

Velkommen til

Spellmannsvegen 10, 8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Spellmannsvegen 10
8665 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1987
BRA/BRA-i	205 / 201 m²
Soverom	2

Energimerke E

Velkommen til Spellmannsvegen 10 - en koselig enebolig med fin og ettertraktet beliggenhet i Kulstadlia. Her har du gangavstand til nærmeste barnehage og Kulstad skole. Nabolaget har intern lekeplass like over gata fra huset, og hvis man har eller tenker å få barn, byr beliggenheten på en enkel og god hverdag. Parkering har du i carport og på egen tomt.

Boligen ble oppført i ca. 1987 og fremstår som noe modernisert. På hovedplanet finner du stue med vedfyring, spisestue med direkte utgang til terrasse, et klassisk kjøkken fra 2013 med god skap- og benkeplass, bad fra 2011 med badekar, og to soverom. I underetasjen finner du et bad fra 2019 og flere boder. I tillegg er det innredet en stue kombinert med alkove/soverom, vaskerom og et fjerde soverom/kontor. Innredningen av nevnte rom er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Arealet byr likevel på høy bruksverdi.

Dette er boligen for deg som ønsker alt på ett plan, godt med oppbevaringsplass, kort vei til alt man trenger i hverdagen og en underetasje med et mulighetsrom for den som ønsker det.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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

+47 907 11 659
jan.westby@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Spellmannsvegen 10, 8665 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 117, Bnr. 479, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 705 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 91 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 378,- pr. år i 2025.
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 566,- per år fordelt på 6 terminer, faktureres av Søndre Helgeland Miljøverk IKS (SHMIL).

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: 201 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 205 m²
TBA: 19 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2 godkjente soverom. Huset benyttes i dag med inntil 4 soverom, hvorav to i kjeller ikke tilfredsstiller krav til lys/rømning.
Tiltak må gjennomføres hvis disse vurderes omsøkt. Det gis ingen garanti for at en slik søknad ev. blir godkjent.

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 i carport og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 563 m² på eiet tomt
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og beplantning.

Eiendommen ligger i et lett skrående til flatt terreng. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Dreneringen er fra 1987, delvis renovert 1992 ved østre side. Det var ikke synlig bruk av grunmursplast ved befaring.

Iht. kart på seeiendom.no pr. 01.06.2025 er litt av takutstikk på carportens nordøst-side litt over tomtegrense. Dette blir kjøpers ansvar/risiko.

Byggeår
1987 ifølge kommunen. Gjelder bolig og carport/tak over inngang.

Innhold
1. etasje
BRA-i 104 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
BRA-e 4 m²: Bod.

Underetasje
BRA-i 97 m²: Hall med trapp, allrom, hobbyrom, bad, vaskerom, 4 boder og kontor.
BRA-e 0 m².

Carport er ikke medtatt i arealberegningen. Kjeller har ikke godkjent rømningsvei og skal ikke brukes til varig opphold.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.
- I hovedetasjen er vaskerom fjernet til fordel for større gang og kjøkken, og ett soverom er fjernet til fordel for større stue. Ikke søknadspliktig.
- Tilbygd bod mot carport fremgår ikke av tegninger eller andre dokumenter.
- I kjeller er disponibelt rom innredet til soverom, matbod er innredet til vaskerom og hobbyrom er innredet til bod og kontor (søknadspliktig).
- Det bemerkes at terrasse til boligen er større enn hva som fremgår av tegninger. Oppføring av terrasse kan være unntatt søknadsplikt på nærmere vilkår.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt er søknadspliktige tiltak, og nevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider.

Tilbygg/moderniseringer:
1987: Tilbygg carport og tak over inngang.
1992: Lagt drenering under kjellergulv østre side.
1995: Utvidet vindfang og flyttet vaskerom til kjeller.
1999: Tatt bort et soverom til fordel for større stue.
2005: Delvis nytt altandekke.
2011: Pusset opp bad 1. etg.
2013: Ny kjøkkeninnredning, nytt gulv i stue kjøkken og gang.
2019: Renovert bad og gang i kjeller.
2020: Renovert vaskerom og montert ny varmtvannsbereder, byttet soveromsvindu mot vest.
2021: Rettet opp balkong, malt kjellermur.
2022: Montert varmepumpe.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, kitchenboard mellom benk og overskap. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser, taket har himlingsplater og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk med ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Mekanisk avtrekk til tak, tilluftspalte i dørterskel.

Bad underetasje:
Veggene og gulv har fliser og taket har panel (MDF) med spotter. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Veggene har baderomsplater, taket har panel (MDF) og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant i stål og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Malt tretrapp, malte glatte dører og profilerte dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Grunnet alder er ikke stoppekran funksjonstestet.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon via vifte på kaldloftet og ventiler i vegger og vinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, direktekoblet til el. alder er ikke kjent, men er ikke over 20 år. Det er sluk under varmtvannsberederen.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i gangen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):
TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Det er målt fall på carporten til 15.2° noe som er under hva som leverandører anbefaler.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre. Oppsprukket kledning som bør skiftes eller overflatebehandles.
- Takkonstruksjon: Det er stedvis dårlig lufting. Det er utført fukt måling i tro ved pipe, måling viser 18,1V%. Loftsluke er fra byggeår og tetter dårlig mot bolig, låsmekanisme fungerer ikke.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant vindu. Pakning på vinduer har krympet og tetter dårlig. Spikre kommer ut.
- Dører: Ytterdør har skade i treverk. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav.
- Carport: Fuktmerker i trobod. Skjevhet i vegger. Sprekk i fundamentering.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Mangler noe listverk i gang, knirk i gulv. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskille: Målt skjevheter i bjelkelag.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Rom under terreng: Indikasjon på fukt ved overflatesøk på murvegg i bod. Tørråte i sponplate som ligger under vaskerom i kjeller (synlig fra bod).
- Trapper: Det er kun håndløper på en side.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Bad 1. etasje: Eldre fuktskade i takplater, tørt ved befaring. Silikonfuge ved badekar er sprukket, kan indikere bakenforliggende skader. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Rørføringer gjennom flis/membran i våtsone er ikke utført fagmessig, mangler bruk av mansjetter mot membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad underetasje: Fuger i dusj er stedvis borte. Noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Rørføringer gjennom membran i våtsone er ikke utført fagmessig, mangler mansjett mot membran. Ikke fagmessig utførelse i sluken, det er ikke brukt rustfrie skruer mellom slukforhøyer og klemring, det kan se ut som det er brukt terrasseskruer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Slukforhøyer er av ukjent type. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vaskerom: Dør i våtsone ved utslagsvask. foringer, listverk m.m er av uegnet materiale for våtsone. Silikonering av veggplater er ikke fagmessig utført. Noen fliser har bom (hulrom under). Membran kan ikke konstateres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Eldre fuktskade på sokkel, mangler silikonering av overgangslist.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet.
- Avløpsrør: Deler og utførelse av avløpet er ikke fagmessig utført. Avløpsrør under betonggulv ut til kommunal nett er fra byggeår.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er kun takstige på en side av taket (motsatt side av pipe). Pipen har en høyde over 1.2 m og har dermed krav om feieplattform. Takrenne mangler nedløp ved inngangsparti. Rust på pipebeslag.
- Balkonger/terrasser: Deler av dekke har oppsprukket terrassebord. Balkongen har et overheng fra fundament til rekkverk på 1,14m noe som fører til svikt i fremkant av balkong. Rekkverk har skjevheter.

TG3 – Innvendig:
- Elektrisk anlegg: Anlegget har koblingspunkter/komponenter fra byggeår. Det er utført Brannforebyggende kontrollrapport iht. NEK 405-2:2020 den 02.04.2025. Rapporten viser 11 åpne avvik. Det er brukt skjøteledning (lampettleding) til taklys. Merking av sikringer er mangelfull.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: I følge tidligere eier vært fukt i vegg på bad i kjeller, feil er utbedret og badet er oppusset etter dette av tidligere eier.

Pkt. 2: Tilkobling av rør, oppheng av toalett og sisterne på bad i kjeller (2019) i følge egenerklæring av tidligere selger.

Pkt. 4: I følge tidligere eier vært lekkasje rundt pipehatt. Ny pappshingel lagt i 2020 i følge egenerklæring tidligere eier. Lagt ny pappshingel i 2020, ukjent om dette er gjort av faglært da det ikke er dokumentert.

Pkt. 5: Bytte av soveromsvindu øst i 2020, utført av ufaglært.

Pkt. 9: I følge egenerklæring tidligere eier, vært vanngjennomtrengning på nordsiden av huset da grunnmursplast har seget ned. Dette er utbedret, og bad, vaskerom og kjeller er oppusset etter dette. Gravet og festet grunnmursplast av tidligere eier, se tidligere egenerklæring. Ukjent år.

Pkt. 10: Opplevd vanngjennomtrengning gjennom vindu i kjeller på vestsiden av huset, vedbod. Dette var under en vinterstorm med kombinasjon av mye snø og vann som la seg fremfor kjellervindu.

Pkt. 18: Montert varmepumpe i stue i 2022. Fjernet varmeovner på stue og satt inn kurs for varmepumpe.

Pkt. 39: Utfordringer med at integrert fryser ikke ble tett. Byttet pakninger på fryser i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med trobord. Taktekkingen er av pappshingel, ny tekking lagt i 2020. Takrenner og beslag i plast. Takstige og pipebeslag. Snøfangere er ikke montert, men taket har en takvinkel på 22°. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning og liggende i gavlspisser.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende vinduer fra 1988 til 2009. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Balkong fundamentert på søyler av betong, bjelker av impregnert treverk, dekke av impregnerte bord. Rekkverk med stående bord og håndlist i tre. Trapp av impregnerte materialer og rekkverk. Materiale brukt på terrasse/balkong og trapp er CCA impregnert treverk som ble produsert frem til 1. oktober 2002. Treverket inneholder kobber, krom og arsen, dette betraktes som farlig avfall og er forbudt å omsette. Ved en ombygging eller riving må dette leveres til godkjent mottak.

Carport:
Carport er oppført som en forlengelse av taket, fundamentert med søylepunkter og lecablokker. Bod oppført mot bolig. Gulv i carport av belegningsstein. Vegger av bindingsverk mot gate, åpen i front. Takkonstruksjon av fritt opplagte bjelker med trobord tekket med pappshingel.

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.

Viktig informasjon
Det foreligger kontrollrapport for elektrisk anlegg datert 02.04.25. Her fremkommer det 11 åpne avvik (TG2). Megler er ikke kjent med om noen av avvikene er lukket p.t. Interessenter bes sette seg nøye inn i vedlagte rapport. Åpne avvik gjelder:
- Sikring mangler merking og avdekking.
- Mangler jordfeilbryter på kurs for bad.
- PN forlagt uten rør åpent fra veggboks bak speil til koblingsboks over speilskap.

- Stikkontakter mangler barnevern.
- Anbefaler montering av komfyrvakt.
- Blandet jordet og ujordet stikk i samme rom.
- Bad kjeller mangler utjevning og jordfeilbryter for kursen.
- Mangler jordfeilbryter for skjult varme på vaskerom.
- Mangler tjømemuffe i installasjon.
- Mangler bryter for varmtvannsbereder.
- Installasjon ikke forskriftsmessig utført.
- Mangler jordfeilbryter på utestikk carport.
- Anbefaler renovering av sikringsskap.
- Må fremskaffes dokumentasjon på skjult varmeanlegg bad og vaskerom kjeller.

Den 20.10.1987 avslo kommunen søknad om avkjørselstillatelse til Stortingsmannsvegen fra eiendommen. Vedtaket ble påklaget, men kommunen opprettholdt avslaget. Saken ble oversendt fylkesmannen i Nordland for avgjørelse, men megler er ikke kjent med resultatet fra behandlingen der. Innkjørselen er i dag i Spellmannsvegen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 13.03.87. 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.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg carport og tak over inngang fra 1987. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe luft-luft plassert i stue. I tillegg vedfyring og elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på bad i hovedetasje og bad i kjeller samt på vaskerom.

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.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Kulstad gate 9 og felt H med plan-ID 109.

Kommunen utarbeider i disse dager ny reguleringsplan for området. Intensjonen med dette arbeidet er å tilpasse ny digital plan til etablert situasjon i de ulike områdene. Dette kan eks.vis være utvidelse av boligformål, fjerning av innregulert fortau som aldri ble opparbeidet med mer. For mer info, se vedlagt oppstartsmelding fra april 2016.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for kvikkleireskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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 776 787,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 107 149,-.

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Karita Kvalfors Skaret og Andreas Skaret

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2404
Dato: 16.04.1986
Registrering av grunn

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.

Meglers vederlag
Provisjon 1,25% av salgssum. Minimum kr 45 000,-. I tillegg betales vederlag for markedsføring Øyfjell kr 10 990,-, tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, ev. suksesshonorar og visninger med kr 2 000,- pr. stk. I tillegg kommer vederlag grunnpakke kr 3 690,- og direkte utlegg. Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand. Alle priser inkluderer 25% mva.

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 14.05.2025 av Stian Øyås Pedersen i Takst1 Helgeland AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport, datert 14.05.25
//Kontrollrapport, datert 02.04.25
//Selgers egenerklæring, datert 24.04.25
//Energiattest, datert 05.05.25
//Bygningstegninger, datert 16.07.86
//Tegninger tilbygg carport og tak over trapp, datert 1987
//Ferdigattest, datert 13.03.87
//Vedtak avkjørsel, datert 15.12.87
//Matrikkelrapport, datert 25.03.25
//Målebrev, datert 15.04.86
//Grunnkart, datert 25.03.25
//Reguleringsplan, datert 02.02.87
//Reguleringsbestemmelser, datert 11.02.86
//Oppstartmelding, datert 21.04.16
//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.

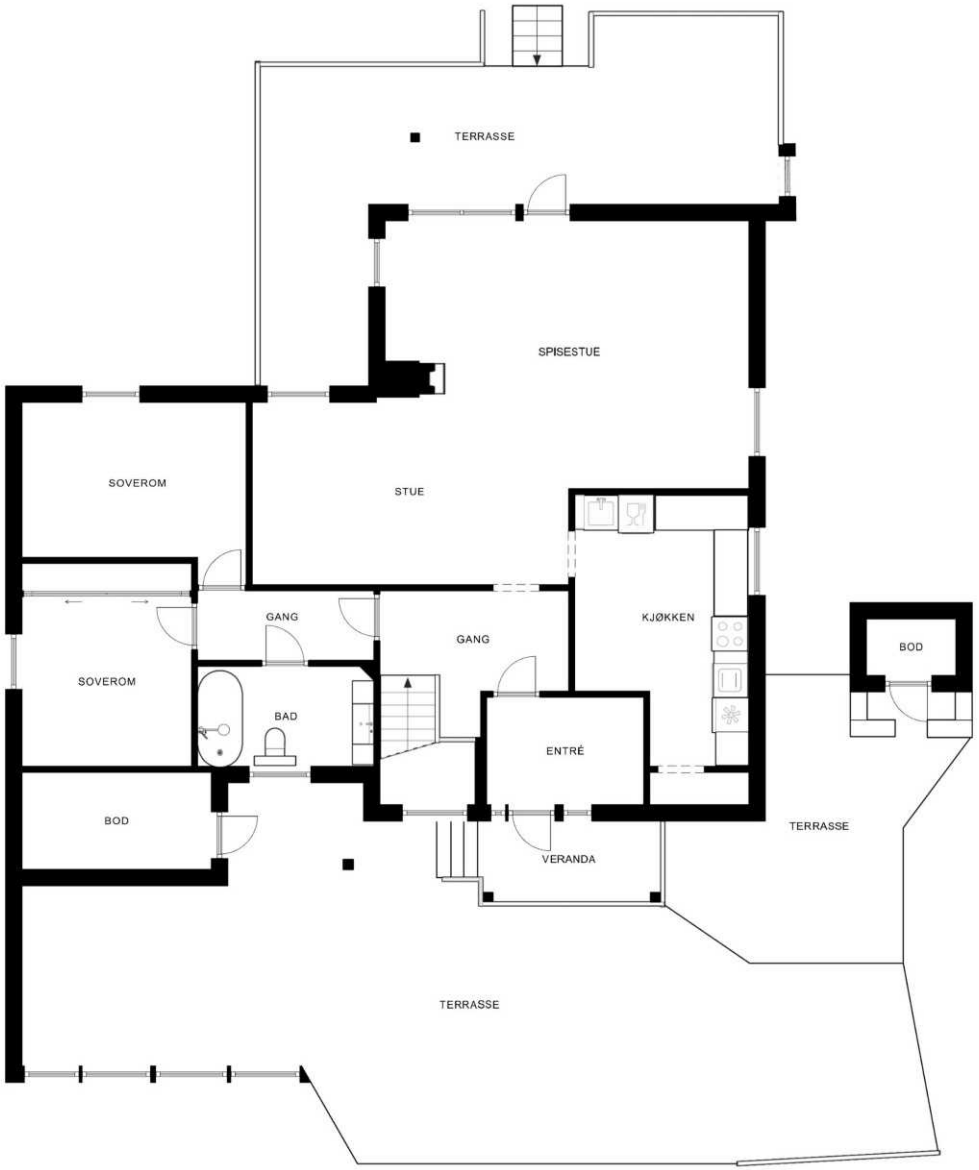
Oppdragsansvarlig
Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
Epost: jan.westby@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





Plantegning



Plantegning 1. etasje.

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

Plantegning



Plantegning kjeller. Innredning til soverom, vaskerom og kontor er ikke omsøkt/godkjent.
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.



























Kjeller

















Fra boligen har du gangavstand til både barnehage og barneskole. Området er barnevennlig og rolig.

