnr. 117, bnr. 553

i Vefsn kommune for en kjøpesum kr. 125.936,- som er avgjort på omforenet måte.

Vedlikehold av felles stikkledninger - felles og/eller enkeltvise - fram til hovedledning samt stikkveger, herunder også snørydding, påhviler den/de tomter som betjener seg av ledningene og vegene.

Den enkelte eier av tomt innen byggefeltet er forpliktet til vederlagsfritt å la eier av andre tomter i feltet legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tomten fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte av skadeforvolder.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Vefsn kommune rett til å ha ledninger liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Vefsn kommune, Televerket og Kraftlaget skal vederlagsfritt kunne føre fram ledninger og kabler over tomten, dog slik at dette ikke hindrer eierens utnytting eller sjenerer hans bruk av tomten. Likeledes er Kraftlaget gitt rett til nødvendig stolper o.l.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Selgeren og Vefsn kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelsen av tomten innen 5 - fem - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon og meldt byggeklar.

Hvis bygging ikke er begynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum med tillegg av innbetalte ommkostninger som kan belastes ny kjøper.

Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har A/S Vefsn Tomteselskap gjenkjøpsrett til tomten mot slikt oppgjør som nevnt i foregående avsnitt. Eieren plikter å gi skriftlig varsel om at han ønsker å selge/bortfeste tomten.

Rett gjenpart bekreftes
FOKUS BANK A.S

Tomteselskapet må gi skriftlig melding innen 1 - en - måned etter at eieren av tomten har meddelt skriftlig at han ønsker å gjøre bruk av sin rett. I motsatt fall kan ikke retten gjøres gjeldende i forbindelse med denne disposisjon, men gjenkjøpsretten blir fortsatt heftende på eiendommen så lenge den er ubebygd.

I tilfelle selgeren finner det påkrevet, må kjøperen sørge for, eller delta i omkostninger for vedlikehold og snørydding på veg som skal bli offentlig veg i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til disposisjon og kommunen overtar vegene. Unnlatelse av å dekke regning herfor, ansees som vesentlig mislighold og berettiger selgeren til å hve kontrakten.

Tomten kan kun benyttes til boligbebygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg, eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft fra skjøtets tinglysningsdato, eller skriftlig melding er gitt.

Vefsn, den 10.07.90

A/S Vefsn Tomteselskap

Vi bekrefter at Erik Rudmann og Fritz Mathisen egenhendig har undertegnet i vårt eærvær og er over 18 år.

Jan S. Bråland
Adresse: 8650 Mosjøen
Personnr.: 080653 [redacted]

Adresse: 8662 HALSEN
Personnr.: 240464 [redacted]

Ren kopi bekreftes
A/S VEFSN SPAREBANK

Reguleringsplan

Reguleringsplan

Planidentifikasjon	112
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Kulstad Felt G
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato	17.12.1986
Lovreferanse	PBL 1985 eller før
Vis i kart	Planregister

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/2832/71
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 15:22

