

Velkommen til

Halslia 4B, 8663 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Halslia 4B
8663 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 000 000,-
Omkostninger	kr	76 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 090,-

BRA/BRA-i	115 / 98 m²
Soverom	3
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2005

Energimerke 

Velkommen til Halslia 4B! En innholdsrik og oppgradert vertikaldelt halvpart av en tomannsbolig over tre plan med garasjeplass og flere uteplasser. Dette er en velholdt eierseksjon i et etablert nabolag, med nærhet til Halsøy og turløyper i Åsen. Boligen har en praktisk planløsning fordelt over tre etasjer, med stue og kjøkken i hovedetasjen, tre gode soverom og en ekstra loftstue. Fra stuen er det utgang til en terrasse, og det er i tillegg en markterrasse ved inngangen og en uteplass i underetasjen. Boligen er oppgradert i perioden fra 2018 til dags dato med blant annet nytt kjøkken, nye innvendige dører og nye gulv i de fleste rom.

Kort oppsummert:
- Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan med 3 soverom og loftstue
- Ekstra toalettrom i hovedetasjen
- Kjøkkeninnredning og de fleste gulv fra 2018
- Vedovn i stuen for ekstra varme og hygge
- Balansert ventilasjon og sentralstøvsuger
- Pent bad/vaskerom med gulvvarme
- Garasjeplass i rekke med lagringsmuligheter på hems

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
Halslia 4B, 8663 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 105, Bnr. 479, Snr. 1, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 000 000,-
Omkostninger	kr	76 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 092 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 75 000,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 76 090,- 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 17 922,- pr. år 2026.
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.

I tillegg kommer det renovasjon fra SHMIL på kr 7156,26,- fordelt på 6 terminer. Abonnementet her er 240 L m/deling. Dette gjelder også for 2026.

Faste løpende kostnader
Faste kostnader kan/vil være kostnader til f.eks. hus-, garasje- og innboforsikring, strøm, internett, TV, brøyting, ev. fremtidig innbetaling av felleskostnader, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning eller vedlikeholdsplan. Det foreligger ingen skriftlige avtaler vedrørende bruk av fellesareal. Hver seksjon bærer sine egne kostnader vedr. vedlikehold, forsikring, brøyting m.m.

Det kan på et senere tidspunkt bli aktuelt med felleskostnader dersom eierne i sameiet finner dette formålstjenlig mtp. ev. felles renovasjon, internett, forsikring på bygninger etc. Dette blir opp til sameierne i fellesskap. På et generelt grunnlag anbefales det å opprette vedtekter som kan være med å sikre regler knyttet til felles vedlikehold, brøyting etc. Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i det som måtte finnes av informasjon om sameiet før bud inngis. Ev. vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Areal
BRA - i: 98 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 115 m²
TBA: 25 m²
GUA: 102 m²
ALH: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Vertikaldelt tomannsbolig
Sokkeletasje: 62 m²,
Hovedetasje: 39 m²,
Loftetasje: 22 m²

Garasje
Etasje: 17 m²

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

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

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering foregår i garasje seksjonert som tilleggsdel til boligen, og foran garasje på asfaltert fellesareal.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiets eiendom
Gnr. 105, Bnr. 479, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse 2 784 m². Fellestomten er opparbeidet med parkeringsarealer og plener som er beplantet. Eiendommen ligger i hellende terreng i Halslia/Kråkdalan.

Tomten er en eiet tomt som disponeres av seksjonseierne i sameiet iht. seksjoneringsbegjæring. Arealet som er oppgitt er for hele sameiet som består av 3 seksjonerte tomannsboliger med garasjer.

Seksjonen disponerer en praktisk redskapsbod i umiddelbar nærhet til boligen, på sameiets fellesareal/hageområde på nedsiden av boligen. Selve bygget krever ikke omsøking til kommunen gitt dets størrelse og formål, dog er det en forutsetning at sameiet har samtykket til oppføring på fellesareal. Boden er oppført av tidligere eier(e), og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter direkte eierskap. Ettersom sameiet ikke er operativt pr. tid foreligger det ikke vedtak/samtykke i sameiet om plassering av denne på fellesarealet. Kutyme over tid er likevel at denne benyttes eksklusivt av seksjon 1. Kjøper anbefales på et generelt grunnlag å formalisere dette for ordens skyld, og overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til uklart eierskap og plasseringen.

Byggeår
For bolig, 2005 ifølge midlertidig brukstillatelse. Garasje 2006 ifølge ferdigattest.

Innhold
Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig over tre plan og inneholder:

Sokkeletasje
BRA-i 37 m²: Trapperom, bod, gang, to soverom og bad/vaskerom.

Hovedetasje
BRA-i 39 m²: Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue og trapperom.

Loftetasje
BRA-i 22 m²: Trapperom, loftstue og soverom.

I tillegg er det 4 m² på loftet som ikke er målbart grunnet lav takhøyde.

Ifølge eier disponerer boligen utebod på sameiets fellesareal på boligens nedside. Ikke arealmålt av takstmann.

Terrasse på ca. 13 m² med utgang fra stuen og en inngangsplatt på ca. 12 m². I tillegg er det en markterrasse med utgang fra sokkeletasjen.

Eiendommen har en garasje tinglyst som tilleggsdel på 17 m² i garasjerekke, nærmest boligen. Garasjen har en hems som ikke har måleverdig areal.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen datert 06.02.2003. Det er oppført en terrasse med utgang fra stuen og en inngangsplatt, dog er størrelsen som er i dag ikke vist på de godkjente byggetegningene. Utvidelse av terrassen kan være søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Selve platten i front er ikke søknadsliktig pga. lav høyde.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjerekka, datert mottatt 17.02.2003 og 10.05.2004. Disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegninger for uteboden som er plassert på sameiets fellesareal. Oppføring av et slikt bygg er ikke søknadspliktig til kommunen, men sameiet må samtykke i bruken da det står på fellesarealet. Ettersom sameiet ikke er operativt pr. d.d. foreligger ikke et slikt samtykke/vedtak. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Standard
Tomannsbolig fra 2005 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken Hovedetasje:
Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom Sokkeletasje:
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og våtromstapet/belegg på veggene, som ble malt i 2023. Innredningen består av servantseksjon med to nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og avtrekk via balansert ventilasjon.