SPELLMANNSVEGEN 10

Nabolaget Kulstad/Breimoen - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Grågåsveien I Linje 267	**3 min** 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**5 min** 3.4 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**14 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**9 min** 5.8 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**6 min** 5.1 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**8 min** 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Mosjøen	**12 min**
LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

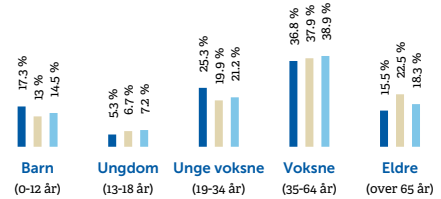
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kulstad/Breimoen	805	398
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**2 min** 0.2 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	**18 min** 1.4 km
Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	**6 min** 3.5 km

DAGLIGVARE

Spar Halsøy PostNord	**13 min** 1 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	**13 min** 1.1 km

FINN 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

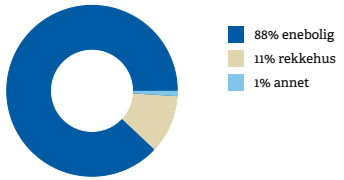
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

Kulstad skole balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Kulstadlia Ternevegen balløkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
Helsehuset Treningssenter	**8 min**
Vefsn skole og treningssenter	**9 min**

BOLIGMASSE

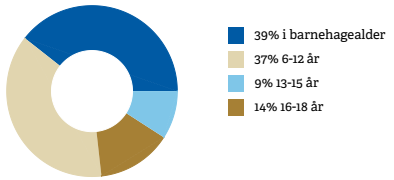


> «Trivelig, familievennlig og sosialt nabolag med kort avstand til naturen.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

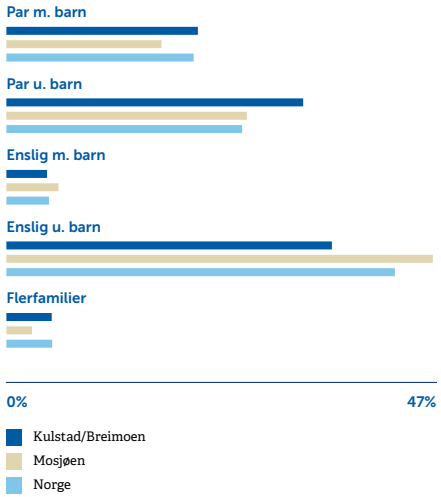
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**8 min**
Apotek 1 Halsøy	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

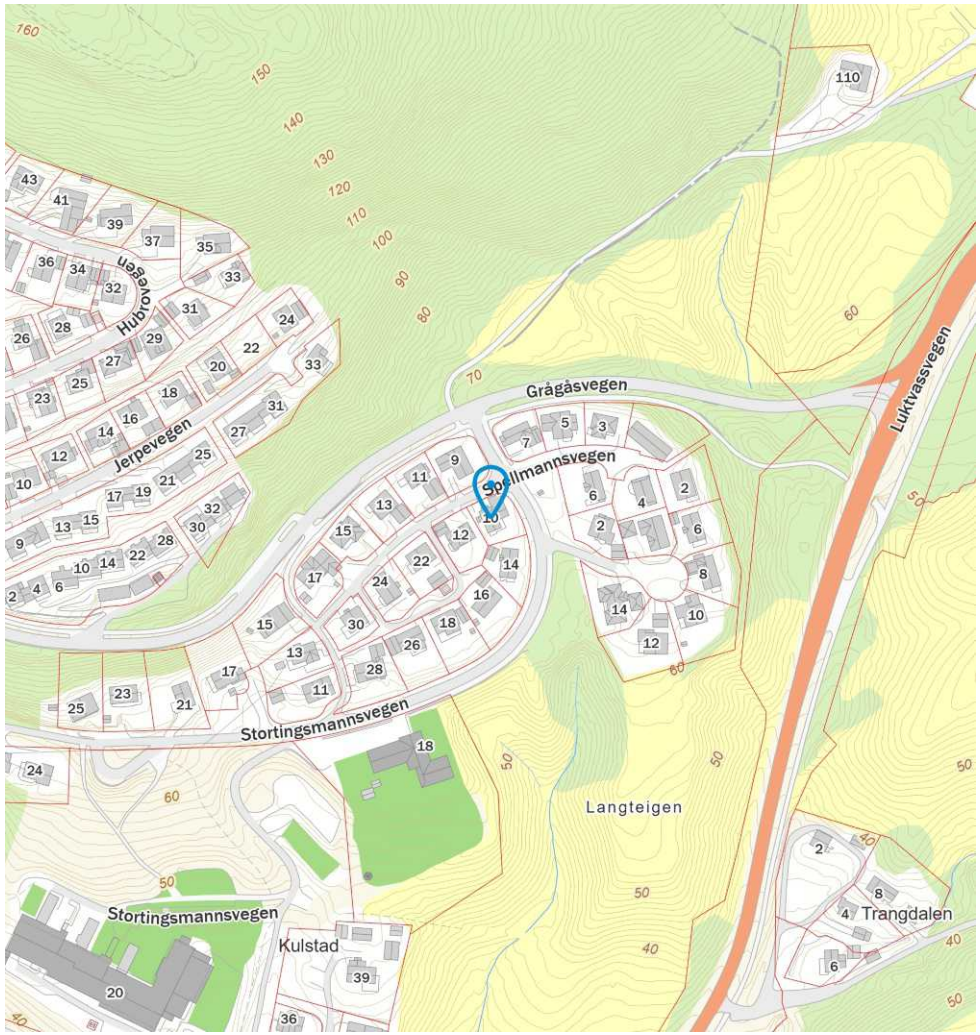


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN 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 2025





FINN 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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 479

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21059-1290 **Referansenummer:** AW9927

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Øyås Pedersen **Vår ref:**

TAKST1 Helgeland AS

E
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.

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Stian Øyås Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
sp@takst1-helgeland.no
400 74 932

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med carport og utvendig bod.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

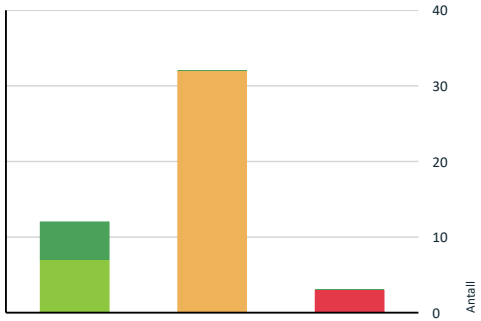
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I hovedetasjen er det utført endringer av planløsning: Vaskerommet er fjernet til fordel for større gang og kjøkken, et soverom er fjernet til fordel for større stue.
I kjeller er det utført endringer i planløsning: Disponibelt rom er innredet til varig opphold, hall(gang er avdelt til rom for varig opphold (kontor). Hobby rom er avdel til to boder.

Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

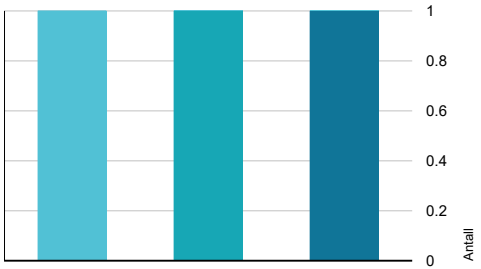
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales. Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder miljøgifter. Iht. produktforskriften §2-

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Carport	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygg carport og tak over inngang.
1992	Modernisering	Lagt drenering under kjellergulv østre side (hentet fra tidligere salgsoppgave)
1995	Modernisering	Utvidet vindfang flyttet vaskerom til kjeller (hentet fra tidligere salgsoppgave)
1999	Modernisering	Tatt bort et soverom til fordel for større stue (hentet fra tidligere salgsoppgave)
2005	Modernisering	Delvis nytt altandekke
2011	Modernisering	Pusset opp bad 1. etg.
2013	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning, nytt gulv i stue kjøkken og gang.
2019	Modernisering	Renovert bad og gang i kjeller.
2020	Modernisering	Renovert vaskerom og montert ny varmtvannsbereder, byttet soveromsvindu mot vest.
2021	Modernisering	Rettet opp balkong, malt kjellermur.
2022	Modernisering	Montert varmepumpe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. iht egenerklæring og tidligere takst er det lagt ny tekking i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Takshingel kan legges på gammelt shingeltak med + 19° fall. Det er målt fall på carporten til 15.2° noe som er under hva som leverandører anbefaler. Vann kan presses inn under tekking ved mye vind og nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Taket bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes.





Målt 15,2° på tak carport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plast. Takstige og pipebeslag. Snøfangere er ikke montert, men taket har en takvinkel på 22°. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Ref. sintef blad 525.931 tabell 24.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

-Det er kun takstige på en side av taket (motsatt sida av pipe). Pipen har en høyde over 1.2m og har dermed krav om feieplattform.
-Takrenne mangler nedløp ved inngangsparti.
-Rust på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Stige for feier må monteres på den siden av taket som har pipe, feieplattform må monteres da pipen er over 1,2m.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler nedløp på tak ved inngang.



Rust på pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende i gavlspisser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

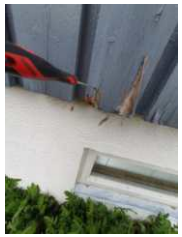
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Oppsprukket kledning bør skiftes eller overflatebehandles.



Spredt råte i kledning



Det mangler lusing/muse tetting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med trobord. Fuktmåling er utført som stikkprøver og kan ikke utelukke fukt andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

-Det er stedvis dårlig lufting.
- Det er utført fukt måling i tro ved pipe, måling viser 18,1V% målt med instrument korrigert for nordisk treverk. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.
-Loftsluke er fra byggeår og tetter dårlig mot bolig, låsmekanisme fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Man bør holde kaldloftet under oppsikt over tid for å se om det kan tørke opp. Bedring av lufting er påkrevd.
Loftsluke bør byttes.



18,1V% fukt målt i tro, Måling er korrigert for nordisk treverk.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende vinduer fra 1988 til 2009. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner. Iht. produktforskriften.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15cm over terreng.
-Pakning på vinduer har krympet og tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Avstand fra kjellervinduer til terreng øker faren for vanninntrenging. Pakninger på vindu bør byttes.



Spikrer kommer ut



Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15cm over terreng.





Pakning på vinduer har krympet og tetter dårlig.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

-Ytterdør har skade i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Skade i pakning som fører til luft lekkasje.



Balkongdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fundamentert på søyler av betong, bjelker av impregnert treverk, dekke av impregnerte bord. Rekkverk med stående bord og håndlist i tre. Material brukt på denne terrasse/balkong er CCA-impregnert treverk som ble produsert frem til 1. oktober 2002. Treverket inneholder (kobber, krom og arsen) dette betraktes som farlig avfall og er forbudt å omsette. Ved en ombygging riving må dette leveres til godkjent mottak iht. produktforskriften.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Deler av dekke har oppsprukket terrassebord.
-Balkongen har et overheng fra fundament til rekkverk på 1,14m noe som fører til svikt i fremkant av balkong. Rekkverk har skjevheter målt 84,9°

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Påviste skader må utbedres.

Ekstra fundamenter er påkrevd for å hindre svikt i balkong, rekkverk må rettes opp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Høyde rekkverk 89,5cm



Skjevhet i rekkverk.



Overbygget terrasse ved inngang.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp av impregnerte materialer og rekkverk. CCA-impregnert treverk som ble produsert frem til 1. oktober 2002. Treverket inneholder (kobber, krom og arsen) dette betraktes som farlig avfall og er forbudt å omsette. Ved en ombygging riving må dette leveres til godkjent mottak iht. produktforskriften.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.





TG 2 Carport

Carport er oppført som en forlengelse av taket, fundamentert med søylepunkter og lecablokker. Bod oppført mot bolig. Gulv i carport av belegningsstein. Vegger av bindingsverk mot gate, åpen i front. Takkonstruksjon av fritt opplagte bjelker med trobord tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fuktmerker i trobod
- Skjevhet i vegger
- Sprekk i fundamentering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Vegger bør rettes opp og fundamentering bør gjøres på nytt, Bytting av enkelte trobord kan ikke utelukkes.





Skjevhet i vegger



Sprekker i fundament



Fuktmerker i tro (ikke målt)

INNVENDIG

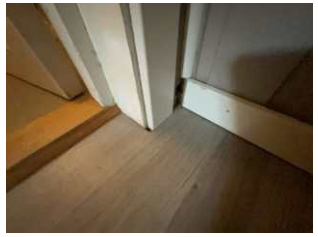
TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mangler noe listverk i gang, knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Mangler noe gulvlist i gang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue og i gang. Stue er det målt lokalt avvik på 12mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 22mm.

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

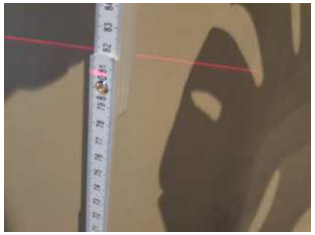
Konsekvens/tiltak

• 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.

Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger.



83cm



80,8cm

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon bør måles i vinterhalvåret, helst mellom oktober og april. Man bør måle radon over et lengre tidsrom, anbefalingen er minimum to måneder. Skal du måle radon i boligen, bør det måles i minst to oppholdsrom, og har boligen flere etasjer bør det måles i et oppholdsrom i hver etasje



Aktsomhetskart



Aktsomhetskart

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport





Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu og har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Oppholdsrom.
Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er høyt fuktinnhold i andre deler av yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

-Indikasjon på fukt ved overflatesøk på murvegg i bod.
-Tørrråte i sponplate som ligger under vaskerom i kjeller (synlig fra bod) ikke målt høyt fuktnivå ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

- Man bør utfør ytterlige undersøkelser rundt råteskaden for å avdekke omfanget.

Tilstandsrapport



Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng. Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.



Indikasjon på fukt ved overflatesøk på murvegg i bod



Råte i sponplate som ligger under vaskerom i kjeller (synlig fra bod)

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Det er kun håndløper på en side. Trapp skal ha solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er avvik:

- Eldre fuktskade i takplater, tørt ved befaring.
-Silikonfuge ved badekar er sprukket, kan indikere bakenforliggende skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Silikonfuge bør skiftes og om mulig undersøke bakenforliggende oppbygging.



Eldre fuktskade i tak



Tørt på befaring



Sprekk i silikonfuge.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

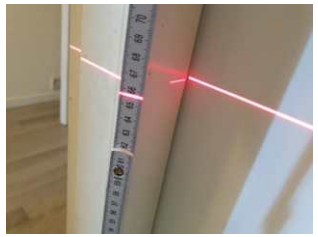
Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Målt 15mm fall fra dør til sluk. Lokalt fall skal være 16mm 80cm ut fra sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens: Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk, kan det være at vannet ikke vil renne sluken. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjon og utbedrings kostnader.



65,5cm ved terskel



66cm målt på slukrist.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Rørføringer gjennom flis/membran i våtsone er ikke utfør fagmessig magler bruk av mansjetter mot membran.
-Plastsluk med sprutdemmper/klemring (Jøtul A) produsert 1971-1991. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det anbefales bruk av tett dusjkabinett for å minimere vannsøl på gulvet.





rørføringer er ikke utført med mansjetter.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Innhent om mulig dokumentasjon på innebygde sisterne.
Tiltak som montering av fuktføler anbefales dersom håndtering av lekkasjevann ikke kan påvises på annen måte.







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk ti tak, tiluftspalte i dørterskel.



Sjekk med røyk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.

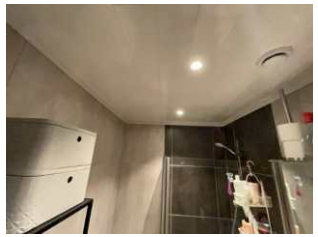
Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel (MDF) med spotter.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Fuger i dusj er stedvis borte.
-Med bom menes manglende kontakt/hulrom mellom flislim og flis. Det gir økt risiko for sprekk/riss i flis ved belastning.

- Målt fall fra flis ved dør til nedsenking ved dusj til 6mm i en avstand på 1,8m og er ikke innenfor krav på 1:100 fall.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må 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.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Badet fungerer med dagens fallforhold. - Det anbefales bruk av tett dusjkabinett.



Gulv mangler stedvis fuger i dusjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Rørføringer gjennom menbran i våtsone er ikke utfør fagmessig, mangler mansjett mot membran.
-Ikke fagmessig utførelse i sluken, det er ikke brukt rustfrie skruer mellom slukforhøyer og klemring, det kan se ut som det er brukt "terrasseskruer"
-Sluk fra byggeår, plastsluk har en forventet levetid på - 50 år
- Slukforhøyer er av ukjent type.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales bruk av tett dusjkabinett.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Rørføringer gjennom menbran i våtsone er ikke utfør fagmessig, mangler mansjett mot membran.



Ikke fagmessig utførelse i sluken, det er ikke brukt rustfrie skruer mellom slukforhøyer og klemring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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







Spalte under toalett

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Sjekk med røyk



Ingen tilluft til rommet

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger er av betong/mur slik at hulltaking ikke er mulig. Det er utført overflate søk på vegg i dusj, noe forhøyet verdier som kan komme v at dusjen var i bruk dagen før befaring, dette iht eier.



Gult nivå





Gult nivå

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon. Rommet fremstår med flis på gulv, våtromsplater på vegger og MDF panel i tak. Utslagsvask i stål og røropplegg for vaskemaskin.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel (MDF)

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

-Dør i våtsone ved utslagsvask. foringer, listverk m.m er av uegnet materiale for våtsone.
-Silikonering av veggplater er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

silikonering bør utføres på nytt, med avstreking.



silikon er ikke strøket utover



Skade i nedkant av plate

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra dør til sluk er 30mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Med bom menes manglende kontakt/hulrom mellom flislim og flis. Det gir økt risiko for sprekk/riss i flis ved belastning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant i stål og opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, kitchenboard mellom benk og overskap. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og vannstoppsystem.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Eldre futskade på sokkel, mangler silikonering av overgangslist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

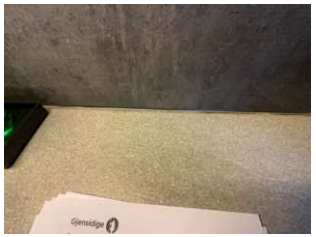
Silikonering av sokkellist bør utføres.