VEFSN KOMMUNE
ORDFØREREN

Dagbok nr. 2832/1981 (2075)
Alstahaug sorenskriverembete

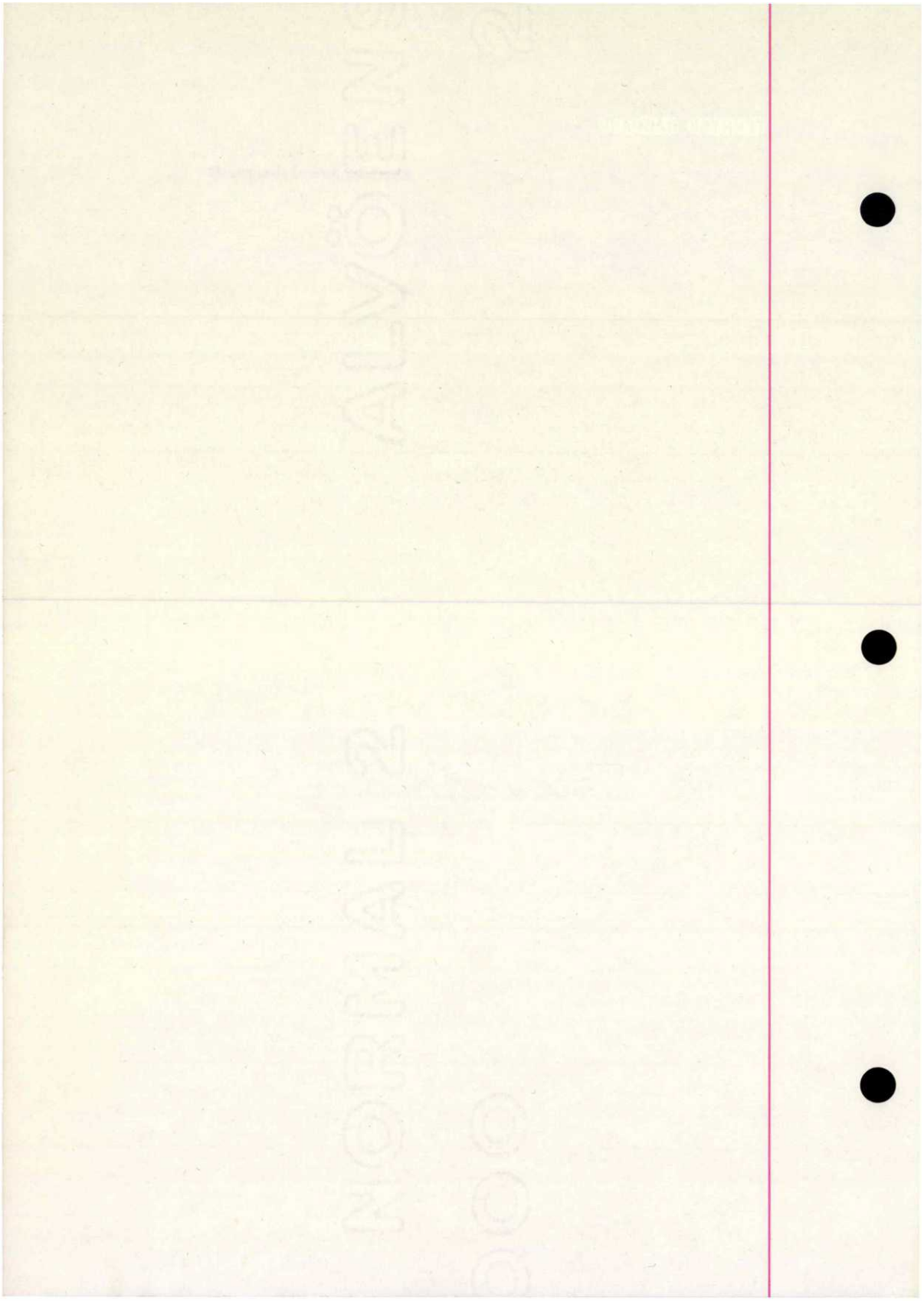
E R K L Æ R I N G.

Under henvisning til bygningslovens § 70 nr. 2
erklæres det med dette at den innregulerte sandlekeplass
på Vefsn kommunes eiendom "Solvang", gnr. 117 bnr. 31,
vest for Tiurvegen 13, ikke vil bli bebygd.