Toalettrom Hovedetasje:
Gulv med keramiske fliser, vegger med malte plater og himling med himlingsplater og innfelte spotter. Rommet har avtrekk i himling.

Overflater:

Gulv: Laminat i de fleste rom, parkett i rom under terreng (sokkeletasje). Keramiske fliser på toalettrom og fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Hovedsakelig malte plater. Våtromstapet/belegg på bad/vaskerom.
Himling: Himlingsplater. Gipsplater i stue, montert i 2018.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller av trebjelkelag i hovedetasje og loftetasje. Mot grunn er det etasjeskille av betongdekke.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn montert i 2018.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp fra hovedetasje til loftetasje, og malt tretrapp ned til sokkeletasje.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører som ble byttet i 2018.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet fikk service med skifte av filter og vifte i 2026.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år gammel.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, montert i 2005. Det ble lagt inn ny kurs til kjøkken og montert flere nye stikkontakter i 2018.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i sokkeletasjen. I tillegg medfølger en garasje i rekke med hems for ekstra lagringsplass.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ventilasjonshatt mangler regnhatt. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ikke montert musesperre under hjørnebord, noe som kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Musesperrer er kun stedvis kontrollert.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassedekket har værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Terrasse ved inngang: Terrassen er fundamentert på treklosser direkte på bakken. Bakken er ikke markisolert, noe som medfører økt risiko for telehiv.

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Det foreligger ikke dokumentasjon på at sameiet er konstituert med styre, vedtekter, budsjett, regnskap, årsberetning eller vedlikeholdsplan. Det finnes heller ingen skriftlige avtaler om bruk av fellesarealer. Dette medfører økt usikkerhet rundt forvaltning, økonomi og vedlikehold av fellesarealer.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Brannspjeld erstatter ikke nødvendigvis krav til brannmotstand i tilstøtende bygningsdeler.

- Innvendig - Rom Under Terreng: På utlektede kjellervegger er det montert plast på vegger. Dette var en vanlig byggemåte på datidens byggeår. I dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjellerytterv egg øker faren for kondensering.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er registrert hakk i trinnene på trappen.

- Innvendig - Kjellertrapp: Trappetrinnene har noe bruksmerker i overflaten.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noen innvendige dører har skader.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til membran mot terskel skal være minimum 25 mm. høyere enn sluk.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Hovedetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert vannstoppsystem på vannledningene i kjøkkenbenken, noe som er et krav for kjøkken av denne alder. Det er observert at rør-i-rør-system er avsluttet åpent i servantskap uten bruk av fordelerskap eller godkjent rør-i-rør-boks. Varerør er ikke tett avsluttet, og lekkasjevann vil ikke ledes synlig.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Stakeluken er plassert bak bereder på vegg og har vanskelig tilkomst.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er over 20 år, og det må påregnes at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Sentralstøvsugeren er over 20 år gammel, og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren på øvre side er ikke synlig og har derfor ikke latt seg kontrollere. Manglende kontroll medfører usikkerhet om eventuelle skader eller svakheter.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge skjulte skader eller feil utførelse som ikke kan oppdages ved visuell befaring.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2005. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjons kamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Arbeid utført på bad/våtrom i 2023 av faglærte (Quant). Arbeidet omfattet tilkobling av blandebatteri og bytte av dusj.

Pkt. 5: Arbeid utført på tak i 2024 av faglærte (Takproffen). Arbeidet omfattet montering av pipehatt.

Pkt. 17: Det er utført service på ventilasjonsviften i 2026 av faglærte (Helgeland ventilasjon AS), og nye filter er bestilt.

Pkt. 20: Arbeid utført på pipe i 2018 av faglært. Det ble laget nytt hull til pipen og tettet.

Pkt. 23: Elektrisk arbeid utført i 2018 av faglærte (Elektrikeren). Det ble lagt inn nye stikkontakter og ny kurs i forbindelse med oppussing av vegger, for det meste i stue og kjøkken.

Pkt. 37: Boligen har garasje.

Pkt. 38: Diverse arbeid utført. Faglært: Elektrisk arbeid i 2018 (nye stikkontakter, kjøkkenkurs), bad oppgradert i 2023 (blandebatteri, koblinger), sparkling av vegger og tak. Ufaglært: Maling innvendig og utvendig (utvendig i 2022), to soverom i kjeller pusset opp i 2023, hvorav ett ble totalrenovert med vegger, gulv og tak.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.04.2026.

Bygning:
Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2005. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning, og musesperre er etablert på langside. Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedetasje og loftetasje. I kjelleretasjen er etasjeskillet av betongdekke. I rom under terreng er det parkett på gulv, plater på vegger, og det er montert plast på utlektede kjellervegger, som var en vanlig byggemåte på byggetidspunktet. Bygningen har betonggrunnmur og drenering fra 2005. Byggegrunnen er ukjent, men eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire. Eiendommen ligger i hellende terreng.

Tak:
Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, men er gjenbygget. Taket har renner og nedløp av metall, en luftehatt, snøfangere og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt, hvor ny pipehatt ble montert i 2024.

Pipe/Ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn. Ildsted ble montert i 2018. Det er montert innvendig brannspjeld i pipa for å hindre at glør kommer ned på gulvet.

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

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med glassfelt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Alle innvendige dører ble byttet i 2018.

Trapper/adkomst:
Boligen har malt tretrapp opp til loftetasje. Kjellertrappen er en malt tretrapp med rekkverkshøyde på ca. 95 cm.

Balkong/terrasse:
Terrasse med utgang fra stue på ca. 13 m². Terrassegulvet er utført i impregnert materiale og rekkverkshøyden er ca. 92 cm. Terrassen er fundamentert på trepilarer som er fundamentert på betong. En markterrasse er montert med utgang fra underetasjen, hvor det er montert takplater med avrenning til takrenner på undersiden av bjelkelaget i hovedetasjen. Det er en markterrasse ved inngang på ca. 12 m² med impregnerte terrassebord, fundamentert på treklosser mot bakken.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), og avløpsrør er av plast. Rør-i-rør-systemet er avsluttet åpent i servantskap uten bruk av fordelerskap eller godkjent rør-i-rør-boks, og varerør er ikke tett avsluttet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år. Utvendige vann- og avløpsrør er av plast fra 2005. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet fikk skiftet filter og vifte i 2026. Bad/vaskerom har avtrekk via balansert ventilasjon, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Bad/vaskerom har elektriske varmekabler. Det er montert Flexit sentralstøvsuger plassert i bod i underetasje.