Fuktskade i sokkel



Mangler silikonering av list .

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Grunnet alder er ikke stoppekran funksjonstestet.

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

Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet da eldre stoppekraner ofte har stor risiko for funksjonssvikt. Takstingeniøren anbefaler at hovedstoppekranen undersøkes av fagperson, eventuelt utskiftes. Glødde kobberrør har en anbefalt brukstid på 50 år.

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





Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Deler og utførelse av avløpet er ikke fagmessig utført.
-Avløpsrør under betonggulv ut til kommunal nett er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Stakeluke

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via vifte på kaldloftet og ventiler i vegger og vinduer.



Soverom har veggventiler



Kanalvifte på kaldloftet

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft plassert på stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, direktekoblet til el. alder er ikke kjent, men er ikke over 20 år. Det er sluk under varmtvannsberederen.

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i gangen.

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.
   1987 Anlegget har koblingspunkter/komponenter fra bygge år, brytere, kontakter etc.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for opplegg vp over sikkerhetsbryter, fra eksisterende varmekurs. Byttet til ny 15A JFA, resterende anlegg er det ikke fremlagt erklæring for.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det er utført Brannforebyggende kontrollrapport iht. NEK 405-2:2020 den 02.04.2025. Rapporten vise 11 åpne avvik.

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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

Generell kommentar

Det er utført Brannforebyggende kontrollrapport iht. NEK 405-2:2020 den 02.04.2025. Det er avvik i rapporten som ikke er lukket.
Det er brukt skjøteleding (lampettleding) til taklys. Merking av sikringer er mangelfull.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



"lampetledning" til fastmontert taklys.





Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Slukkeapparat fra 2023



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987, delvis renovert 1992 Ved østre side. Det var ikke synlig bruk av grunmursplast ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Konsekvens ved dårlig eller sviktende drenering kan være vanninntrenging i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hold øye med den over litt tid. Skjer det ingen endringer, kan du normalt bare reparere sprekken. Utvider den seg, bør du få fagfolk til å se på den.



Sprekk på innvendig støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i flatt terreng, men det er ikke tilfredsstillende fall fra bygningen. Eiendommen ligger i et lett skrående til flatt terreng.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for "kvikkleireskred" tidligere "Aktsomhet marin leire" i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart), store deler av Vefsn har denne markeringen. Eiendommer som ligger innenfor dette området kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen.
Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak. Vefsn kommune opplyser at kommuneplan skal revideres med tanke på aktsomhetskart, men er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må utføre terreng justeringer for å hindre vanninntrenging i kjeller, må ses i sammenheng med kjellervinduer som ikke har høyde til terreng.



Terrenget fremstår som flatt, med liten eller ingen fall fra veggene,





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



Utvendig stoppekran mot Stortingsmansvegen.

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/201 m²

Enebolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Gang, 2 Soverom, 5 Bod, 2 Bad, Hall m/trapp, Hobbyrom, Vaskerom, Kontor, Allrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 4 450 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet antas eiendommen og kan omsettes for.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nils Skandfers veg 34 ,8665 MOSJØEN				12-02-2025	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**23 026**
	152 m²	1965	3 sov							
2	Jerpevegen 4 ,8665 MOSJØEN				18-10-2023	4 300 000	**4 250 000**		4 250 000	**21 795**
	195 m²	1985	4 sov							
3	Hubrovegen 42 ,8665 MOSJØEN				29-08-2024	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**21 429**
	182 m²	1986	3 sov							
4	Teistevegen 13 ,8665 MOSJØEN				12-02-2024	3 900 000	**3 700 000**		3 700 000	**20 330**
	182 m²	1977	5 sov							
5	Dalenget 12 ,8665 MOSJØEN				13-06-2024	2 800 000	**3 050 000**		3 050 000	**18 263**
	167 m²	1984	3 sov							
6	Jerpevegen 10 ,8665 MOSJØEN				11-07-2024	3 290 000	**3 200 000**		3 200 000	**18 182**
	176 m²	1987	3 sov							
7	Kulstadbakken 12 ,8665 MOSJØEN				22-05-2024	3 700 000	**3 550 000**		3 550 000	**17 929**
	198 m²	1952	3 sov							
8	Teistevegen 11 ,8665 MOSJØEN				24-03-2024	3 600 000	**3 500 000**		3 500 000	**15 982**
	219 m²	1978	4 sov							

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter: Vann, feiing og avløp.	Kr.	16 015
Kommunale avgifter Eiendomsskatt	Kr.	4 363
Renovasjon Type abonnement 240L	Kr.	6 566
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	34 170
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**61 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Tillegg for varmepumpe	Kr.	30 000
Tillegg for terrasse/balkonger samlet	Kr.	90 000
Tillegg for carport	Kr.	180 000
Tillegg for lekestue	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**3 900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 900 000**

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 450 000**

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 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

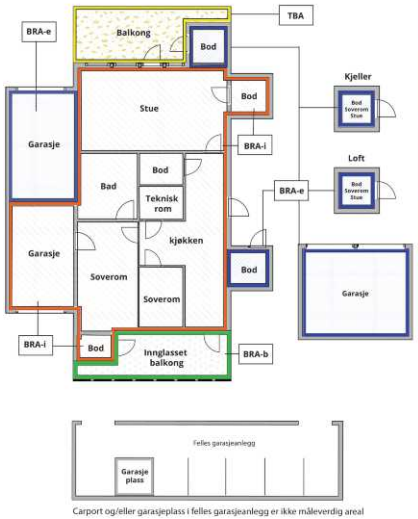
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	104	4		108	19
Underetasje	97			97	
SUM	**201**	**4**			**19**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad	Bod	
Underetasje	Hall m/trapp, Hobbyrom, Bad, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Bod 4, Kontor, Allrom (oppholdsrom)		

Kommentar

Carport er ikke medtatt i arealberegningen dette iht. måle standard NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I hovedetasjen er det utført endringer av planløsning: Vaskerommet er fjernet til fordel for større gang og kjøkken, et soverom er fjernet til fordel for større stue.
I kjeller er det utført endringer i planløsning: Disponibelt rom er innredet til varig opphold, hall(gang er avdelt til rom for varig opphold (kontor). Hobby rom er avdel til to boder.

Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: For hver etasje skal minst annet hvert rom for varig opphold ha rømningsvindu/utgangsdør. Rømningsvindu må ha fri høyde på minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m Vindu i kjeller allrom (oppholdsrom) har fri høyde på 0,53m og er dermed ikke godkjent som rømningsvindu.

Kjeller har ikke godkjent rømningsvei og skal ikke brukes til varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	164	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Andreas Skaret	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	479		0	563 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Spellmannsvegen 10

Hjemmelshaver
Skaret Andreas, Skaret Karita Kvalfors

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendommen ligger i et etablert boligområde i Kulstadlia, ca. 5 km. nord for forretningssentrum i Mosjøen. Kort avstand til barnehage, skole. Utsikt mot Breimoen, Dolstadåsen, Øyfjellet, Halsøy og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med formål bolig, reguleringsplan Kulstad - gate 9 og felt H datert 17.09.1985

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboken ajour 28.04.2025 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				18 495

Kommentar
Oppgitt av kunde

Spellmannsvegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 479
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.04.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	23.04.2025	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	38	Nei
Ordrebekreftelse	28.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	05.05.2025		Gjennomgått	7	Nei
Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8	02.04.2025		Gjennomgått	43	Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	30.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	28.04.2025	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	Insigelser fra eier, sluk under VVB

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Elektriker'n
AUT. INSTALLATØR



Spellmannsvegen 10

Spellemansvegen 10 , 8665 Mosjøen

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 02.04.2025

ID 1281151

Kunde:	Andreas Skaret
Kontroll utført av:	Joakim Granås
Kontrollforetak:	Elektriker'n Mosjøen AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	4	21	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	4	11	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	10	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektriker'n Mosjøen AS
post@elektrikern.net

Om rapporten

Kontroll dato: 02.04.2025
Neste kontroll: 02.04.2030

75173955
Danieljordet 10 , 8656 Mosjøen

Sertifiseringsnr: DNV GL 2020-10609875
Utløpsdato: 30.09.2025

IK ansvarlig: Kristian Tøndel
kristian@elektrikern.net
90646706

Kunde

Andreas Skaret
skaret@live.no
47636029

Spellmannsvegen 10
8665 Mosjøen

Ansvarlig person hos kunden:
Andreas Skaret
skaret@live.no
47636029
Stilling: Eier

Sted: Spellemansvegen 10 , 8665 Mosjøen
Gårds- og bruksnummer: Gnr:117 Bnr:479
Bygningsnummer og bygningstype:
- 11088198 - 111 - Enebolig

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNV-2021-OSL 1-23031994-405-3B
Utløpsdato: 08.03.2026

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: DNV-NT-15232791211
Utløpsdato: 19.03.2028

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Bygget 1987 referansenivå rødboka
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Bad og vaskerom kjeller og bad 1 etg renovert i nyere tid, ingen dokumentasjon. Referansenivå nek 400 2014

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric 348-L25
Type: 348-L25
Serienummer: Z1s3m5p6003
Termisk oppløsning: 640x480 pixler
Termisk følsomhet: Termisk følsomhet （NETD) < 0,04°C@30°C
Linsen: 25 grader
Siste kalibreringsdato: 28.09.2023

Måleutstyr 1

Fabrikat: Elit
Type: Euromaster
Serienummer: 26739410033
Siste kalibreringsdato: 16.02.2023

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro-termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	**Sikringsskap**
Hvor er objektet plassert?	**Vindfang**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**02.04.2025 07:42**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik observert ved termografering**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**Normale forhold**

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

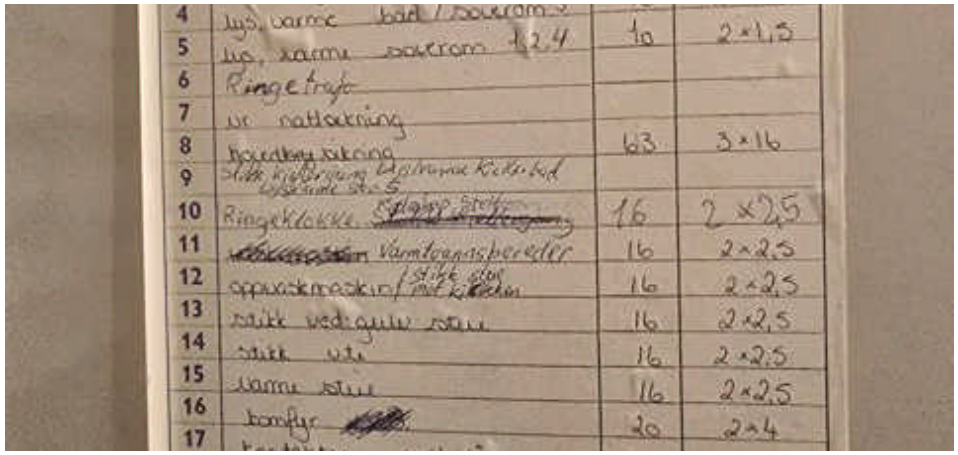
ID 1281205 - [C] Sikringsskap

Kommentar

Flere avvik samlet, se bildekommentar for avvik beskrivelse.



Bilde 1 Sikring 2,39,10 mangler varig merking



Bilde 2 Kursfortegnelse bør oppdateres



Bilde 3 Sikringer mangler avdekking, berøringsfare.



Bilde 4 Anbefaler at styring for senging fjernes om det ikke er i bruk





Bilde 5 Samleskinne er ikke tilpasset for de forskjellige sikringene som gjør at den står i spenn.

Paragrafer

FEL § 18. Fordelingssystem mangler tavle deksel / tildekking
Tavlen / sikringsskapet mangler tildekking / tavle deksel.

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell
Vern / sikringer manglet varig merking

FEL § 9. Eieransvar. Vedlikehold av anlegget / utstyr
Delen det er tatt bildet av og laget bildekommentar for var dårlig vedlikeholdt og må vedlikeholdes.

FEL § 36. Anlegg og tilkobling. Montering av forskjellige typer vern/automater på samleskinnen
Det var montert forskjellige type vern/automater på en samleskinne. Det kan skape farlige situasjoner med dårlig kontakt om samleskinnen ikke er forutsatt til vern / automattypen som er benyttet.

Lokasjon

Vindfang

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

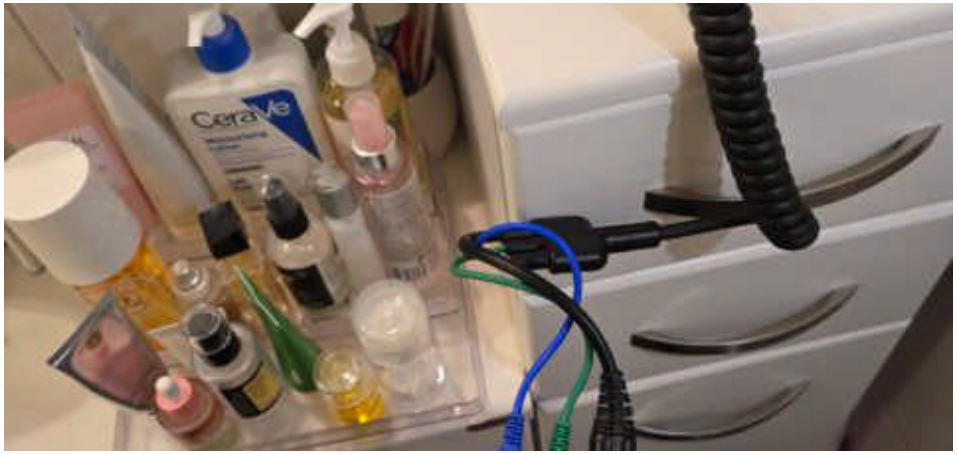
Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

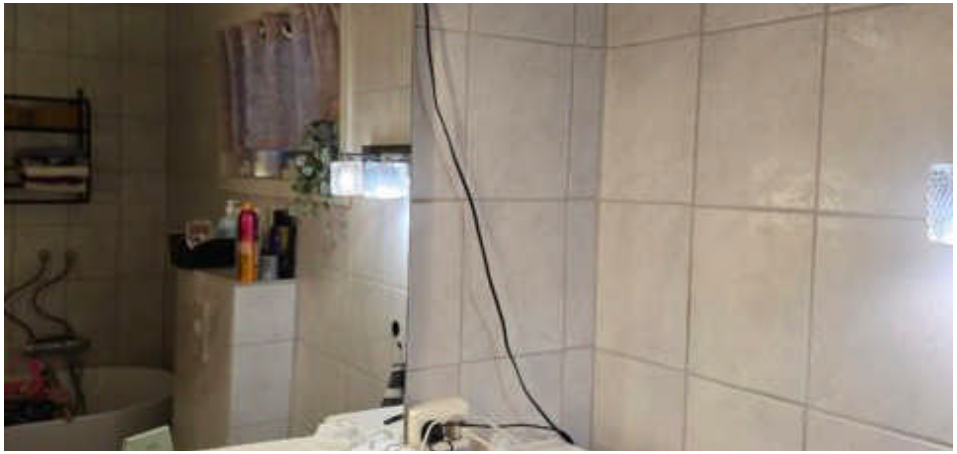
ID 1281704 - [F] Mangler jordfeilbryter på kurs for bad

Kommentar

Ikke krav til jordfeilbryter da huset ble bygd, men bad er renovert i senere tid, men ingen dokumentasjon på arbeidet. Derfor settes TG2 da dette kan medføre en farlige strømmer ved jordfeil.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16 og 22. Risikovurdering. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
Stikkontaktkurser med merkestrøm inntil 32 A hadde ikke maks 30 mA jordfeilvern (jordfeilbryter / jordfeilautomat) forankoblet

forankoblet

Lokasjon

Bad 1 etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2 Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1281766 - [L] PN forlagt uten rør åpent fra veggboks bak speil til koblingsboks over speilskap

Kommentar

Må byttes til installasjonskabel da PN ikke er mekanisk beskyttet



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16 og 37. Synlige ledere er avmantlet på utsiden at elektriske utstyret.
Ledningene er ikke ført korrekt inn i kapslingen.