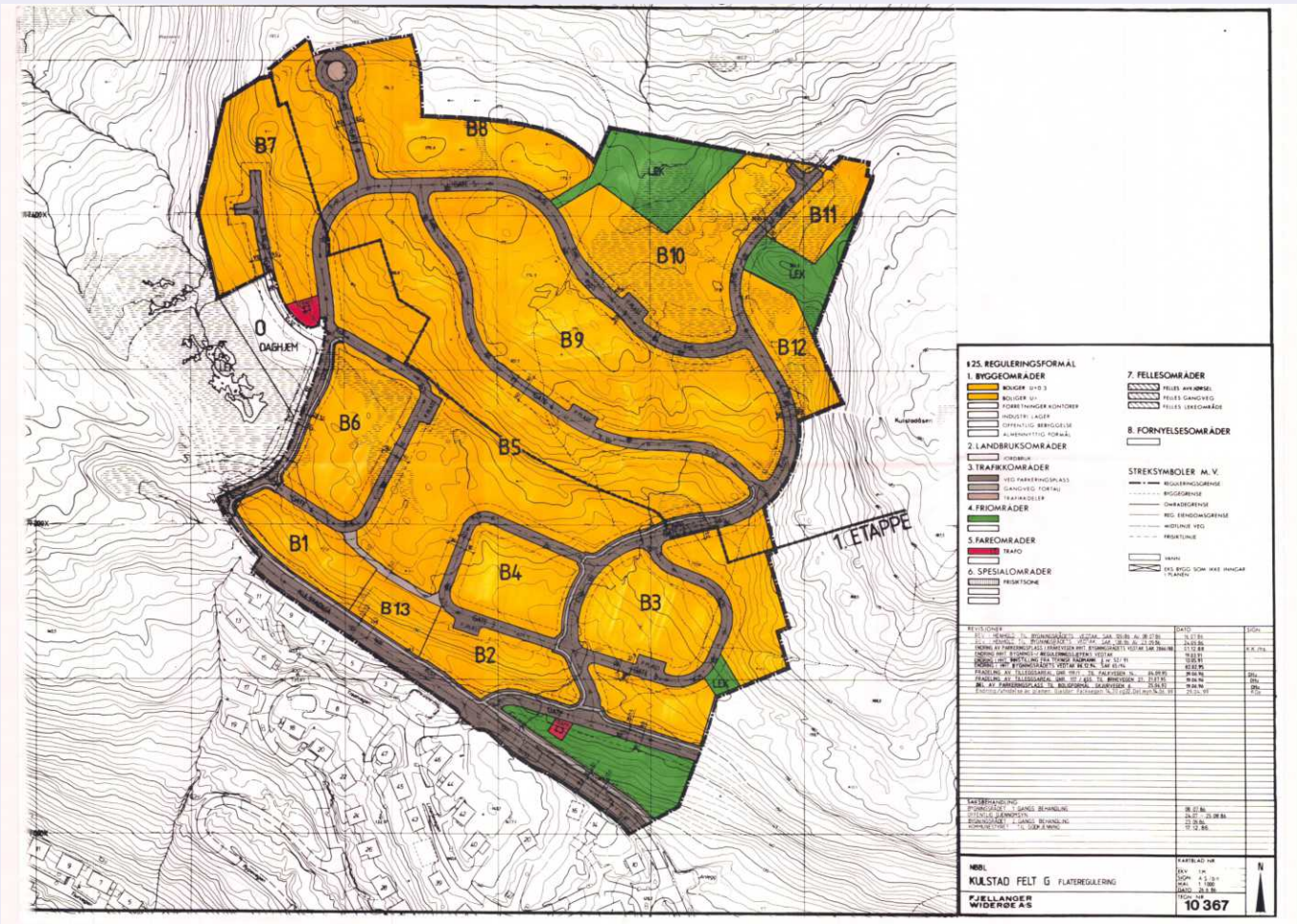
Mosjøen / 1981

Peder Hyttebakk

Vedlegg



Vedlegg


B7
B8
B11
B10
B9
B12
B6
B5
B1
B4
B3
B13
B2
1.ETAPPE
LEK
§25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
8. FORNYELSESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
KULSTAD FELT G FLATEREGULERING
FJELLANGER WIDERØE A.S
10 367

Vedlegg


B7
B8
Falkvegen
B11
B10
Uglevegen
Haukvegen
B9
B12
B6
B5
Haukvegen
193.2
Kulstadåsen
Rynesåsen
Rynesåsen
Kammvegen
Gjota
B1
B4
B3
B13
B2
Trastvegen
Rypevegen
Rypevegen
50 m

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	02.06.2026 kl. 11:49
Gårdsnummer:	117	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	553	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:	
Etableringsdato:	20.05.1987
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 553	451,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290483	NIELSEN KJETIL		RAMNVEGEN 24 8665 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		140483	NYGÅRD MADELEINE CECILIE		Ramnvegen 24 8665 MOSJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		290483	NIELSEN KJETIL		RAMNVEGEN 24 8665 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		140483	NYGÅRD MADELEINE CECILIE		Ramnvegen 24 8665 MOSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7306949	417517		451,6 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
Planlagt fradeling	20.05.1987			
Planlagt fradeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1824 - 117/553	-354
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.05.1987			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1824 - 117/31	-452
		Mottaker	1824 - 117/553	452

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ramnvegen	11075	24						Nei
						Grunnkrets	0202	Kulstad vest	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7306947	417520	Postnr.område:	8665	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 096 794
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7306947 Øst: 417520
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Varmepumpe
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	129	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	119	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.07.1990
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.07.1990
Bruksareal totalt:	119			Tatt i bruk:	07.02.1991
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11075 Ramnvegen 24	H0101	Bolig	119	5	Kjøkken	2	2	117/553