Garasje:
Garasje for bilparkering, bygget i 2005. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Garasjen har hems, men arealet har ikke godkjent måleverdig høyde på 1,9 meter.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Beliggenhet
Velkommen Halsåsen

Åsen/Åsbyen er en bydel øst for Mosjøen sentrum og består av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er lite leilighetsbebyggelse her. Bydelen kjennetegnes med at det både er rolig, barnevennlig og solrikt. Fra gammelt av var Mosjøen kun bestående av byflata. Da var store deler av det vi i dag kjenner som Åsen/Åsbyen, det det var - en ås og mark. I dag er den bare ett av mange byområder. Dolstad Kirke har holdt fortet siden 1735, og området rundt bykjernen var ellers landbruksjord før i tiden. Med industrialiseringen som fulgte utvidet byen seg og Åsbyen var da en naturlig plass for videre bebyggelse. Det utvidet seg deretter videre mot det vi i dag kjenner som Halsøy. Dagligvarehandlingen gjennomføres gjerne på Nyrud, sentrum eller Halsøy. Disse ligger hhv. ca. 2,5-3 kilometer fra området.

Tur og rekreasjon
Åsen/Åsbyen er kjent for sine flotte turområder i umiddelbar nærhet. Dolstadåsen sammen med Halsåsen i nord og Andåsåsen i sør er åsene som avgrenser Mosjøen mot øst. Området strekker seg fra Andås i sør til Breimoen i nord. Dolstadåsen har flere kilometer med tråkk, turstier, traktor- og skogsbilveger. I tillegg finnes det flere utsiktspunkt rasteplasser, benker og gapahuker. De to mest populære er Panorama og Tårnet. Tårnet når man med adkomst fra Snevegen, som er den øverste gaten i Åsen/Åsbyen. Her er det delvis gruset og asfaltert adkomst. Dette er en fin og relativt enkel tur sommer som vinter for både mennesker, gammel som ung, og dyr. Har man barn er området også svært populært for aking vinterstid. Videre har man Panorama, som da naturlig nok kanskje er det beste utsiktspunktet på denne siden av byen. Adkomst fra Åsen/Åsbyen skjer via Dambekkvegen i Kjerringlia. Denne turen er ca. 1,8 kilometer én vei.

Skoler og barnehager
Mosjøen har flere skoler og barnehager fordelt på de største byområdene. Åsen/Åsbyen har Dolstad Barnehage som nærmeste barnehage, som ligger i nærheten av kirken. Forøvrig er det god barnehagedekning i Mosjøen, med flere barnehager bl.a. på Skjervengan og i Kulstadlia. Åsen sokner til Mosjøen Barneskole som ligger ca. 3-4 kilometer unna samt Kippermoen Ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og svømmehall. Kippermoen ligger i overkant av 3 kilometer fra området. Det går buss like ved. Halsåsen sokner til Kulstad barneskole. Skillet for hvilken del av Åsen som sokner til Kulstadlia- og Mosjøskolen går ca. i traseen for høyspentledningene ned til trafostasjonen i Åsbyen/Vollan.

Adkomst
Adkomst via avkjøring fra gruset, kommunal vei. 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.

- Lysekrone på stuen over spisebord medfølger ikke handelen.
- Kjøl- og fryseskap medfølger ikke handelen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 31.03.2006. Kommunen har bekreftet at garasjen inngår i samme ferdigattest. 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.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler i yttergang og på bad/vaskerom i sokkeletasje. Boligen har vedovn som supplerende oppvarmingskilde. Ildsted ble montert i 2018.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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 boliger i henhold til reguleringsplan Kråkdalan (plan-ID 20101111), vedtatt 24.09.1986. Planen ble digitalisert med siste revisjon 28.01.2010.

Eiendommen/området er registrert med forurenset grunn, eller mistanke om dette, i matrikkelen. Det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Lokaliteten er registrert som "5510 Alcoa Mosjøen - BAUSTEIN" med påvirkningsgrad "Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk".

Eiendommen berøres av følgende:
- Spesialområde for støy (§ 8): I sone for støyisolering av fasader, skal fasader lydisoleres slik at trafikkstøyen innendørs kommer under de anbefalte normer fra Miljøverndepartementet.
Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 748 036,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 992 144,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

Eier
Andjelija Djukaric

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5040
Dato: 19.11.2004
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6
SNR: 4
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1 / 6
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5040
Dato: 19.11.2004
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,75 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 50 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Knut Kjønnås i Helgeland Byggekontroll AS den 15.04.2026.

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. 4 m² er medtatt som areal ved lav himlingshøyde. Innvendige romhøyder: Sokkeletasje: Ca. 2,38 - 2,39 meter. Hovedetasje: Ca. 2,37- 2,39 meter.

Terrasse- og balkongareal består av inngangsplatt på ca. 12 m² og terrasse med utgang fra stue på ca. 13 m².

Garasje
Garasjen har hems, arealet har ikke godkjent måleverdig høyde på 1,9 meter.