Lokasjon

Bad 1 etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1 Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1281800 - [L] Stikkontakter mangler barnevern

Kommentar

Flere stikk fra byggeår mangler barnevern, det var ikke et krav til det når anlegget var nytt, men er en sterk anbefaling.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Lokasjon

Oppholdsrom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1281840 - [L] Anbefaler montering av komfyrvakt



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Komfyrvakt
En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1281865 - [L] Blandet jordet og ujordet stikk i samme rom

Kommentar

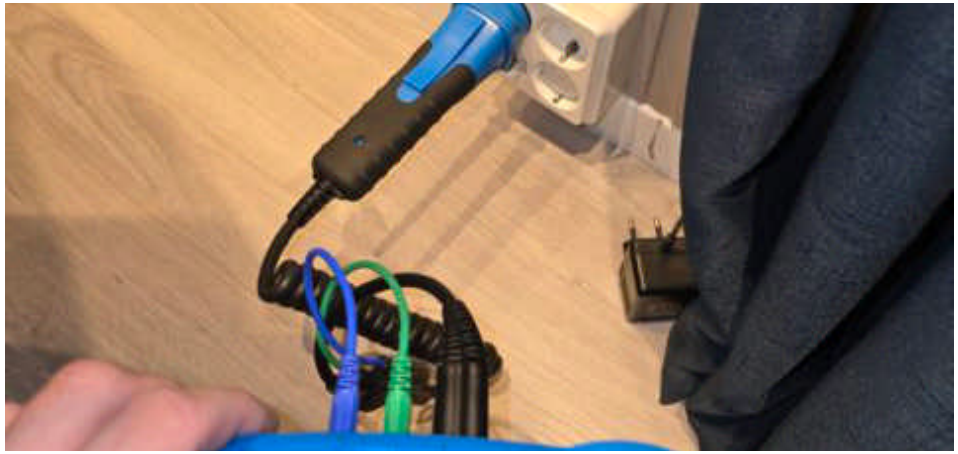
Må byttes til samme type stikk i hele rommet, anbefaler at det monteres stikk med jording og barnevern



Bilde 1 Jordet og ujordet stikk



Bilde 2 Jordet stikk



Bilde 3 Stikk med jord mangler utjevning





Bilde 4 Stikk med jord mangler utjevning

Paragrafer

FEL § 20 og FEB 91 § 413.3.1 Rødboka og FEB 88 § 408-406. Jordet utstyr var for nære u-jordet utstyr
Før året 1999 var det tillatt med ujordet stikkontakter og annet ujordet elektrisk utstyr i tørre rom (Rom med isolerte golv og vegger) Man kunne også ha jordet stikk og utstyr i samme rom men da skulle det være så lang avstand at det var usannsynlig at man kunne ta på jordet og ujordet utstyr samtidig. Dette ble satt en grense på 2 meter eller 1,25 meter om det var en hindring i mellom feks kjøkkenøy. På bildet vi legger med er det for kort avstand mellom jordet og ujordet materiell og derfor er avvik opprettet.

Lokasjon

Stue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

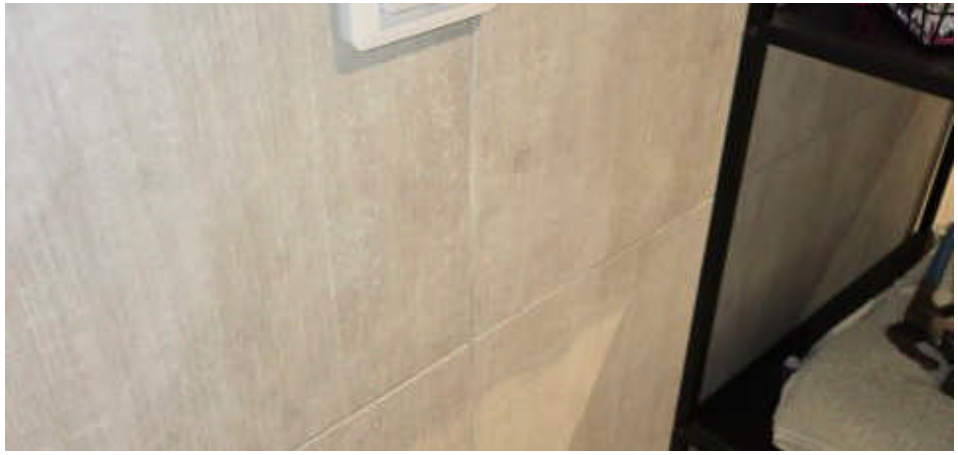
Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

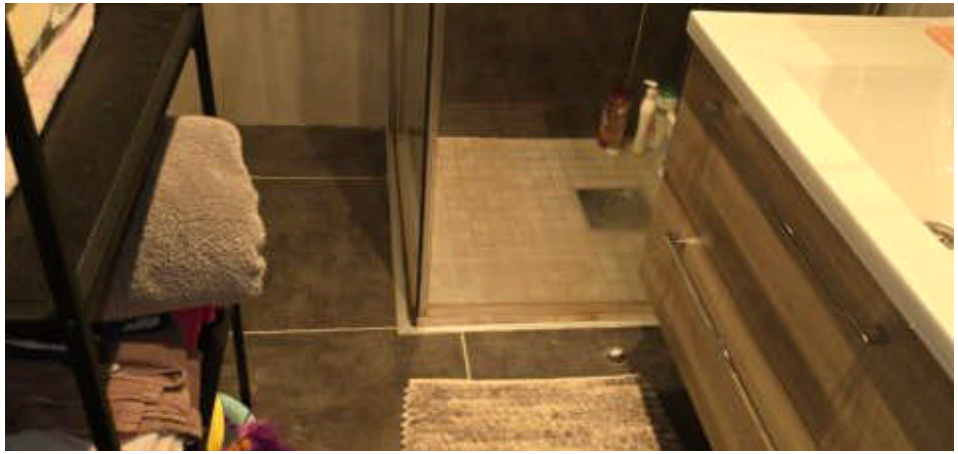
ID 1281891 - [L] Bad kjeller mangler utjevning og jordfeilbryter for kursen

Kommentar

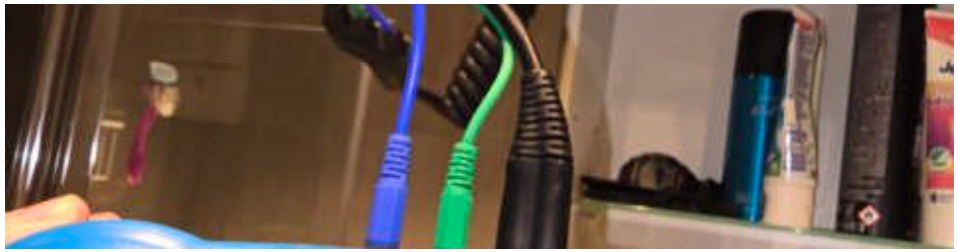
Stikk i baderomsinnredning mangler utjevning,må opprettes utjevning og jordfeilbryter for installasjon på kursen for våtrom. Bad fra nyere tid, ingen dokumentasjon på installasjon.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar





Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Jordfeilbryter / jordfeilautomater mangler
Det var ikke installert jordfeilvern, dette er et krav i fra forskriften anlegget er bygget iht. fra. Se bilde og bildekommentar som beskriver avviket nærmere.

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Utjevningsleder mangler i installasjonen
Kontinuiteten er målt og delen det er tatt bildet av og som er beskrevet mangler utjevning / jording fra jordskinnene og ut i installasjonen til delen som er beskrevet i bilde og bildekommentaren.

Lokasjon

Bad kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

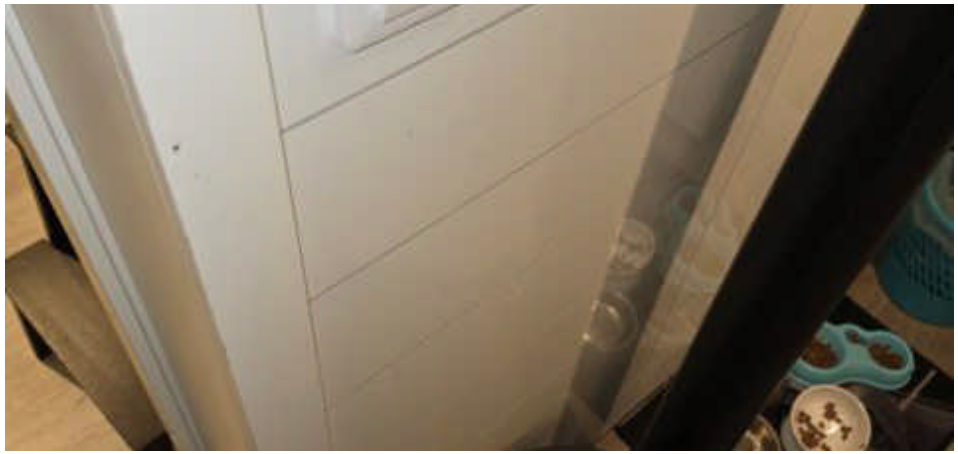
Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1281929 - [L] Mangler jordfeilbryter for skjult varme på vaskerom

Kommentar

Vaskerom renovert i senere år, men ingen dokumentasjon på installasjon. Må monteres jordfeilautomat for kursen



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Jordfeilbryter / jordfeilautomater mangler
Det var ikke installert jordfeilvern, dette er et krav i fra forskriften anlegget er bygget iht. fra. Se bilde og bildekommentar som beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Vaskerom kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2 Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1281951 - [L] Mangler tjømemuffe I installasjon

Kommentar

Krav om utjevning av avløpsrør (jordingsforbindelse til metalliske avløpsrør) har vært en del av norske elektriske forskrifter i lang tid, men ble tydelig spesifisert i NEK 400:2010.I denne utgaven ble det klargjort at alle ledende deler av en bygning, inkludert metalliske vann- og avløpsrør, skal være en del av hovedutjevningsforbindelsen for å redusere risikoen for potensialforskjeller. Dette er spesielt viktig i bygg hvor både metalliske og ikke-metalliske rør kan forekomme, slik at det ikke oppstår farlige spenningsforskjeller. I denne installasjonen kommer kravet inn da vaskerom og bad 1 og 2 etg ble renovert/bygd. Må fremvises dokumentasjon på at disse rommene er installert før 2010 om dette avviket skal kunne slettes uten utbedring.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
Utjevning innvendig til avløpsrør i plast manglet i installasjon / kunne ikke verifiseres av dokumentasjon

FEL § 19. Jordingsanlegg
Slukutjevning og/ eller avløpsmuffe "Tjømemuffe" med innvendig utjevning på plastavløpsrøret ble ikke funnet i anlegget og heller ikke dokumentasjon for anlegget viste at tiltaket er inn montert

Lokasjon

Vaskerom kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

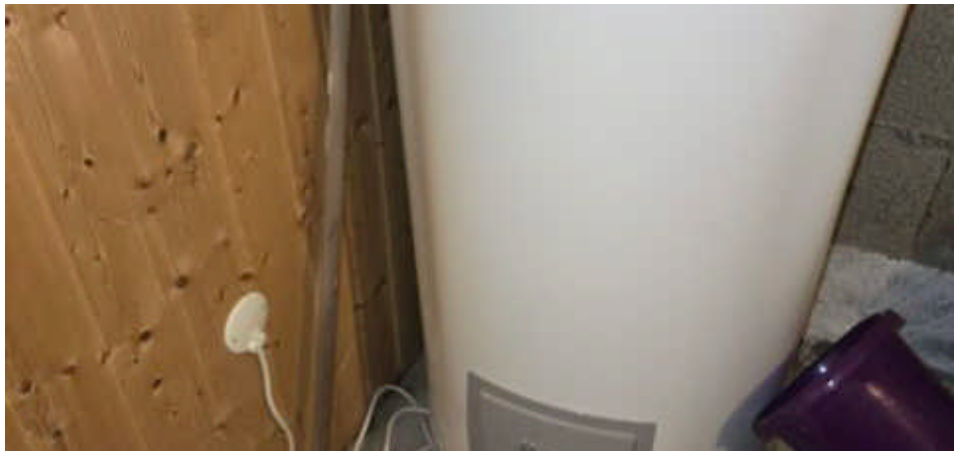
Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1281993 - [L] Mangler bryter for varmtvannsbereder

Kommentar

Må monteres bryter for varmtvannsbereder eller merkes tydelig og varig hvordan kurs det er i begge ender,og at sikring fungerer som sikkerhetsbryter



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell
Servicebryter / Sikkerhetsbryter var ikke merket tilstrekkelig

FEL § 30. Utstyr for frakopling
Sikkerhetsbryter / servicebryter manglet slik at vedlikehold, prøving, feilsøking og reparasjon kan utføres farefritt

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

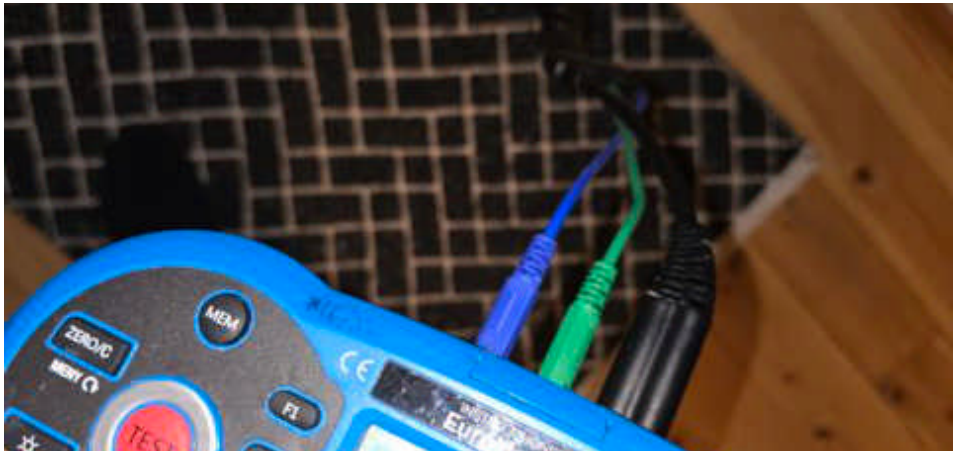
Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

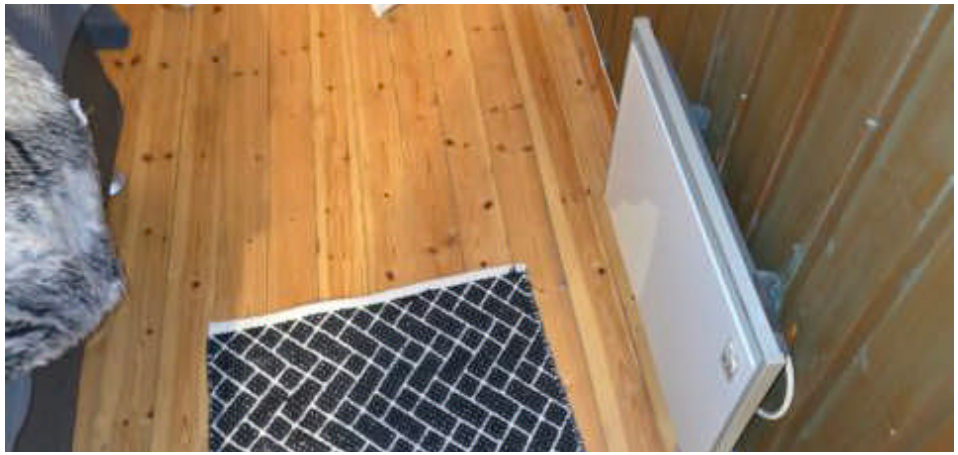
ID 1282044 - [L] Blandet jordet og ujordet stikk i kjellerrom

Kommentar

Må monteres samme type stikk i hele rommet, anbefaler montering av jordet stikk.



Bilde 1 Ikke utjevning i stikk med jord



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
Jordet og ujordet elektrisk utstyr var utsatt for samtidig berøring i samme rom / området

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Utjevningsleder mangler i installasjonen
Kontinuiteten er målt og delen det er tatt bildet av og som er beskrevet mangler utjevning / jording fra jordskinnene og ut i installasjonen til delen som er beskrevet i bilde og bildekommentaren.

Lokasjon

Kjellerstue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

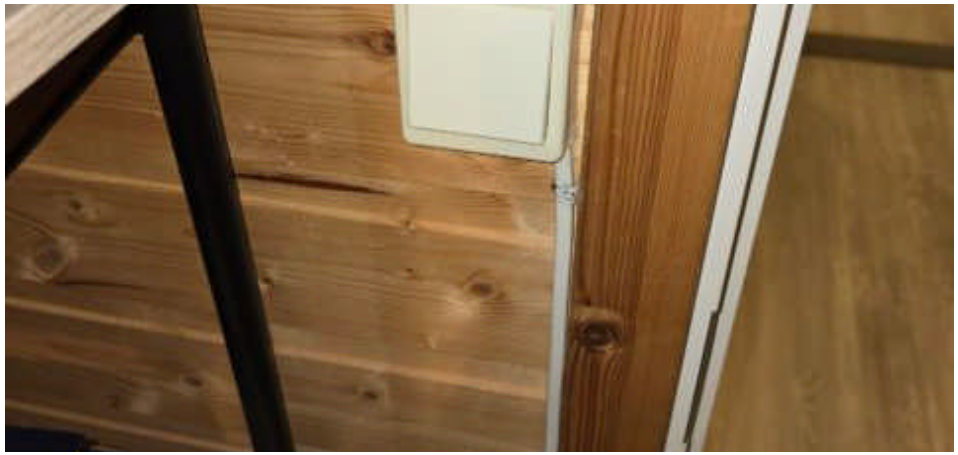
ID 1282096 - [L] Installasjon på kontor i kjeller var ikke forskriftsmessig utført

Kommentar

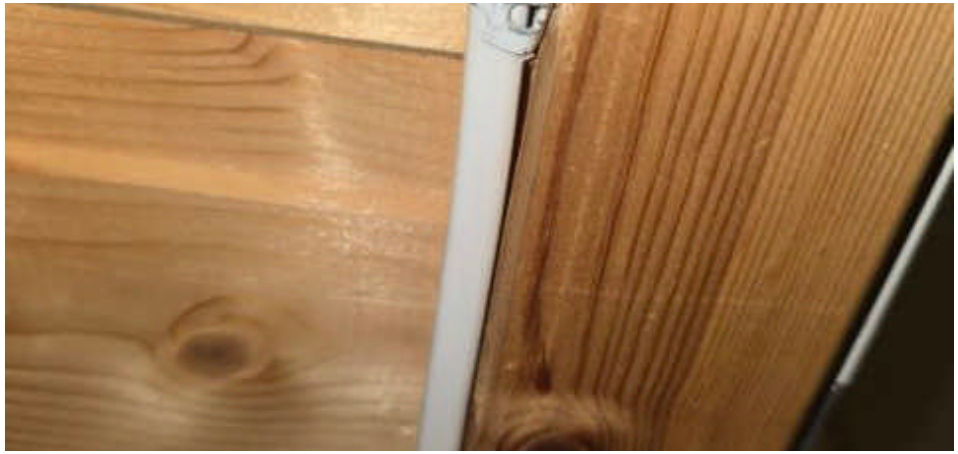
Installasjon trolig utført at u-faglærte, kabel må festes og tilkoblinger sjekkes nærmere.