Bygningsnr: 11 096 808
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7306958 Øst: 417518
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	06.07.1990
Bruksareal annet:	33	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.11.1994
Bruksareal totalt:	33	Avløp:		Tatt i bruk:	30.11.1994
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	33	33	0	0	0

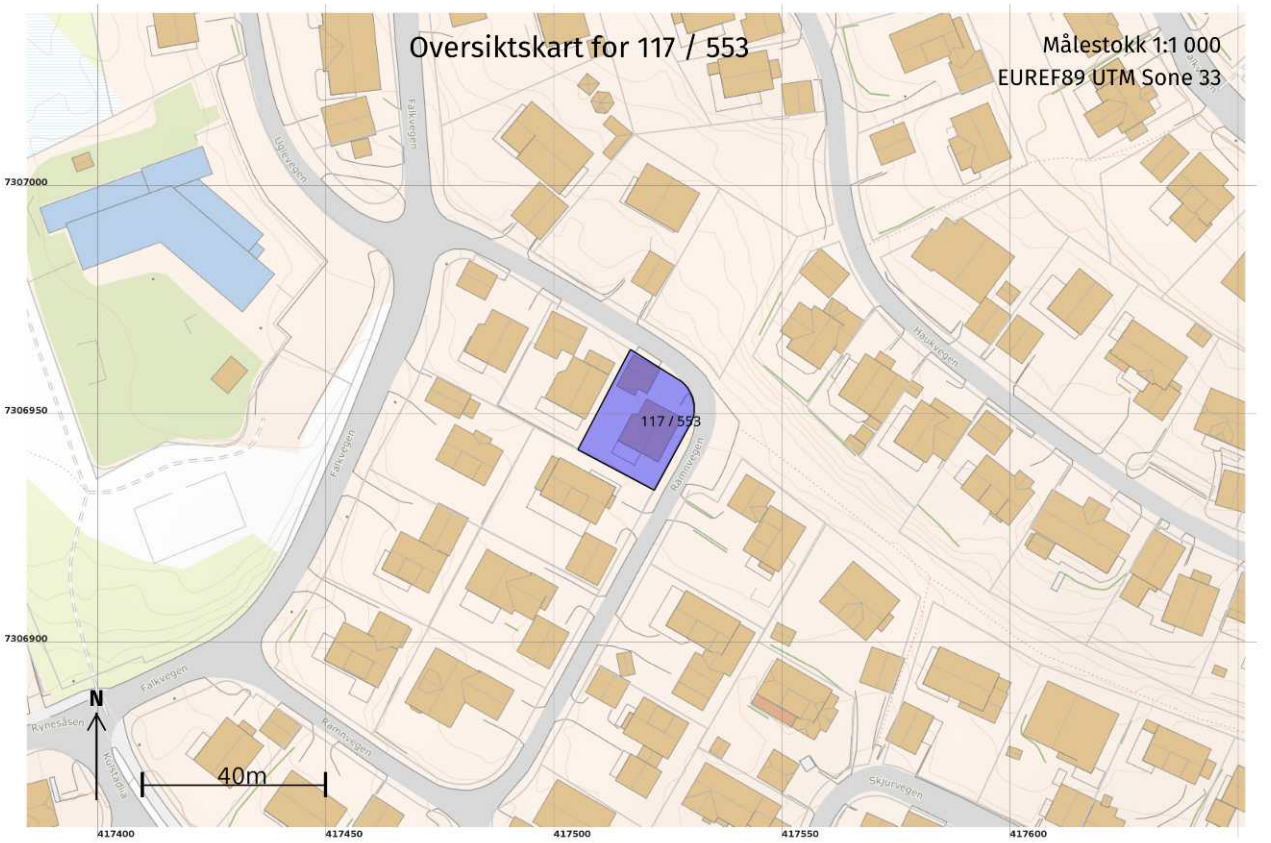
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	117/553