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 15.04.26
// Selgers egenerklæring, datert 05.03.26
// Energiattest, datert 15.04.26
// Tegninger tomannsbolig, datert 17.02.2003 og 10.05.2004
// Tegninger garasje, datert 17.02.2003 og 10.05.2004
// Seksjonering, datert 19.11.2004
// Ferdigattest, datert 31.03.2006
// Matrikkelbrev, datert 03.03.2026
// Grunnkart, datert 03.03.2026
// Reguleringsplan, datert 24.09.1986
// Reguleringsbestemmelser, datert 28.01.2010
// HELP Boligselgerforsikring

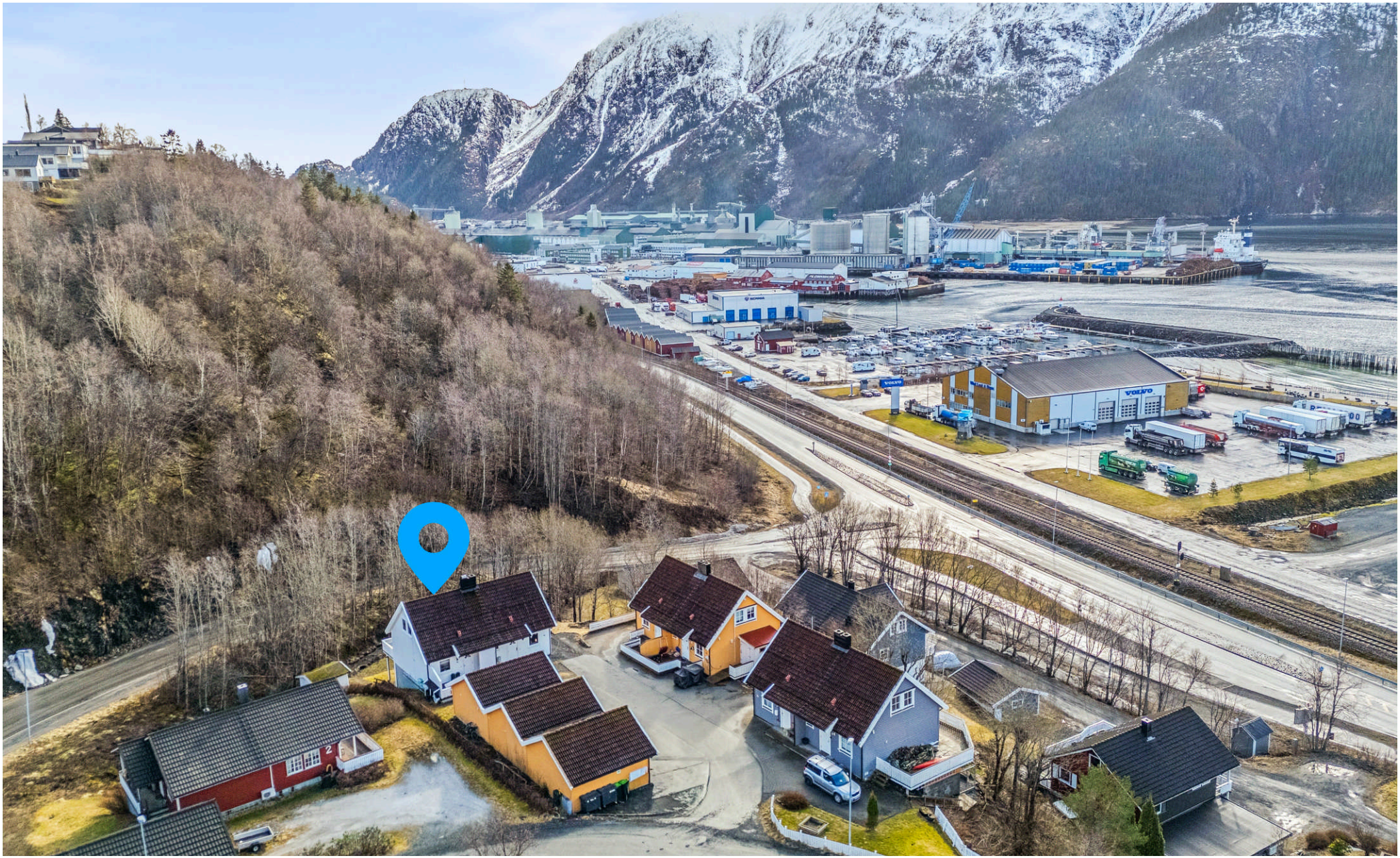
Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

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
E-post: 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



Sameiet består av tre hele tomannsboliger på en felles, opparbeidet tomt med hver sin garasjeplass i rekke.

Plantegning







Plantegning sokkel, 1. etasje og loft.

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.























Boligen byr på en balkong med utgang fra stuen, markterrasse på nedsiden og platt ved inngangspartiet.

Loftetasje







Sokkel













Badet i sokkeletasjen byr på dusj, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Varme i gulv.



Sameiet består av tre tomannsboliger på en felles, opparbeidet tomt.

HALSLIA 4B

Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Baustein	Linje 200, 252, 253, 267, 705	4 min / 0.3 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	19 min / 1.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		12 min

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.)	253 elever, 17 klasser	19 min / 1.5 km
Mosjøen skole (1-7 kl.)	281 elever, 23 klasser	6 min / 2.7 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	416 elever, 32 klasser	7 min / 3.9 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	6 min / 2.6 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	350 elever	7 min / 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

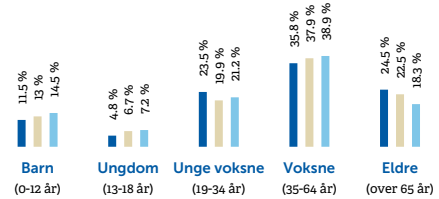
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hals/Baustein	611	338
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dolstad barnehage (1-5 år)	43 barn	18 min / 1.5 km
Kulstad barnehage (1-6 år)	50 barn	23 min / 1.8 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (1-5 år)	29 barn	7 min / 3.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Halsøy	Post i butikk	10 min / 0.9 km
Spar Halsøy	PostNord	12 min / 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

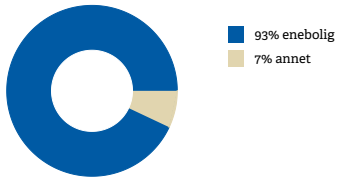
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Kulstadleira femmerbane	Ballspill	11 min / 1 km
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress...	Fotball	12 min / 1.1 km
Helsehuset Treningssenter		6 min
Vefsn skole og treningssenter		6 min