Bilde 1 Løs kabel må festes



Bilde 2 Påveggbryter har avstand fra list



Bilde 3 Flere klips er satt uten riktig verktøy for klips slik at dem er bøyd





Bilde 4 Ufagmessig utført



Bilde 5 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 1 formålet med el-sikkerheten er ikke ivaretatt
Anlegget er helt eller delvis montert på u-fagmessig / ikke fagmessig vis, av u-fagmessig / ikke fagmessig personell etter vår kontrollør sin vurdering. Hele anlegget må gjennomgås av en registrert og godkjent El-virksomhet i El-virksomhetsregistret eller av et godkjent elektro kontroll foretak i El-virksomhetsregistret

Lokasjon

Kontor kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

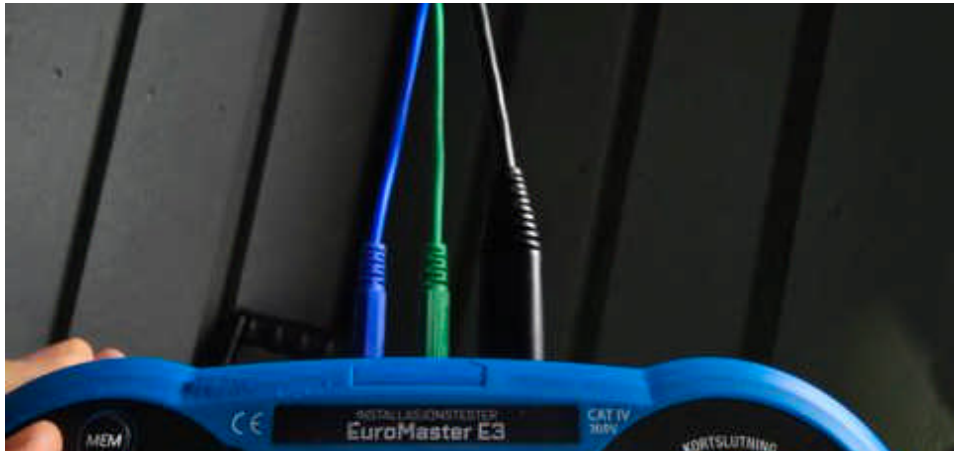
TG1 Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1282149 - [L] Mangler jordfeilbryter på utesikk carport

Kommentar

Ikke et krav fra byggeår med en sterk anbefaling at det monteres for elsikkerheten.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
Installasjonen manglet jordfeilbryter / jordfeilautomat

Lokasjon

Carport

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

ID 1282178 - [H] Anbefaler renovering av sikringsskap

Kommentar

Anbefaler montering av overspenningsvern og jordfeilautomater for hele installasjonen



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kurser / sikringskurser
Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysebuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

Anbefalt sikkerhetstiltak: Overspenningsvern pga mangler i hele installasjon
Installasjon har ikke overspenningsvern. Dette var ikke et krav når anlegget ble bygget. Det er imidlertid en sterk anbefaling å ettermontere overspenningsvern i fordelings tavlen / sikringsskapet. Dette tiltaket bedrer sikkerheten betydelig mot brann og branntilløp, samt at dette også kan hindre ødelagt elektrisk utstyr dersom overspenninger skulle oppstå. (Husk at det uansett om man har overspenningsvern er anbefalt og trekke ut elektrisk utstyr ved lyn/tordenvær) Viktig info her er at også et nytt overspenningsvern bør monteres i underfordelinger, dersom det er mer enn 10 meter fra overspenningsvern og ut til el-utstyret

Lokasjon

Vindfang

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

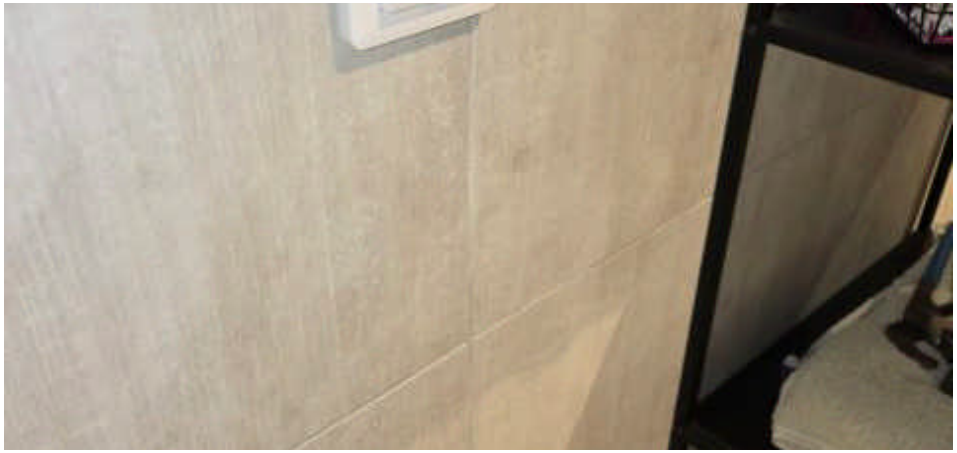
Åpent el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
-

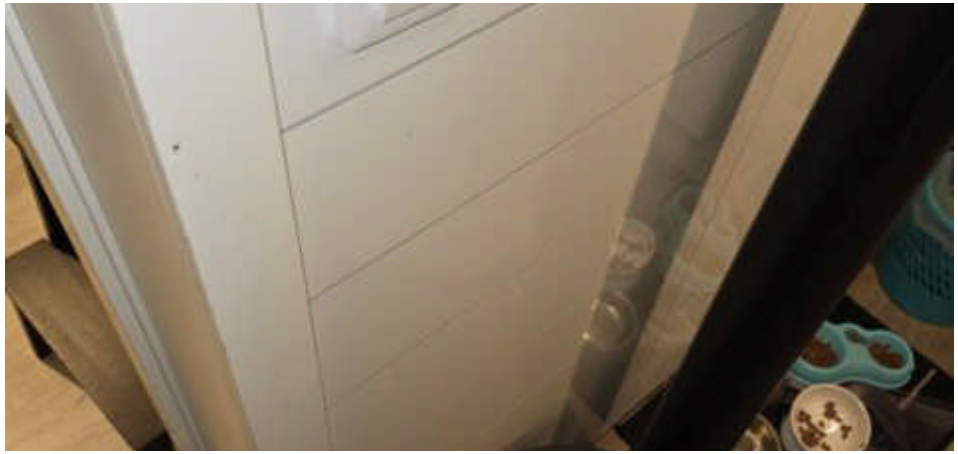
ID 1282194 - [O] Må fremskaffes dokumentasjon på skjult varmeanlegg bad og vaskerom kjeller

Kommentar

Må fremskaffes dokumentasjon for nyere installasjoner, i dette tilfelle bad og vaskerom i kjeller.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 22.Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger Elektriske anlegg skal være slik utført at det ikke er noen fare for antennelse av brennbare materialer på grunn av for høy temperatur eller elektrisk lysbue. Det skal ved normal drift heller ikke være noen fare for at mennesker eller husdyr kan bli utsatt for forbrenning
Det er ikke korrekt utført dokumentasjon av varmekablene / varmeanlegget. Det har siden NEK 400 2002 kom ut i året 2002 hvert krav at slike anlegg som er skjult i golv / tak skal være dokumentert iht. norm 753 sine krav (Brukerinstruks til bruker info om tildekking og styringer og tegning / bilde av varmeinstallasjonen som angir plassering)

FEL § 12. Dokumentasjon for anlegget manglet
FEL §12 Dokumentasjon for anlegget manglet herunder samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse

Lokasjon

Bad og vaskerom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

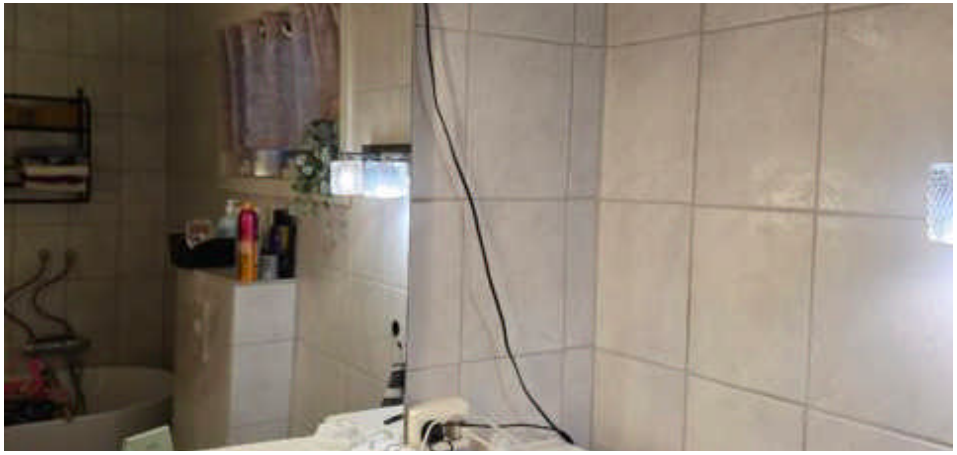
ID 1281753 - [L] Defekt lokk til stikk i innredning

Kommentar

Stikk må byttes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt stikkontakt
Stikkontakt var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

Bad 1 etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kunde har fikset fjær i stikk

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

ID 1281786 - [L] Varig bruk av skjøteledning på soverom

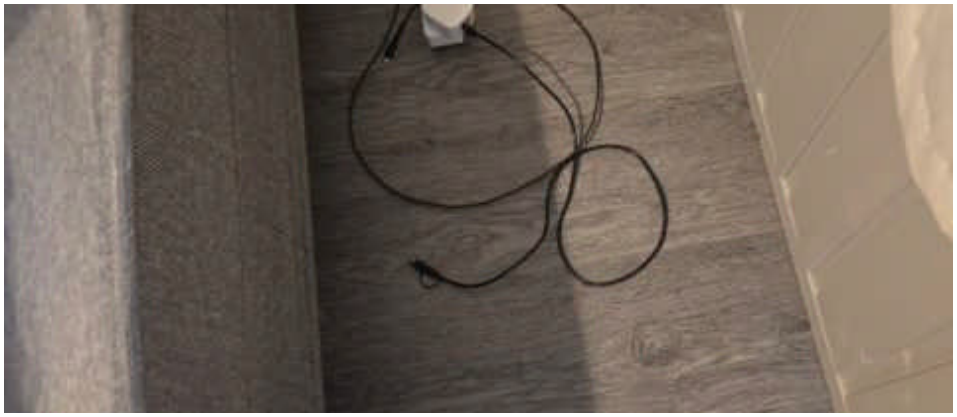
Kommentar

Skjøteledning må fjernes, må monteres flere stikk ved behov



Bilde 1 Ingen kommentar





Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Hovedsoverom

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skjøteledninger er fjernet av kunde

TG2

Lukket el-avvik

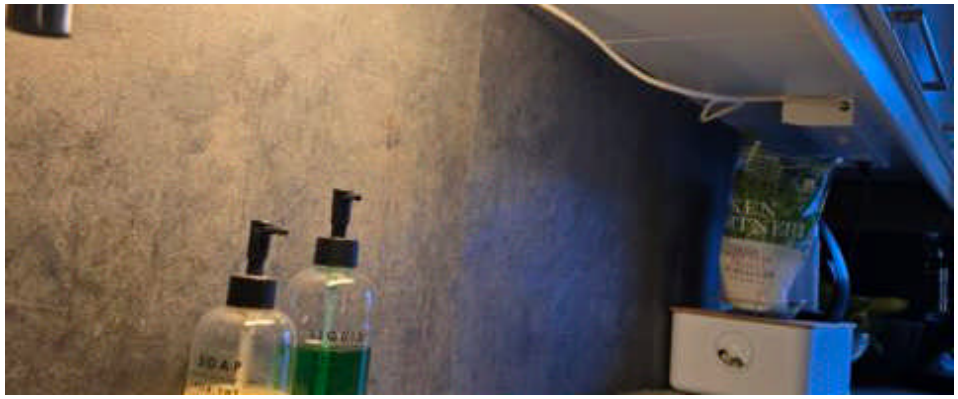
Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

ID 1281813 - [L] Kabel for benkarmaturer var ikke forskriftsmessig festet til underlaget

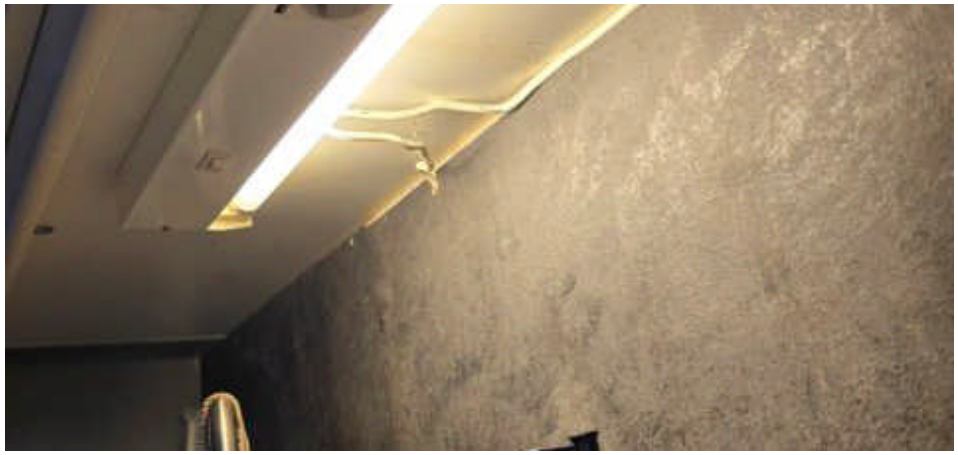
Kommentar

Kabel må festes forskriftsmessig





Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Kjøkken

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kabel festet av kunde

TG2

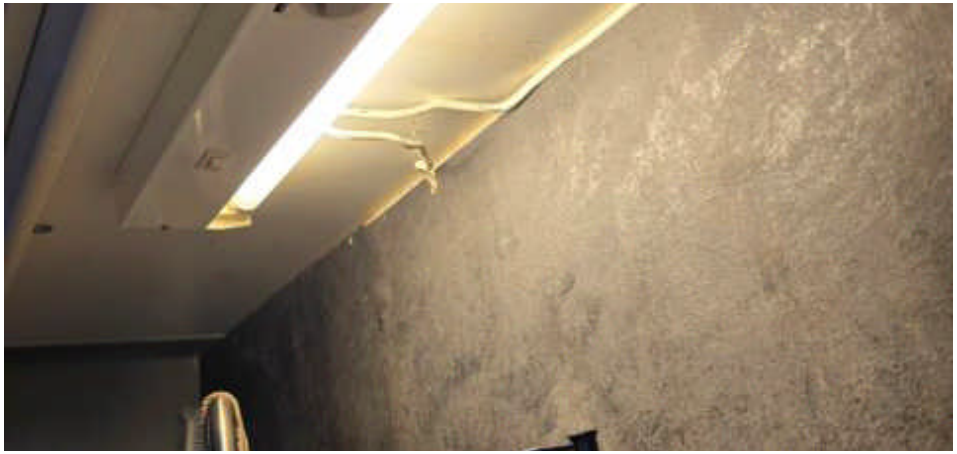
Lukket el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

ID 1281816 - [L] Defekte lysarmaturer kjøkkenbenk

Kommentar

Den ene armaturen har en løs stikk, den andre var ikke lys i ved kontroll, mulig bare lysrøret som er defekt.
Anbefaler montering av led armaturer



Bilde 1 Ingen kommentar





Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt stikkontakt
Stikkontakt var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

FEL § 9 og § 22 Lyskilden / lyskilder / armatur virker ikke
Lys armaturen (e) som er beskrevet i avviket med bilde virker ikke. Armatur kan være defekt, men sannsynlig årsak kan også være kun at lyskilden / lyskildene som er til armatur ikke virker. Lyskilder som ikke virker kan i verste fall årsaken være en dårlig kontakt mellom armatur og lyskilde og dette kan lage serie lysbuer og brannfarlig situasjoner. Men mest vanlige er at lyskilden er defekt og må byttes.

Lokasjon

Kjøkken

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Lysrør byttet og armatur festet av kunde

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

ID 1281870 - [L] Varig bruk av skjøteledning til tv og stereoanlegg

Kommentar

Skjøteledning må fjernes og flere faste stikk monteres





Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Stue

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skjøteledning fjernet av kunde.