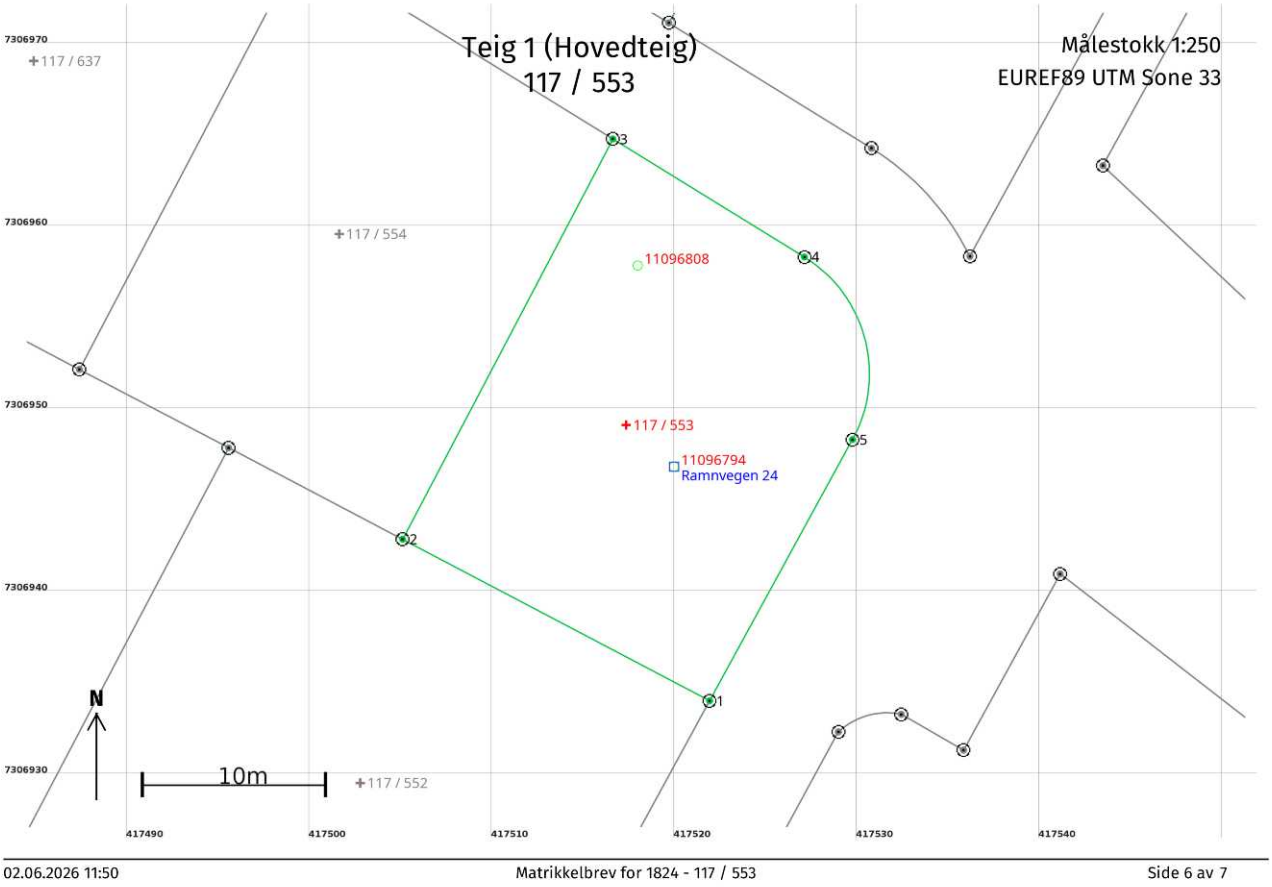
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KUPERUS KLAASPETER		

Vedlegg


Oversiktskart for 117 / 553
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7307000
7306950
7306900
117 / 553
Falkvegen
Ugleveien
Ramnvegen
Haukvegen
Rynesåsen
Kirkedalen
Skjurvegen
N
40m
417400
417450
417500
417550
417600

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
117 / 553
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7306970
7306960
7306950
7306940
7306930
417490
417500
417510
417520
417530
417540
+117 / 637
+117 / 554
+117 / 553
+117 / 552
11096808
11096794
Ramnvegen 24
1
2
3
4
5
N
10m