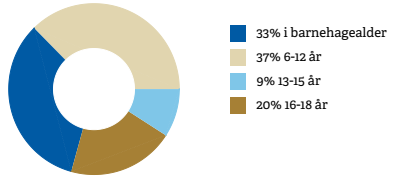
BOLIGMASSE



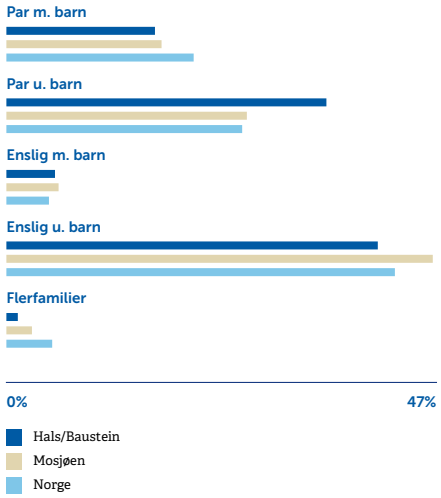
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	5 min
Apotek 1 Halsøy	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 105, bnr. 479, snr. 1

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20352-1413 **Eiendomsverdi ref nr:** CY4630

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Kjønnås

HBK AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås
Uavhengig Takstingeniør
knut@hbk.no
900 61 282

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - 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 • 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, branncelle 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

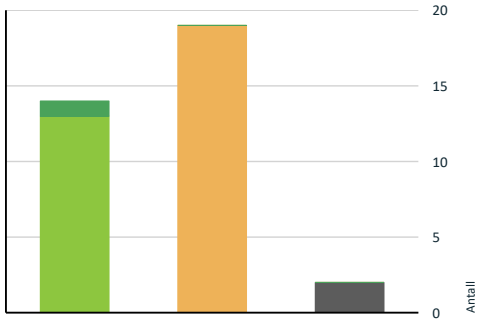
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

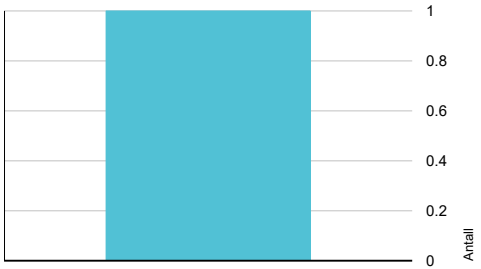
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i
eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer
hos Norsk Takst.
For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger
gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasse ved inngang.	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
I følge matrikkel.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Bytte av alle innvendige gulv foruten ett soverom i loftetasje.
2018	Modernisering	Montert gipsplater i himling i stue.
2018	Modernisering	Byttet alle innvendige dører
2018	Modernisering	Byttet kjøkkeninnredningen.
2018	Modernisering	Lagt inn flere kontakter på vegger og himling samt ny kurs til kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket bør rengjøres for mose og tilstanden overvåkes jevnlig.
Det må påregnes lokale utbedringer og etter hvert utskifting av taktekking og undertak for å unngå fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



Mose på takstein.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt, snøfangere og stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Ny pipehatt ble montert i 2024 av takproffen.

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

Ventilasjonshatt mangler regnhatt.

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

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Regnhatt bør monteres over ventilasjonshatt for å hindre inntrenging av nedbør, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på ventilasjonsanlegget.

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Renner og nedløp av metall.



Stige til pipe og snøfangere



Manglende regnhatt over ventilasjonshatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse,
kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert musesperre under hjørnebord, noe som kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Musesperrer er kun stedvis kontrollert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør monteres musesperre under hjørnebordene og nærmere kontroll under resterende kledning for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musesperre øker risikoen for skader på bygningen forårsaket av gnagere, som kan føre til ødelagte isolasjonsmaterialer og konstruksjonsdeler.



Manglende musesperre under hjørnebord.



Liggende bordkledning



Tilstandsrapport



Musesperre etablert på langside.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge skjulte skader eller feil utførelse som ikke kan oppdages ved visuell befaring, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Kontroll av beslag, ok



Vinduer fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med glassfelt.



Hovedytterdør.



Terrassedør i underetasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 13 m².
Terrassegulvet er utført i impregnert materiale.
Rekkverkshøyden er ca. 92 cm.
Terrassen er fundamentert på trepilarer som er fundamentert på betong.
En markterrasse er montert med utgang fra underetasjen.
På undersiden av bjelkelaget i hovedetasjen er det montert takplater med avrenning til takrenner.

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedekket har værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres jevnlig behandling og vedlikehold av terrassedekket for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og utseende.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forvitring og skader oppstå, noe som kan føre til redusert bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner.



Terrasse hovedetasje



Takplater montert under bjelkelag.



Terrasse underetasje med noe slitt dekke.

TG 2 Terrasse ved inngang.

Beskrivelse

Markterrasse ved inngang med impregnerte terrassebord.
Terrassen er fundamentert på treklosser mot bakken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassen er fundamentert på treklosser direkte på bakken. Bakken er ikke markisolert, noe som medfører økt risiko for telehiv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere markisolasjon under terrassen og vurdere å erstatte treklossene med mer stabile fundamenter, for å redusere risikoen for telehiv og påfølgende skjevheter eller skader på konstruksjonen.



Inngangsterrasse.



Fundamentering med treklosser mot bakken.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Sameiet er ikke konstituert med styre eller særskilte vedtekter, budsjett, regnskap, årsberetning eller vedlikeholdsplan. Det foreligger ingen skriftlige avtaler vedrørende bruk av fellesarealer. Hver seksjon bærer sine egne kostnader vedrørende vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at sameiet er konstituert med styre, vedtekter, budsjett, regnskap, årsberetning eller vedlikeholdsplan. Det finnes heller ingen skriftlige avtaler om bruk av fellesarealer. Dette medfører økt usikkerhet rundt forvaltning, økonomi og vedlikehold av fellesarealer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør velges styre for sameiet og utarbeides vedtekter, budsjett, regnskap og årsberetning, samt inngås skriftlige avtaler om bruk og vedlikehold av fellesarealer.

Manglende organisering og dokumentasjon medfører økt risiko for uenigheter, mangelfullt vedlikehold og økonomisk usikkerhet for seksjonseierne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det er montert opp nye gipsplater i himling i stue i 2018.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk rundt om.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.



Ett av soverommene.



Stue mot kjøkken.



Stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag i hovedetasje og loftetasje.

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 8 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 14 mm.

TG 1 Kjellergulv mot grunn

Beskrivelse

Kjelleretasje: Etasjeskillet er av betongdekke.