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

ID 1281918 - [L] Lysarmatur mangler kuppel vedbod

Kommentar

Må monteres kuppel eller byttes lysarmatur



Bilde 1 Ingen kommentar





Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm
Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Vedbod

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kuppel montert av kunde

TG2

Lukket el-avvik

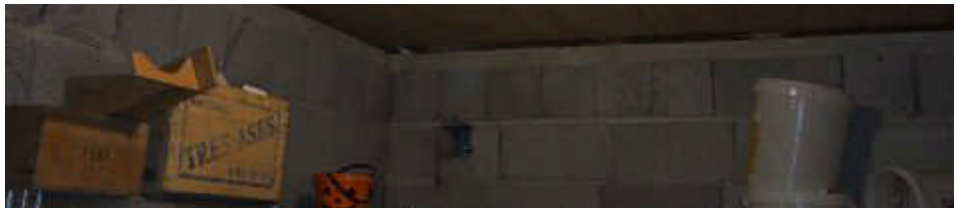
Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

ID 1281977 - [L] Lysarmatur mangler kuppel på bod

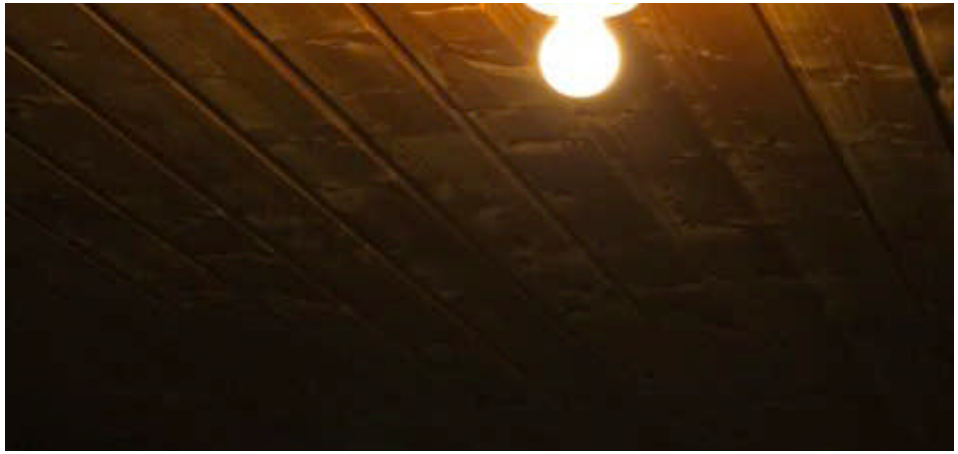
Kommentar

Må monteres kuppel eller byttes lysarmatur





Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm
Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Bod kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kuppel montert av kunde

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

ID 1282065 - [L] Lysarmatur mangler kuppel bod kjeller

Kommentar

Må monteres kuppel eller byttes lysarmatur



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm
Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Bod kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kuppel montert av kunde

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket

28.04.2025

ID 1282120 - [L] Installasjon utebod og carport er ufagmessig utført

Kommentar

Defekte lys må byttes og bytte av kabel som er snurret da det kan oppstå feil på kabelen.



Bilde 1 Kabel var snurret flere runder



Bilde 2 Defekt lys





Bilde 3 Ufagmessig utført installasjon

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført
Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

Lokasjon

Utebod og carport

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Installasjon fjernet av kunde

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
02.04.2025
Avvik lukket
28.04.2025

ID 1282157 - [L] Skjøteledning brukt som fast installasjonskabel til varmekabel i sluk

Kommentar

Må fjernes eller legges opp fast installasjon





Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar





Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Dårlig risikovurdering. Anlegget var provisorisk opplagt
Installasjonen var ikke fast opplagt men provisorisk opplagt. Det må installeres fast installasjon eller fjerne den provisoriske da slik installasjon kun skal benyttes til evt. sporadisk bruk.

Lokasjon

Carport

Ansvarlig person for retting av avvik

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Fjernet av kunde

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)

OK

b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt

OK

c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

d. Kabelinnføring

OK

e. Isolasjonsmåling

OK
Kommentar: 34mohm

f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

g. Lysbuevern (AFDD)

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

h. Overspenningsvern

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

i. Jording og utjevning sikringsskap

OK

j. Jording og utjevning installasjon

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.

OK

l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

m. Lavvolt belysningsanlegg

OK

n. Funksjon av røykvarslere og test

OK

o. Skjult varme

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

p. Lading av elbil

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

q. Solcelleinstallasjoner

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

r. Batteriinstallasjoner

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

s. Dokumentasjon

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner

OK

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren

plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

Elektriker'n
AUT. INSTALLATØR

© Elektriker'n Mosjøen AS 2025





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

Andreas Skaret

Karita Kvalfors Skaret

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Spellmannsvegen 10
8665 Mosjøen

1824-117/479/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

I følge tidligere eier vært fukt i vegg på bad i kjeller, feil er utbedret og badet er oppusset etter dette av tidligere eier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra tidligere eier ble røropplegg på bad nede, tilkobling av toalett, gjort av rørlegger.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Ukjent. Se egenerklæring tidligere eier.

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: Comfort Mosjøen

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av rør, oppheng av toalett og sisterne på bad i kjeller i følge egenerklæring av tidligere selger.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Ukjent, se egenerklæring fra tidligere eier.

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

• **Ja**

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

Fulgt våtromsnorm i følge egenerklæring tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I følge tidligere eier vært lekkasje rundt pipehatt. Ny pappshingel lagt i 2020 i følge egenerklæring tidligere eier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny pappshingel, ukjent om dette er gjort av faglært da det ikke er dokumentert. Se egenerklæring tidligere eier.

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?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av soveromsvindu øst.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

I følge egenerklæring tidliger eier, vært vanngjennomtrengning på nordsiden av huset da grunnmursplast har seget ned. Dette er utbedret, og bad, vaskerom og kjeller er oppusset etter dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Gravet og festet grunnmursplast av tidligere eier, se tidligere egenerklæring. Ukjent år

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

• **Ja**

opplevd vanngjennomtrengning gjennom vindu i kjeller på vestsiden av huset, vedbod. Dette var under en vinterstorm med kombinasjon av mye snø og vann som la seg fremfor kjellervindu.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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: PTG

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i stue

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektriker1

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet varmeovner på stue og satt inn kurs for varmepumpe. Se dokumentasjon boligmappe.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Tiltsandsvurdering/boligsalgsrapport fra kjøp i 2021.

Også fått utført elkontroll av elektriker nå i 2025

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 øke 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?
• **Ja**

Utfordringer med integrert fryser ikke ble tett.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet pakninger på fryser

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

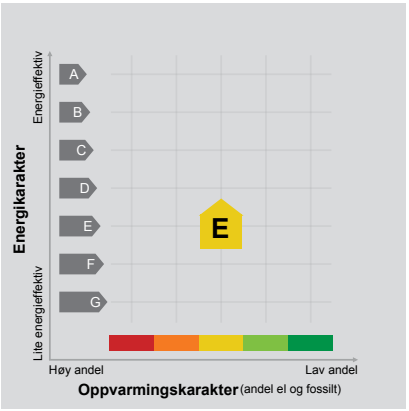
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Spellmannsvegen 10
Postnummer	8665
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11088198
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114875
Dato	05.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ for bolig med vannbåren
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montere varmtvannsbeholder på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

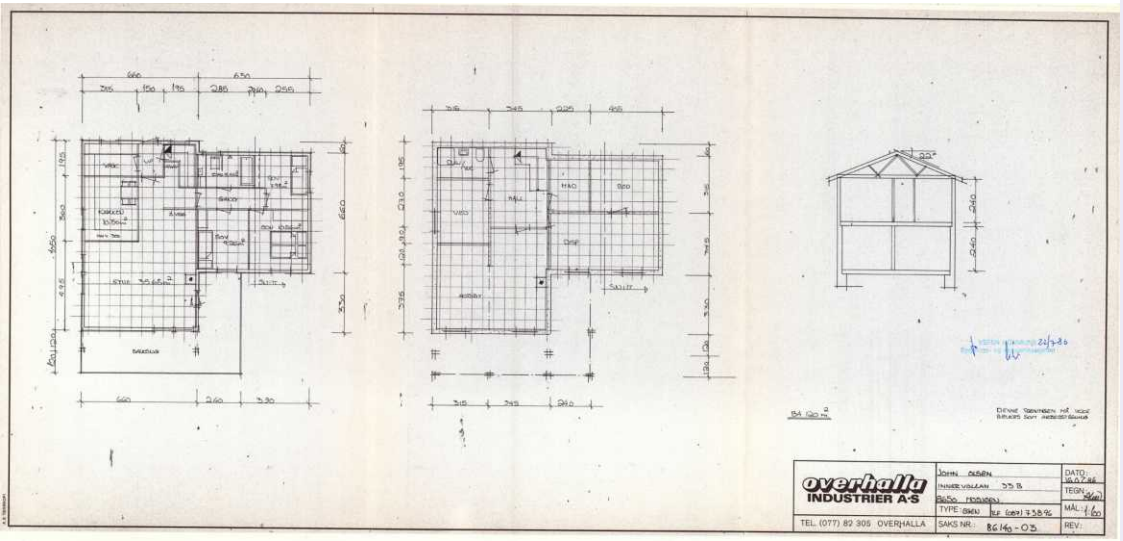
Tiltak på elektriske anlegg

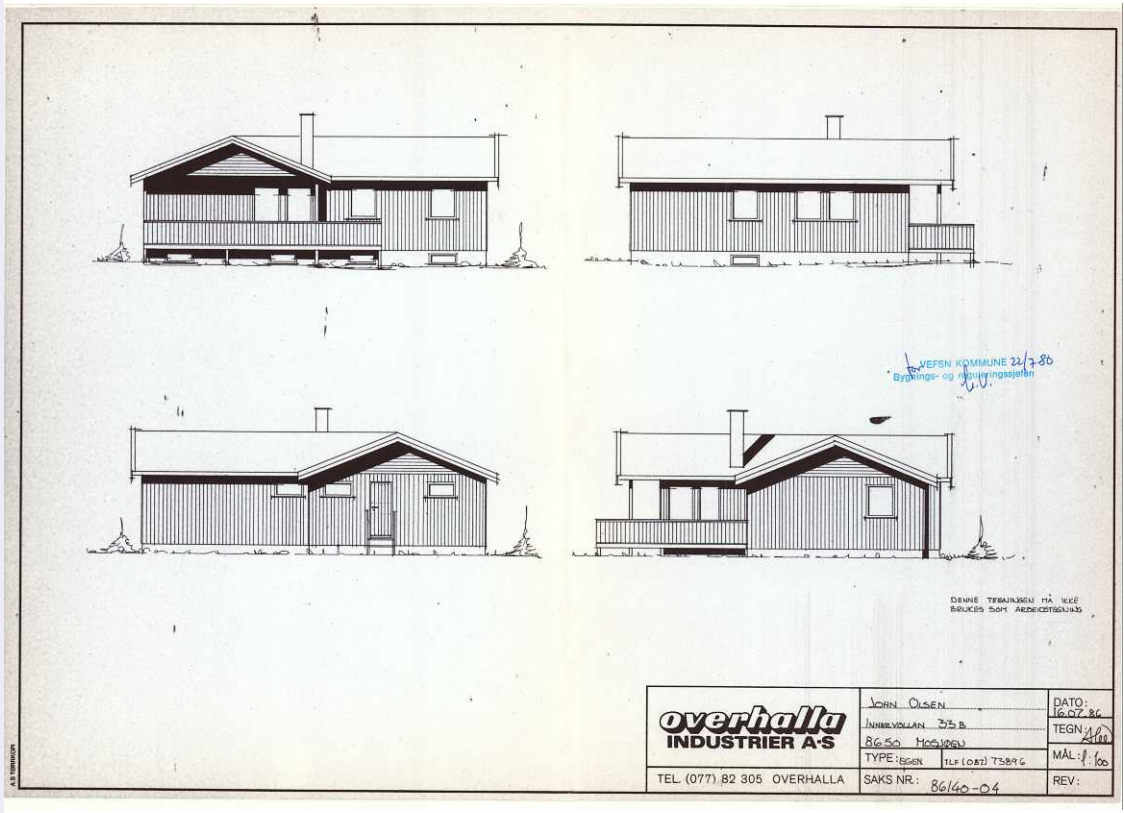
Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

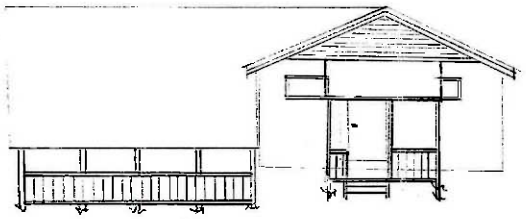
Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.


overhalla
INDUSTRIER A·S
TEL. (077) 82 305 OVERHALLA
JOHN OLSEN
INNBYGGER VOLLAN 353
8650 HOSVÅGEN
TYPE: EGEN
SAKS NR.: 86140-03
DATO:
TEGN:
MÅL: 1:100
REV:
DENNE TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES SOM ARBEIDSTEGNING

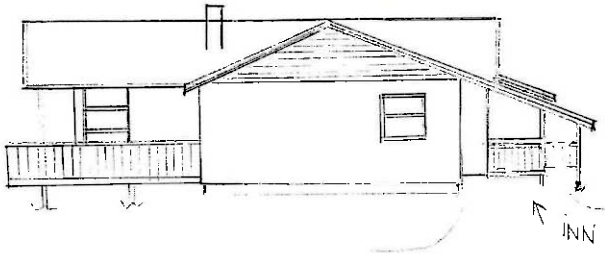

VEFSN KOMMUNE 22/7-86
Byggings- og reguleringssjefen
overhalla
INDUSTRIER A·S
TEL. (077) 82 305 OVERHALLA
JOHN OLSEN
INNBYGGER VOLLAN 353
8650 HOSVÅGEN
TYPE: EGEN
TLF (082) 73896
SAKS NR.: 86140-04
DATO: 16.07.86
TEGN:
MÅL: 1:100
REV:
DENNE TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES SOM ARBEIDSTEGNING

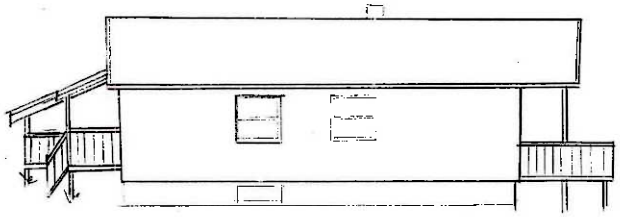
Tilbygg for carport og
tak over trapp.



VEFSN BYGNINGSRÅD
SAK NR 106/87
u 131/87

John Olsen
Spellemannsveien 10





Tilbygg for carport og
tak over trapp.

VEFSN BYGNINGSRÅD
SAK NR. 106/87
u 131/87

John Olsen
Spellemannsveien 10.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Spellmannsvegen 10. 8662 Halsøy			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	18.07.86	23.07.86	111/86
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
John Olsen		Spellmannsvegen 10	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
Overhalla Industrier A/S,		7864 Skogmo	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
John Olsen (grunnarb./grunnmur) Isak Fagerheim (treoverb./innredn.)		Spellmannsvegen 10 8665 Søfting	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Innflyttings-/brukstillatelse er tidligere ikke utstedt.

for VEFSN KOMMUNE

Sted og dato	Stempel	
Mosjøen, 13/03-1987	Bygnings- og reguleringssjefen	Gunnar Valla Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

VEFSN BYGNINGSRÅD

Saksbehandler:
Atle Lien

Sak nr. 131/87 - 15. desember 1987.

John Olsen, Spellmannsvn. 10 - klagesak.

I møte den 20. oktober d.å. avslo bygningsrådet søknad fra John Olsen om avkjørselsestillatelse til Stortingsmannsvegen fra eiendommen Spellmannsvn 10. Bygningsrådets vedtak under sak 106/87 hadde følgende ordlyd:

> "Vefsn bygningsråd finner den omsøkte adkomst for Spellmannsvegen 10 som en uakseptabel løsning rent trafikkmessig. Rådet kan derfor ikke godkjenne omsøkte avkjørsel vist på situasjonsplan som vedlegg til byggemelding datert 22. juli 1987, det vises spesielst til intensjonene i reguleringsplanen for området.
>
> Forøvrig viser bygningsrådet til avgjørelser i tilsvarende saker tidligere, hvor søknader om avkjøringstillatelser til samme veg er avslått.
>
> Utskrift av møtebok m/melding om klageadgang sendes John Olsen, Spellmannsvegen 10."

I brev av 13. november d.å. påklager John Olsen bygningsrådets vedtak til fylkesmannen.
./. Klagen vedlegges som trykt bilag nr. 1.

Som det framgår av ovenfor nevnte vedtak så har rådet tidligere avslått to saker om avkjørsel til Stortingsmannsvegen.

Kopi av sak 97/86 og brev av 26.6.86 vedlegges som trykt bilag nr. 2 og 3.

Jeg er enig i at med tenkte plassering av carporten, så vil en avkjørsel til Spellmannsvegen bli noe problematisk. Men det skulle være mulig å finne alternative løsninger til plassering av carport/garasje, f.eks. i tomtas nord-vestre hjørne, noe som vil gi en brukbar adkomst.

Når det gjelder klagerens påstand om god sikt og at det allerede er stor trafikk i området i dag, så medfører nok dette en viss riktighet. Men at når eventuell 30-sone og skolebarn i området skal føre til en lempligere holdning til avkjørselsproblematikken til nevnte gate synes jeg faller på sin egen urimelighet. Eventuelle fartsdempende tiltak må ikke utløses av nye farepunkter som en slik enkelt avkjørsel etter min mening kan medføre.

På grunn av likhetsprinsippet vil det være vanskelig å argumentere mot eventuell andre søknader i området, selv om dette ikke skal være noe avgjørende moment i denne saken.

Med bakgrunn i dette vil jeg da fremme saken for bygningsrådet med følgende

forslag til vedtak:

Vefsn bygningsråd har vurdert anken av 13.11.87 fra John Olsen og kan ikke se at det fremkommer momenter i denne som tilsier at rådet kan omgjøre sitt avslag som ble gitt den 20.10.87 under sak 160/87.

Saken oversendes fylkesmannen i Nordland for avgjørelse.

Utskrift av møtebok sendes John Olsen til orientering.

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygnings- og reguleringssjefens kontor, den 16. desember 1987.