Areal og koordinater

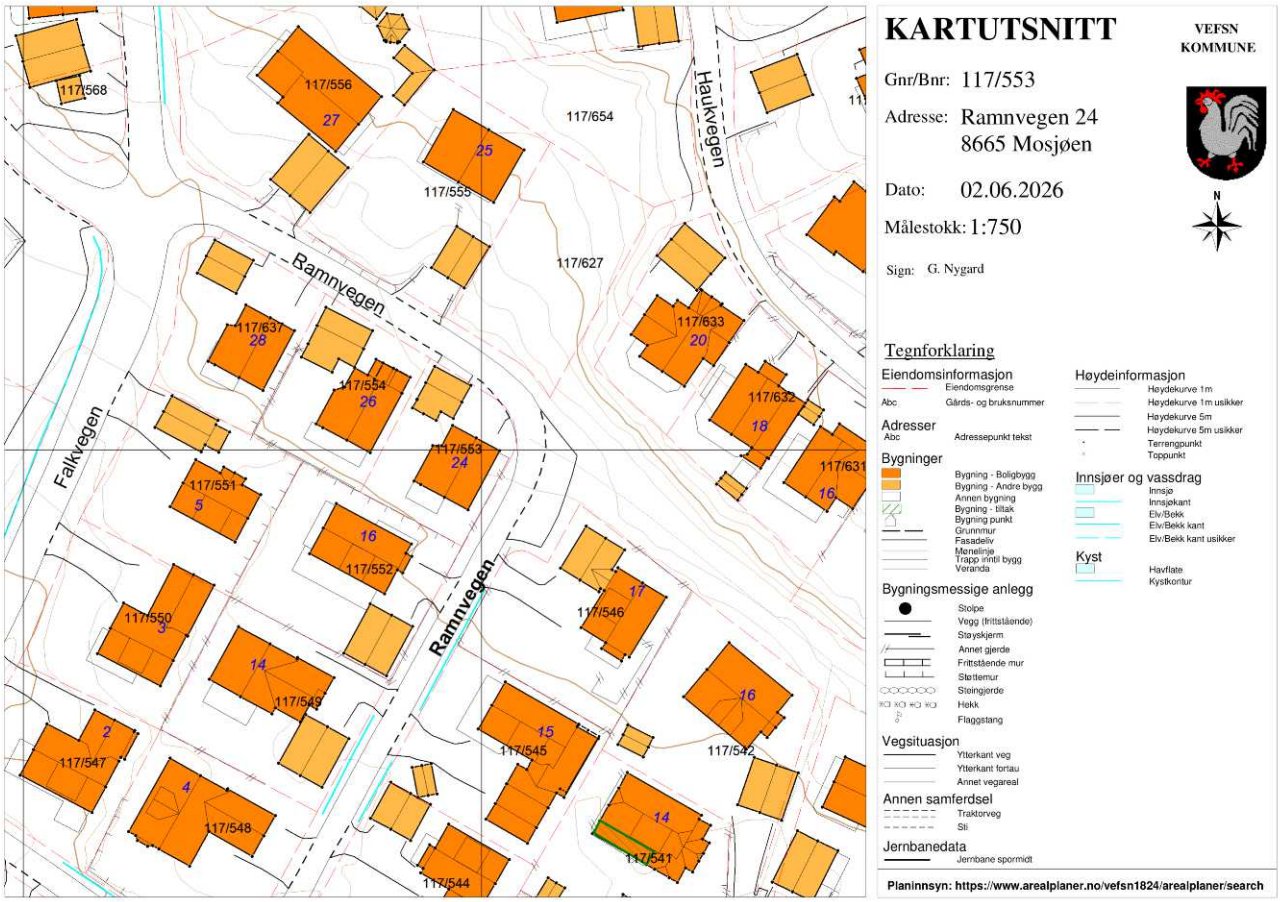
Areal: 451,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7306949 **Øst:** 417517

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306934,19	417521,94		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			18,99				
2	7306943,03	417505,13		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			24,74				
3	7306964,93	417516,64		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,32				
4	7306958,47	417527,13		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	7,50
			11,40			13	
5	7306948,48	417529,76		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			16,29				

Vedlegg


KARTUTSNITT
VEFSN KOMMUNE
Gnr/Bnr: 117/553
Adresse: Ramnvegen 24
8665 Mosjøen
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:750
Sign: G. Nygard
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
Høyflate
Kystkontur
Planinnsyn: https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search
117/568
117/556
27
25
117/555
117/654
Haukvegen
Ramnvegen
117/627
117/637
28
117/554
26
117/633
20
117/632
18
117/631
16
Falkvegen
117/553
24
117/551
5
16
117/552
Ramnvegen
17
117/546
117/550
3
14
117/549
16
2
117/547
15
117/545
117/542
4
117/548
14
117/541
117/544

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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



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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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: 15260095 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Ramnvegen 24, 8665 Mosjøen
Gnr. 117, Bnr. 553, 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: 15260095
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.06.2026

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no