Måling er utført i gang og ett soverom.
Planavvik innenfor 2 meter er ca. 8 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 12 mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.
Det er montert innvendig brannspjeld i pipa for å hindre at glør kommer ned på gulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Brannspjeld erstatter ikke nødvendigvis krav til brannmotstand i tilstøtende bygningsdeler.
Brannspjeld kan redusere brannrisiko, men opphever ikke konstruksjonskrav som følger av forskrift på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke.

Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell utglidning av glør eller varme partikler, samt for å oppfylle gjeldende forskriftskrav til brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Sotluke i sokkel.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På utlektede kjellervegger er det montert plast på vegger. Dette var en vanlig byggemåte på datidens byggeår. I dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjellerytterveg øker faren for kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved eventuell renovering av vegger under bakkenivå i sokkel bør innvendig plast på vegger fjernes.



Ingen unormale forhold påvist ved hullborring i vegg.



Plast på innlektede kjellervegger

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp opp til loftetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hakk i trinnene på trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hakk i trinn bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje og redusere risikoen for skader eller snubling.



Loftstrapp.

TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Rekkverkshøyde ca. 95 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappetrinnene har noe bruksmerker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflaten på trappetrinnene bør utbedres for å redusere slitasje og forbedre sikkerheten.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje føre til glatte eller ujevne trinn, noe som øker risikoen for fall og skader.

Tilstandsrapport



Merker i trappetrinn



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noen innvendige dører har skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede dører for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.



Skade på dør.



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Vegger ble pusset ned og oppmalt med våtromsmaling i 2023





SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16.

Vurdering av avvik:

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

Krav til membran mot terskel skal være minimum 25 mm. høyere enn sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terskelhøyden bør økes slik at membranen får tilstrekkelig høyde over sluk, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Fliser på gulv.



Terskel montert på fliser.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, eller gjennomføres undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



Plastsluk i gulv.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.





Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.



Ventil i vegg via balansert ventilasjon.



Tilluft under dørterskel.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert vannstoppsystem på vannledningene i kjøkkenbenken, noe som er et krav for kjøkken av denne alder.
Det er observert at rør□i□rør□system er avsluttet åpent i servantskap uten bruk av fordelerskap eller godkjent rør□i□rør□boks. Varerør er ikke tett avsluttet, og lekkasjevann vil ikke ledes synlig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres vannstoppsystem på vannledningene i kjøkkenbenken for å oppfylle gjeldende krav. Manglende vannstoppsystem medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Varerør rundt vannrør i kjøkkenskap må utbedres slik at de er tette. Åpne varerør og manglende bruk av fordelerskap eller godkjent rør-i-rør -boks medfører at lekkasjevann ikke ledes synlig, noe som øker risikoen for skjulte vannskader.



Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport





Varerør rundt vannledninger er avsluttet åpne.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Gulv: Keramiske flis på gulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Himlingsplater med innfelte spotter.



Avtrekk i himling.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stakeluken er plassert bak bereder på vegg og har vanskelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig bør tilkomsten til stakeluke forbedres.

Tilstandsrapport



Stakeluke nede ved gulv bak bereder

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjons aggregatet fikk skiftet filter og vifte i 2026.



Ventilasjonsaggregat

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.
Berederen er ikke tilkoblet tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Det bør også etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å forhindre eventuelle vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Berederen er over 20 år, og det må påregnes at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig.



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert Flexit sentralstøvsuger plassert i bod i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sentralstøvsugeren er over 20 år gammel, og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sentralstøvsugerens alder tilsier at det bør vurderes utskifting eller service for å sikre fortsatt drift og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for driftsstans eller redusert ytelse.



Elektrisk anlegg

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble montert i 2005.
Nye stikk-kontakter montert i stue og ny kurs montert til kjøkken til ved oppussing av vegger i 2018. Utført av Elektrikern Mosjøen AS.

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.
   2005

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2005.
Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten.
For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjons kamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.
Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren på øvre side er ikke synlig og har derfor ikke latt seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å sørge for bedre tilkomst eller åpning for inspeksjon av grunnmuren på øvre side, slik at tilstanden kan vurderes.
Manglende kontroll medfører usikkerhet om eventuelle skader eller svakheter, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil og følgeskader.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i hellende terreng.
Eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart).
Store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen 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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
• Det bør foretas terrengjusteringer.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast fra 2005. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyde på terrasse og rekkverkshøyde i innvendige trapper.
Håndløper i innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. -Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/98 m²

Tomannsbolig: 3 Trapperom, Bod, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Loftstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 4 250 000

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

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Halslia 11B ,8663 MOSJØEN 96 m²	2004	3 sov	25-05-2023	2 800 000	**2 800 000**		2 800 000	**29 167**
2	Halslia 6B ,8663 MOSJØEN 95 m²	2004	3 sov	10-03-2026	2 800 000	**2 750 000**		2 750 000	**28 947**
3	Halslia 4A ,8663 MOSJØEN 95 m²	2005	3 sov	16-03-2026	2 850 000	**2 800 000**		2 800 000	**28 571**
4	Halslia 11A ,8663 MOSJØEN 95 m²	2004	3 sov	31-10-2022	2 800 000	**2 650 000**		2 650 000	**27 895**
5	Halslia 20A ,8663 MOSJØEN 95 m²	2002	3 sov	05-09-2019	2 550 000	**2 550 000**		2 550 000	**26 842**
6	Halslia 18B ,8663 MOSJØEN 106 m²	2003	3 sov	17-01-2023	2 900 000	**2 750 000**		2 750 000	**25 943**
7	Halslia 4A ,8663 MOSJØEN 95 m²	2005	3 sov	27-01-2020	2 550 000	**2 480 000**		2 480 000	**25 306**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	4 968
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²	Kr.	9 241
Renovasjon: Lite abonnement 140 l dunk	Kr.	6 318
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	3 041
Forsikring, stipulert;	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Tillegg terrasser.	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	760 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	**Kr.**	**3 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	**Kr.**	**160 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 760 000**

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 250 000**

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

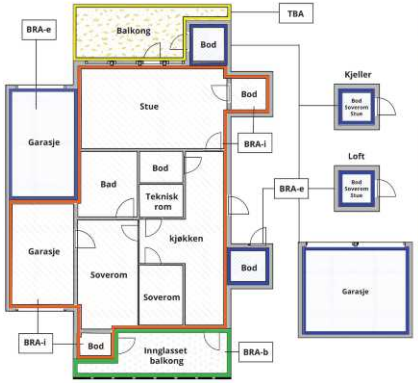
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Sokkeletasje	37			37	25		37
Hovedetasje	39			39			39
Loftetasje	22			22		4	26
SUM	**98**				**25**	**4**	**102**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Trapperom, bod, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Hovedetasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, trapperom		
Loftetasje	Trapperom, loftstue, soverom		

Kommentar

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal på 4 m² er medtatt som areal ved lav himlingshøyde.
Innvendige romhøyder:
Sokkeletasje: Ca. 2,38 - 2,39 meter.
Hovedetasje: Ca. 2,37- 2,39 meter.