J. Båtstrand

J. Båtstrand

Jnr. 4877/87

Saken sendes fylkesmannen i Nordland, 8000 Bodø, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

Mosjøen, den 16. desember 1987

Svein Davidsen
bygnings- og reguleringssjef

Vedlegg

Kopi: John Olsen, Spellmannsvegen 10, 8662 Halsøy i Vefsn

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	25.03.2025 kl. 10:13
Gårdsnummer:	117	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	479	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:	10.04.1986
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 479	563 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						1 / 2
						1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7306410	418076		563 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 10.04.1986

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 117/31	-563
Mottaker	1824 - 117/479	563

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Spellmannsvegen	12850	10					Nei
						Grunnkrets	0203 Kulstad	
						Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
				7306412	418073	Postnr.område:	8665 MOSJØEN	
						Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 088 198			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Løpenr:				Bruksareal bolig:	205	Ant. etasjer:	2
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
	Nord: 7306412	Øst: 418073		Bruksareal totalt:	205		
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0		
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0		
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel			Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Datoer	
Rammetillatelse:	01.08.1986
Igangsettingstillatelse:	06.08.1986
Tatt i bruk:	12.03.1987
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

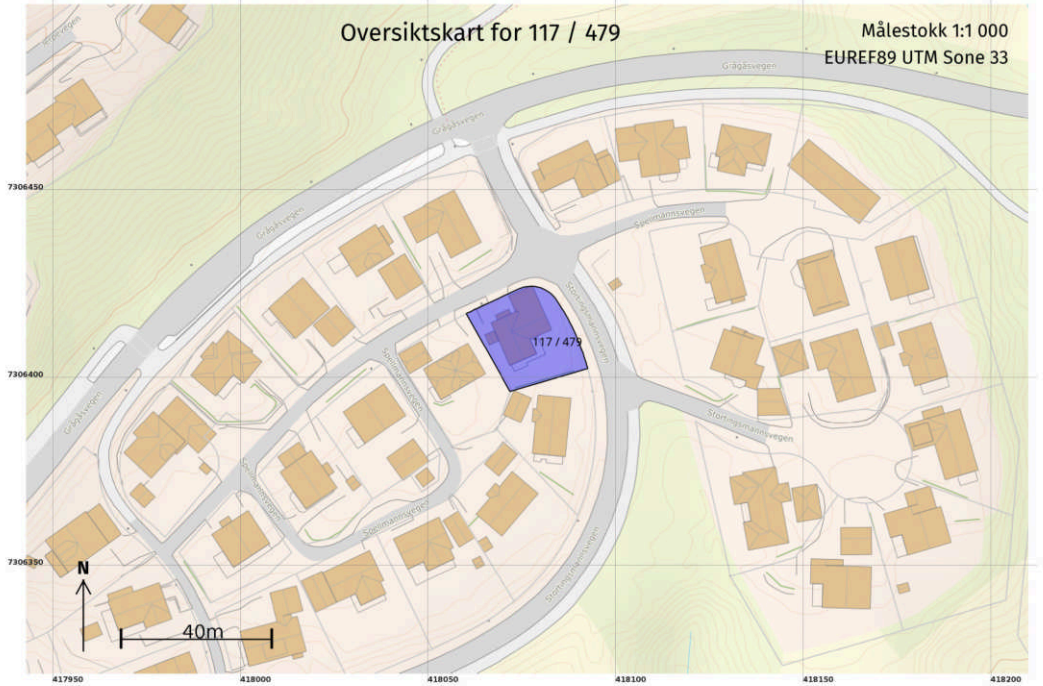
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	104	0	104	0	0	0	0	0
K01	0	101	0	101	0	0	0	0	0

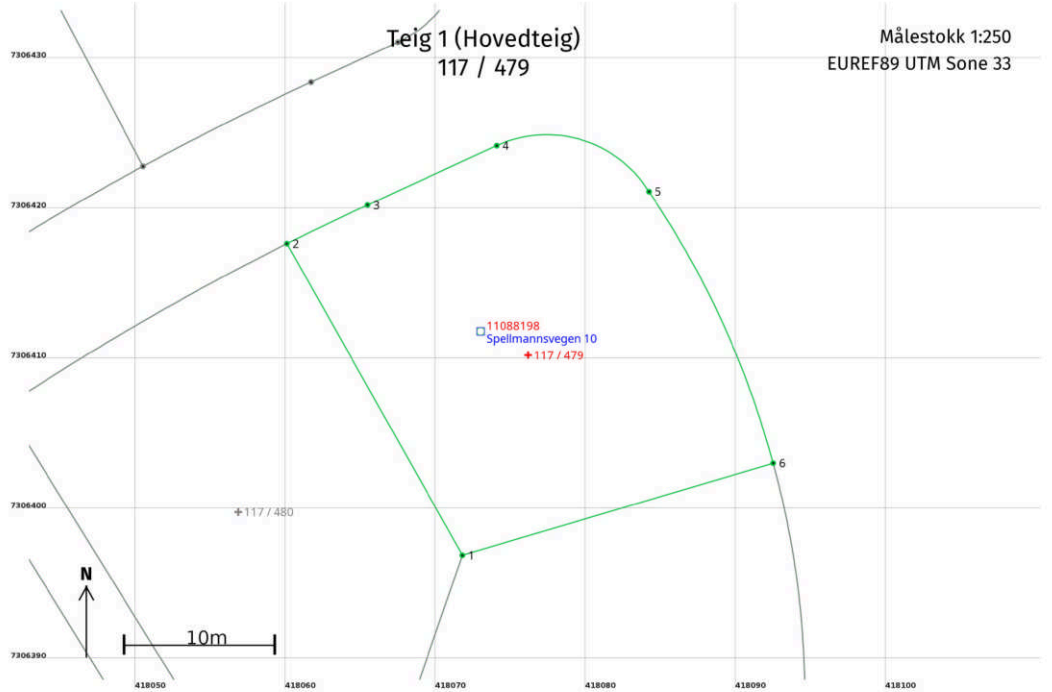
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12850 Spellmannsvegen 10	H0101	Bolig	205	4	Kjøkken	2	2	117/479

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OLSEN JOHN		INNERVOLLAN 33 B


Oversiktskart for 117 / 479
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
117 / 479
N
40m
7306450
7306400
7306350
417950
418000
418050
418100
418150
418200


Teig 1 (Hovedteig)
117 / 479
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
11088198
Spellmannsvegen 10
117 / 479
117 / 480
1
2
3
4
5
6
N
10m
7306430
7306420
7306410
7306400
7306390
418050
418060
418070
418080
418090
418100

Areal og koordinater

Areal: 563 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7306410 **Øst:** 418076

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306397,09	418071,78		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,80				
2	7306417,83	418060,10		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	180,44
			5,95			13	
3	7306420,40	418065,47		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			9,45				
4	7306424,35	418074,06		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	8,00
			11,58			13	
5	7306421,29	418084,20		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	59,98
			19,96			13	
6	7306403,22	418092,47		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			21,58				

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Marianne Bartholdsen Johansen - 15250029
Vår referanse: 3709171/26027033
Bestilling: C3 2025-03-25 (4) 63

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2404	71	16.4.1986	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	117	31	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommunens navn (av. stempel)

VEFSN

MÅLEBREV

J nr 63/86

Målebrev nr 3663

Kommunaltforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
117	479	

Bruksnavn eller adresse: Gate 216 nr. 10

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 16.04.86 02404 SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato: 10.04.1986 holdt–

kart- og delingsforretning over en parsell av "Solvang", gnr. 117/31.

Forretningen ble rekvirert av–

A/S Vefsn Tomteselskap

Bestyrer ved forretningen var–

avd.ing. Per Helge Pedersen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Mosjøen, den 15. april 1986

Valdemar Høgstad
VEFSN KOMMUNE
Oppmålingssjefen

Per Helge Pedersen

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

VEFSN KOMMUNE MÅLEBREVKART

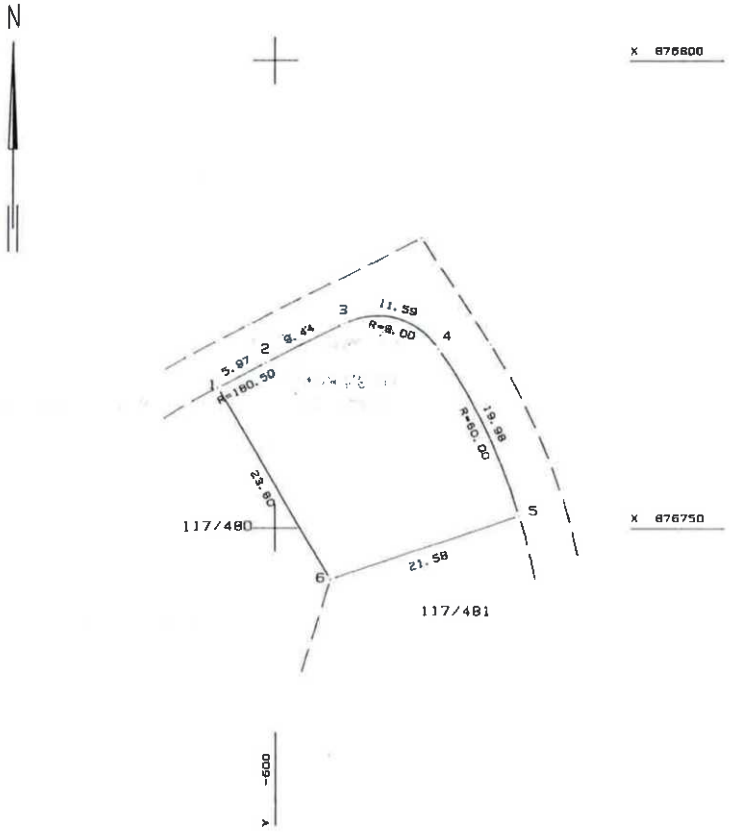
GNR 117 BNR 479

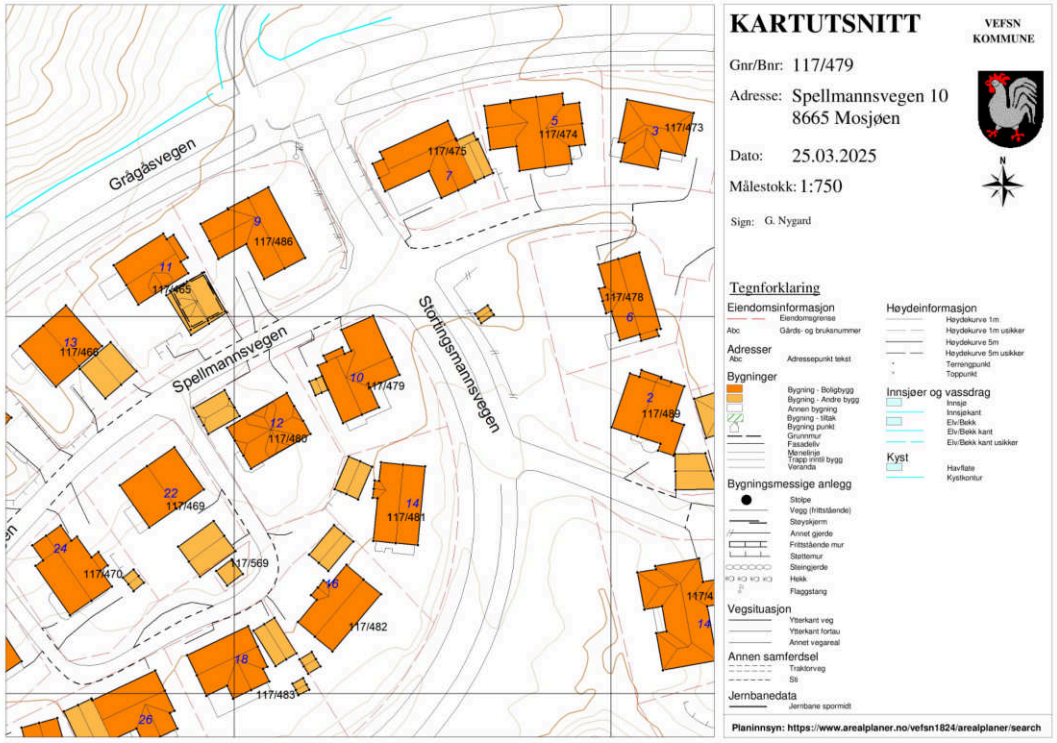
KOORDINATSYSTEM NGO IV KARTPLATE ON 183 1 24

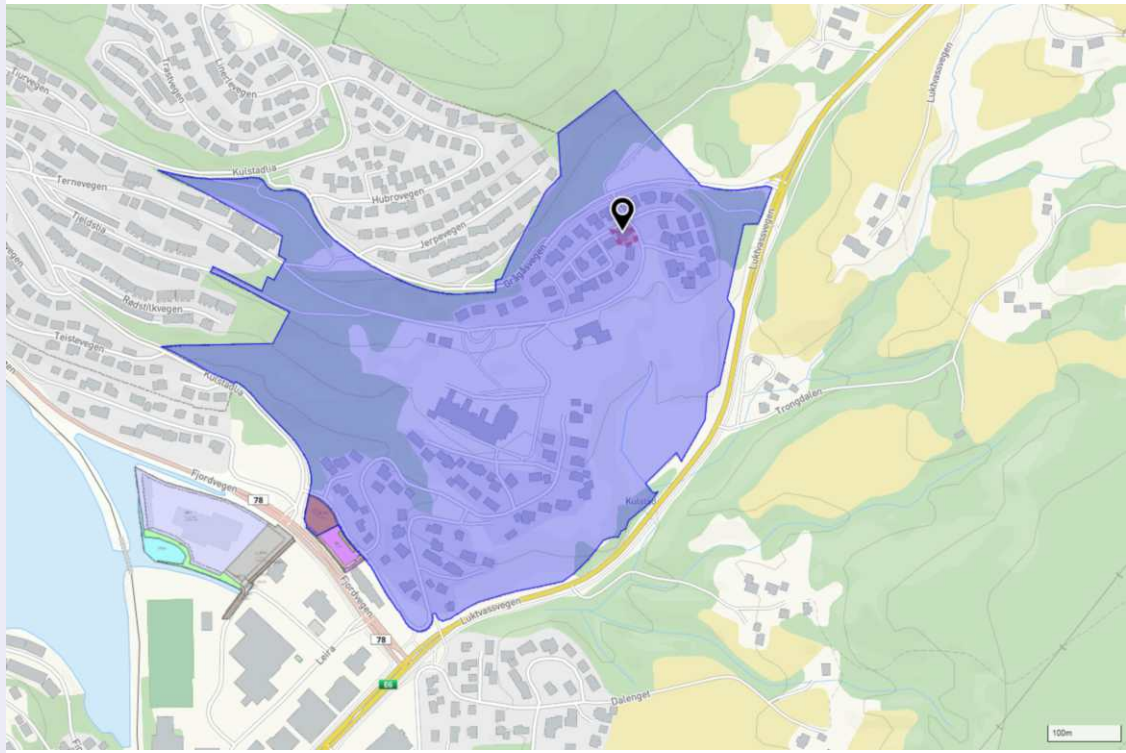
MÅLESTOKK 1: 500 AREAL 563 m²

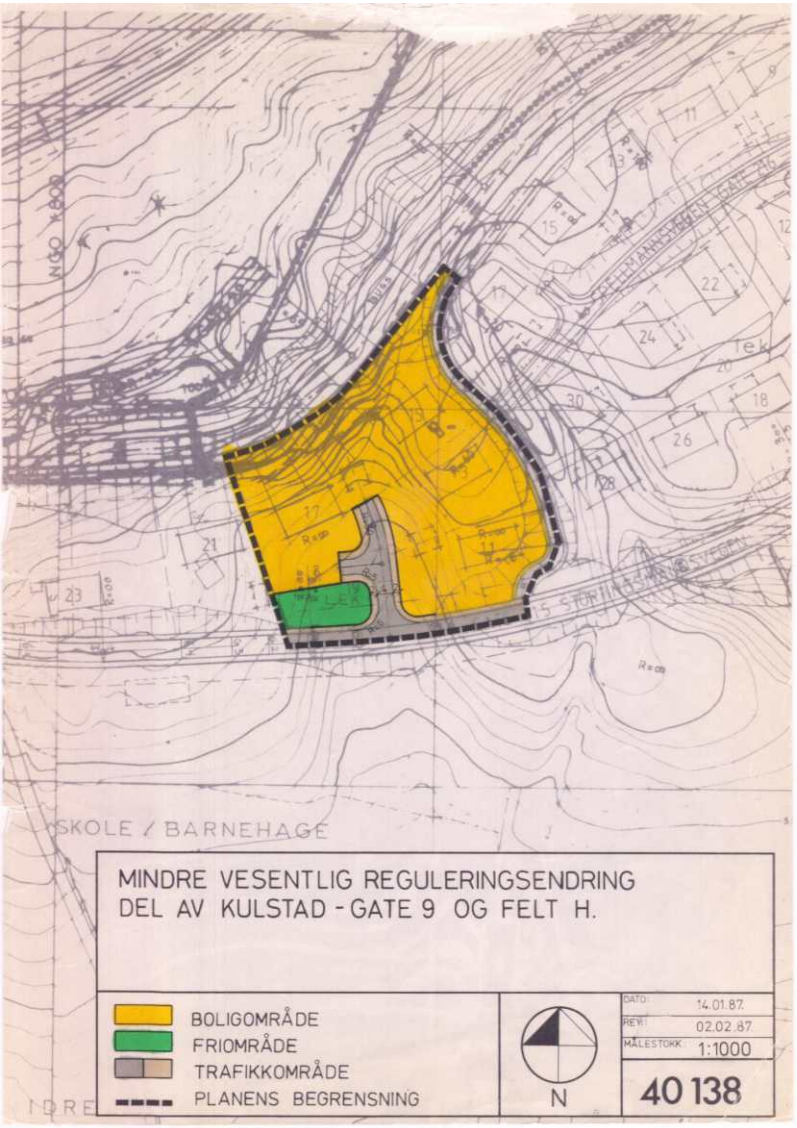
REPRESENTASJONSPUNKT X: 876758 Y: -590

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK	PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
1	876784.98	-606.27			4	876769.11	-582.27	8.00	
2	876767.69	-600.97	180.50		5	876751.27	-573.49	60.00	
3	876771.80	-592.50			6	876744.56	-594.00		




Grågåsvegen
Spellmannsvegen
Storfingsmannsvegen
117/475
117/474
117/473
117/486
117/485
117/478
117/466
117/479
117/480
117/489
117/469
117/481
117/470
117/569
117/482
117/483
KARTUTSNITT
VEFSN KOMMUNE
Gnr/Bnr: 117/479
Adresse: Spellmannsvegen 10
8665 Mosjøen
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:750
Sign: G. Nygard
Tegnforklaring
Eiendomsinformasjon
Eiendomsgrense
Gårds- og bruksnummer
Adresser
Adressepunkt tekst
Bygninger
Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning - tiltak
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadeliv
Mønelinje
Trapp inntil bygg
Veranda
Bygningsmessige anlegg
Stolpe
Vegg (frittstående)
Støyskjerm
Annet gjerde
Frittstående mur
Støttemur
Steingjerde
Hekk
Flaggstang
Vegsituasjon
Ytterkant veg
Ytterkant fortau
Annet vegareal
Annen samferdsel
Traktorveg
Sti
Jernbanedata
Jernbane spormidt
Høydeinformasjon
Høydekurve 1m
Høydekurve 1m usikker
Høydekurve 5m
Høydekurve 5m usikker
Terrengpunkt
Toppunkt
Innsjøer og vassdrag
Innsjø
Innsjøkant
Elv/Bekk
Elv/Bekk kant
Elv/Bekk kant usikker
Kyst
Havflate
Kystkontur
Planinnsyn: https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search


Kulstadlia
Ternevegen
Hubrovegen
Jerrevegen
Grågåsvegen
Lukthusvegen
Rødnikvegen
Teistevegen
Kulstadv.
Trongdalen
Fjordvegen
78
Lukthusvegen
Laura
Dalenget
100m



REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for **Kulstadlia utbyggingsområde**, nærmere bestemt for planområdene:

- "Sørvestre del av Kulstad" stadfestet 06.08.74
- "Kulstad – felt B1 stadfestet 09.04.75
- "Kulstad – felt D" stadfestet 27.01.83
- "Kulstad – felt C" stadfestet 05.06.84
- "Kulstad – gate 9 og felt H"

Innafor disse planområdene er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder, herunder forretnings- bolig-, offentlig- og allmennyttig formål.
- Trafikkområder
- Friområder / idrettsområder
- Spesialområde; trafo og kommunaltekniske anlegg
- Fellesarealer;
  - avkjørsler / fellesgarasjer
  - lekeplasser

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 boligområde (tett / lav)	0,5
- for offentlige områder	0,4
- for forretningsområder	0,5
- for områder til allmennyttige formål	0,3

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. Skjæringer og fyllinger for veger og bebyggelse skal tilsås og beplantes, dog må trær og busker ikke plantes hvor det etter bygningsrådets skjønn kan virke hemmende på den offentlige ferdsel.

Felles lekeplasser og grøftearealer skal opparbeides og tilsåes.

§ 2 – område for boligformål

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

b) Bygningene skal ha skrått tak. Takvinkelen skal ikke overstige 40° og bygningens største gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m.

OBS! For adkomst til Storlingsmarsvn. 11, 13 og 15 samt Spellmarsvn. 28 : Se kopi av sak 267/88

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

d) Bygningsrådet kan bestemme at bygninger kan plasseres nærmere nabogrense 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, jfr. Vefsn kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 1. ledd.

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, jfr. Bygningslovens § 26 nr. 1 a.

h) Kulstadlia og Grågåsvegen skal være hovedferdselsårer, og enkeltavkjørsler til tomtene 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 og lignende tillates.

k) For de områder som er regulert etter bygningslovens § 26 nr. 2, skal det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet før tomt fradeles og byggetillatelse gis.

§ 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 boligområdet. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 – offentlig formål

a) I området skal oppføres skole, idrettshall, barnehage og grendehus.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhengning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. For området i felt H, skal det i detaljplanen vises gang- og sykkelveg som forbindes med det øvrige gang- og sykkelvegsystem i området.

§ 5 – friområde / idrettsområde

a) Områdene skal nyttes til sport og lek.

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

b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og nyplanting bør gjennomføres der det er behov for det.

§ 6 – område for trafikkareal

a) Området skal benyttes til:
- Kjøreveger med fortau
- Gangveg / sykkelveger
- Parkering
- Snøopplag
- Kollektiv felt (busstopper m.m.)

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

c) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.

d) Gang-/sykkelveg i felt H skal ferdigstilles når området for skole / idrett tas i bruk. Det samme gjelder gang- og sykkelveg ned gjennom det offentlige område – jfr. § 4, andre ledd.

§ 7 – spesialområde

a) Trafoer og kommunaltekniske anlegg over bakken skal godkjennes av bygningsrådet. I områdene regulert til offentlig, forretning og allmennyttige formål skal nødvendige trafoer primært innpasses i bygningen, i den grad dette er mulig.

b) Nødvendige trafo – kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 8 – fellesanlegg

a) For rekkehus, tunhus og en del av parselltomtene er garasjer og parkeringsplassene i planen vist som adskilte fellesanlegg. Hvert anlegg må anmeldes samlet og farge, utforming og detaljplassering skal godkjennes av bygningsrådet.

b) I områdene "fellesareal – lekeplasser" kan oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til disse.

§ 9

området med påskrift R1 og R2 er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978.

inngrep i området kan bare skje i samråd med UNIT – museum, etter bygningsrådets godkjenning.

Mosjøen den 17. september 1985
Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 11. februar 1986

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

DETALJREGULERING FOR KULSTAD ØST
OPPSTARTMELDING



Rød stiplet strek = foreløpig plangrense. Det tas forbehold om mindre justering av plangrensen underveis i planprosessen.

Dato:	**21.04.2016**
Arkivsaksnr:	**16/2109**
Planident:	**P_20161124**

Vefsn kommune, Plan og utvikling, postboks 560, 8651 Mosjøen
e-post: post@vefsn.kommune.no

MOSJØEN
Byen midt i Norge
125 ÅR

Bakgrunn for planarbeidet

Kulstad skole startet opp fra august 1997. Kulstad barnehage var allerede etablert på dette tidspunkt. Skolen hadde sin elevmasse fra nærområdet, og den var derfor etablert som «gå-skole». I 2009 hadde Olderskog skole sprengt kapasitet og Kulstad skole ledig kapasitet, og det ble derfor gjort en justering av opptaksområdene til de tre byskolene Olderskog, Mosjøen og Kulstad. Dette utløste at Kulstad skole fikk busselever fra både Herringen og Marka, og trafikkbildet rundt skolen og barnehagen endret seg betydelig.

Det har vært gjort forsøk på å få etablert avstigning/påstigning for skolebuss nede på Halsøya (enden av Ernst Brodkorbs veg og ved gangbrua Breimoen/Mega), og i Grågåsveien (ved fotballbanen). Dette lot seg av ulike årsaker ikke gjøre og det ble etablert en «rundkjøring» over skolen som ble fast bussplass. Dette medførte betydelig belastning for Kulstad barnehage, da bussene kjører forbi nært inntil barnehagen, i perioden av døgnet hvor trafikken til og fra barnehagen også er stor.

Hovedformålet med planen er å legge til rette for trygg adkomst til Kulstad skole og barnehage, både for barn som sykler og går, ankommer med buss eller kjøres med bil. Dette innebærer å finne en bedre løsning for busstopp/ snuplass for bussene, og gode løsninger for myke trafikanter som skal ferdes gjennom området. Det vil i prosessen vurderes flere løsninger for adkomst med buss, både langs/via Grågåsvegen eller nederst i Kulstadbakken.

Det øvrige området rundt skolen og de nødvendige trafikkområdene tas med i planprosessen primært for å oppdatere berørte planer i sin helet, slik at gamle papirkart digitaliseres og bestemmelsene tilpasses dagens plan- og bygningslov. Dette innebærer boligområdene med adkomst via Stortingsmannsvegen, med sidegater, samt nedenfra via Kulstadbakken og Ernst Brodtkorps veg, med sidegater.

Er arealpolitisk mål i Vefsn kommune er at eksisterende boligområder i størst mulig grad skal fortettes, fremfor å ta i bruk nye områder. Det vil i planprosessen vurderes om området vest for skolen kan omdisponeres til boligbygging. Dette er i dag regulert friluftsområde, men den aktuelle delen er liten grad i bruk, og er inneklemt mellom trafikkerte veger og boligområder. Fortetting går ofte på bekostning av grønne arealer, og betinger at de gjenværende må være av god kvalitet, og tilgang på gode nærturområder.

Det ønskes også innspill på private områder som kan være egnet til fortetting. Det understrekes at tilrettelegging for fortetting i planen ikke krever at tiltakene uføres i praksis, men at området vil kunne videreutvikles senere uten krav om ny planprosess.

Tidligere planprosesser, kort oppsummert

Hoveddelen av planområdet inngår i eldre reguleringsplaner laget i tilknytning utbygging av boligfeltene. Nordlige delen i Reguleringsplan for Kulstad – gate 9 og felt H, revidert i 1985 før byggingen av Kulstad skole. Langs Grågåsvegen fra E6 fram til kryss Stortingsmannsvegen er i dag den erstattet av ny detaljregulering for E6 – Kulstaddalen nord – Åkvik. En mindre del av dette området innlemmes i denne planprosessen for å få et sammenhengende gangvegnett.

Sørlige delen av planområdet inngår i Reguleringsplan for Brodtkorpfeltet, revidert i 1997 i forbindelse med åpning av skolen. I tillegg berøres en mindre del av detaljregulering for Kulstadsjøleira næringsområde ved kryss fra FV78 til Kulstadlia.

Dagens plan stemmer veldig i stor grad med de opparbeidede tiltakene. Det er i gammel plan regulert gangveg mellom Kulstadlia og Ole O. Kulstads veg, denne er ikke opparbeidet.

I gjeldende plan er det registrert to hensynssoner for kulturminner. Det ene var en gårdshaug (R1), som ble undersøkt og frigitt før byggingen av Kulstad skole. Det andre området ligger på Langteigen ned mot Kulstaddalen (R2). Dette er funnsted for to økser, og merkes av også i ny plan, med krav om videre undersøkelser før eventuelle utbyggingstiltak kan finne sted.

Beskrivelse av planområdet

Sentralt i planområdet ligger Kulstad skole og barnehage, med lekearealer og fotballbaner. Vest for skolen er et stedvis bratt skogsområde som skiller planområdet fra boligområdene lengre vest. I denne «skoleskogen» er det opparbeidet tursti fram til et ryddet skogområde, hvor det er planlagt bygget en gapahuk (ikke som ledd av planprosessen).

Nord og sør for skoleområdet er boligområder. Disse er i dag utbygd med eneboliger, foruten to tomter hvor opprinnelig bebyggelse er revet. I og rundt boligområdene er der flere mindre lekeplasser, samt en større lekeplass sentralt i Brodtkorpfeltet. Mange av disse lekeplassene er i dag i dårlig forfatning.

Nord for boligområdene er også en akebakke/hoppbakke, som i dag er grodd igjen, samt en fotballøkke, også delvis gjengrodd. Dette området tjener i dag som en av utfartsportene til Kulstad- og Hjartåsen nærturområde.

Området i øst mellom bebyggelse og E6 fremstår som gammel beitemark, med flere tverrgående daler. Denne delen er beskrevet å ha leirgrunn, dårlig egnet for utbygging.

Medvirkning og planprosess

Planprosessen omfatter:

- Samarbeid med berørte offentlige myndigheter
- Høring, evt møter med berørte parter
- Politisk behandling

Iht Plan- og bygningslovens § 3-2 har alle offentlige organer rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller egne planer og vedtak, og skal gi tiltakshaver beskjed om forhold som kan ha betydning for planleggingen. Jfr. § 5-5 vil retten til å fremme innsigelse mot planforslag bortfalle dersom deltakelse etter § 3-2 ikke er oppfylt.

Det skal legges opp til at berørte parter får god informasjon om når i prosessen man har mulighet til å påvirke planutformingen. I utgangspunktet har berørte parter to muligheter til å fremme sitt syn på saken:

- **Første mulighet** har partene når planoppstart annonseres. Oppstartmelding legges ut sammen med annonsering av planoppstart. Her kan alle parter komme med innspill til hvilke tema som bør utredes i planarbeidet.

- **Andre mulighet** er når planforslaget er utarbeidet og legges ut til offentlig ettersyn (høring). Her får partene mulighet til å komme med uttalelser/merknader til planforslaget og de utredninger som er gjort.

Etter offentlig ettersyn vil planen bli fremmet for politisk sluttbehandling.

Framdriftsplan

Måned / Aktivitet	APR 2016	MAI 2016	JUN 2016	JUL 2016	AUG 2016	SEP 2016	OKT 2016
Annonsert planstart							
Frist for innspill							
Utarbeiding av plan							
1. gangs behandling							
Offentlig ettersyn							
Merknads-behandling							
2. gangs behandling							
Planvedtak							

Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Forskift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 01.01.2015 slår fast i § 1 at:

Den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningsloven, heretter kalt forslagsstiller, skal selv vurdere om planen faller inn under forskriftens saklige virkeområde.

Dette betyr at forslagsstiller, her Vefsn kommune, må vurdere ved planoppstart hvorvidt saken har et slikt omfang at den må behandles etter forskrift om konsekvensutredninger

KU-forskriftens § 2 om planer som alltid skal konsekvensutredes
Vefsn kommune har vurdert planens omfang i forhold til forskriftens § 2 om planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften, og konkludert med at reguleringsplanen ikke omfattes av forskriftens § 2.

Begrunnelse: Området som skal detaljreguleres er større enn 15 dekar, men det er ikke snakk nye utbyggingsformål. Det faller heller ikke inn under andre punkter i § 2.

KU-forskriftens § 3 om konsekvensutredning etter vurdering
Vefsn kommune har vurdert planarbeidet til å ikke falle inn under kriteriene i § 3.

Tema som skal vurderes

I tabellene under vises en kort vurdering av hva som må utredes nærmere i planprosessen og hvilke tema som vurderes å være tilstrekkelig belyst eller som ny detaljplan ikke berører. Temaer er hentet fra KU-forskriftens vedlegg IV b).

Kulturminner og kulturmiljø
Planområdet har et område hvor det har vært funn av flere løse kulturminner.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
Gode løsninger for buss.
Beredskap og ulykkesrisiko, jf. plan og bygningsloven § 4-3
Det utarbeides en ROS-analyse jf. fylkesmannens ROS-sjekkliste for kommunale arealplaner.
Barn og unges oppvekstvilkår
Lekearealer, trygg ferdsel.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
Store høydeforskjeller i planområdet. Trygg ferdsel for bevegelseshemmede vil være en utfordring som må vurderes.

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.

16. **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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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

Boligkjøperforsikring

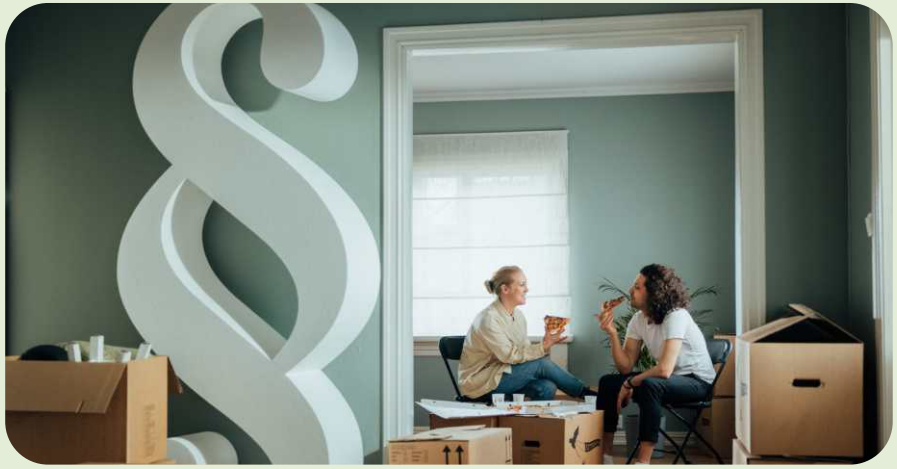
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

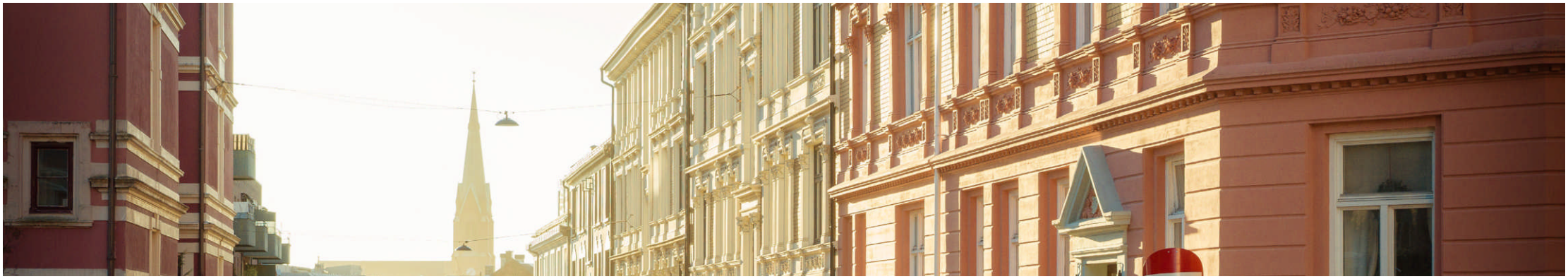
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no



Som nærmeste nabo har du bl.a. lekeplass og fine turområder. Velkommen skal du være til Spellmannsvegen 10 :)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250029 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Spellmannsvegen 10, 8665 Mosjøen.
Gnr. 117, Bnr. 479, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 15250029
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.06.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no