Terrasse- og balkongareal består av inngangsplatt på ca. 12 m² og terrasse med utgang fra stue på ca. 13 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har hems, arealet har ikke godkjent måleverdig høyde på 1,9 meter.

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Andjelija Djukaric	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	479		1	2784 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Halslia 4B, 8663 MOSJØEN

Hjemmelshaver
Djukaric Andjelija

Kommentar
Arealet som er oppgitt er for hele sameiet som består av 3 seksjonerte tomannsboliger med garasjer.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område i Halåsen med utsikt over deler av Vefsnfjorden, Øyfjellet, Toppen og Dolstadåsen.
Avstand til Mosjøen sentrum er ca. 2,8 km.
Sentral beliggenhet med tanke på skoler, barnehager og tilbud som normalt hører med i byer.

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 område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomten er opparbeidet med parkeringsarealer og plener som er beplantet.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er seksjonert og består av tre tomannsboliger (seks boenheter) med tilhørende garasjer. Hver seksjon disponerer én tomannsbolig og tilhørende garasje oppført i rekke.
Bebyggelsen er samlet og fremstår som et enhetlig boligkompleks med felles tomt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bilparkering.

Byggeår
2005

Kommentar
Matrikkel, Vefsn kommune.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	27.04.2026	Endret beskrivelse under måleverdig areal for loftsetasjen.

For gyldighet på rapporten se forside

Halslia 4B , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 479
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 05.03.2026
Djukaric Andjelija

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	Andjelija Djukaric
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2017 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Halslia 4B
8663 Mosjøen

1824-105/479/0/1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Quant
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet til blandings batteri. Byttet dusj.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Takprofen
   Beskrivelse av arbeidet: Pipehatt.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Ventilasjons vifte har vi hatt fagperson i dag som har hatt en service på. Nye filter er bestilt. Og skal være i orden.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Helgeland ventilasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Service på ventilasjons vifte og nye filter bestilt.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Usikker på firma. Men fagperson
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny hull til pipen og tettet.

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Elektrikeren
Beskrivelse av arbeidet: Da huset ble pusset opp vegger osv, ble det lagt inn nye stikkkontakter og kurs. For det meste stue og kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Quant, Elektrikeren, Maris as,

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført en del elektriske i forhold til endringer av tak og vegger nye stikk kontakter og etter kjøkkenet ble pusset opp. Badet vært pusset opp i 2023 og da ble det skiftet blandebatteri og koblinger til vann som ble utført av fagperson. Sparklet og byttet på vegger og tak.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Fra 2018 ble det maling både innvendig men utvendig av huset. Utvendig hus ble malt i 2022. Pusset 2 soverom i kjelleren i 2023. Den ene rommet ble totalt renovert med vegger, gulv og tak.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Halslia 4B, 8663 MOSJØEN	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281806**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23026775**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **479**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
161,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
189,79 kWh/m²	**19 437 kWh**

Halslia 4B, 8663 MOSJØEN

Detaljering

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

Halslia 4B, 8663 MOSJØEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

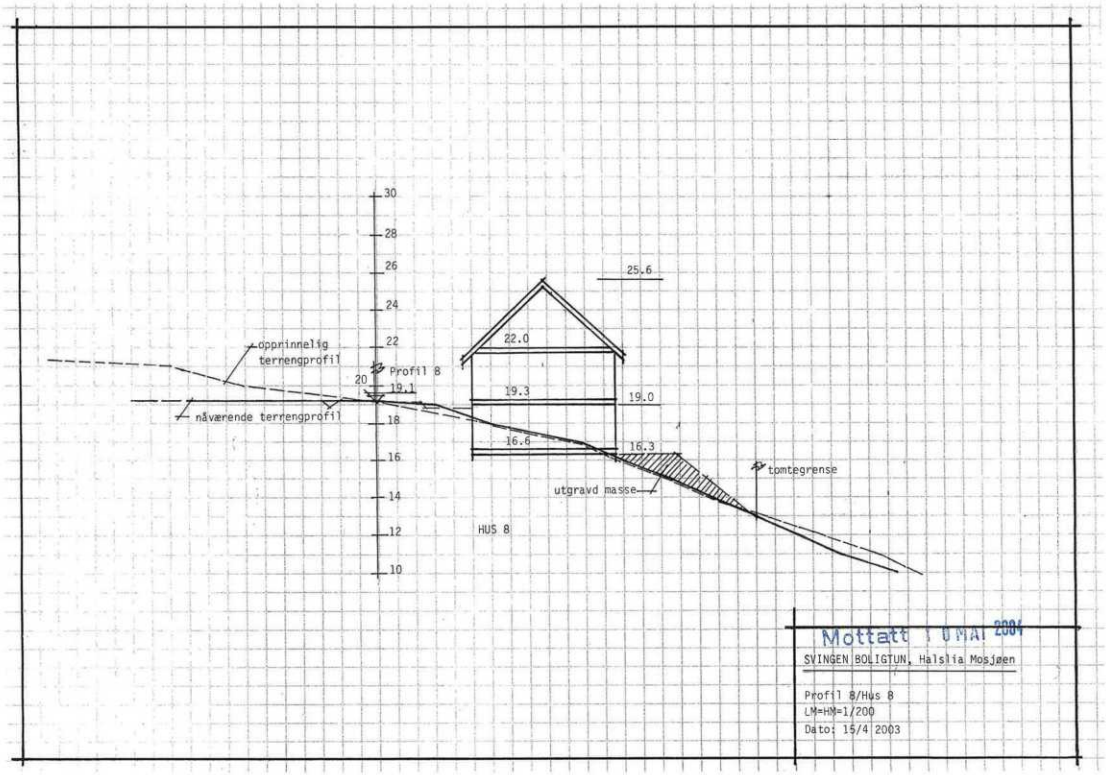
https://www.enova.no/energimerking

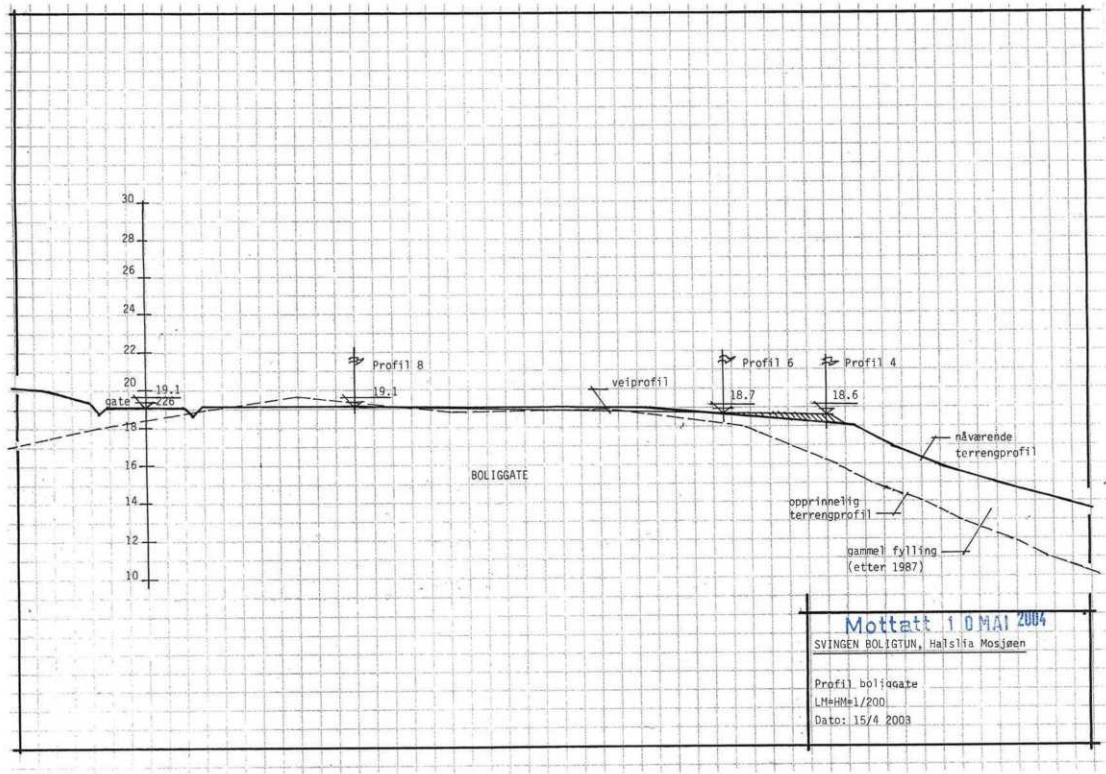
Spørsmål om energiattesten

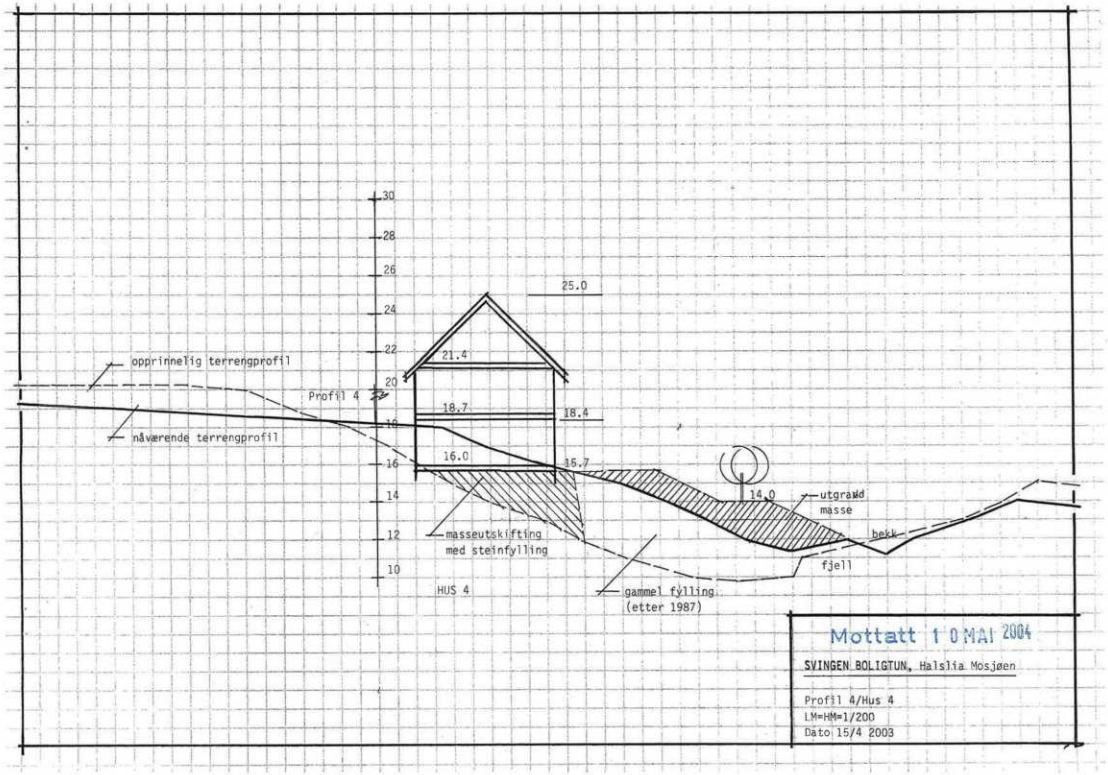
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

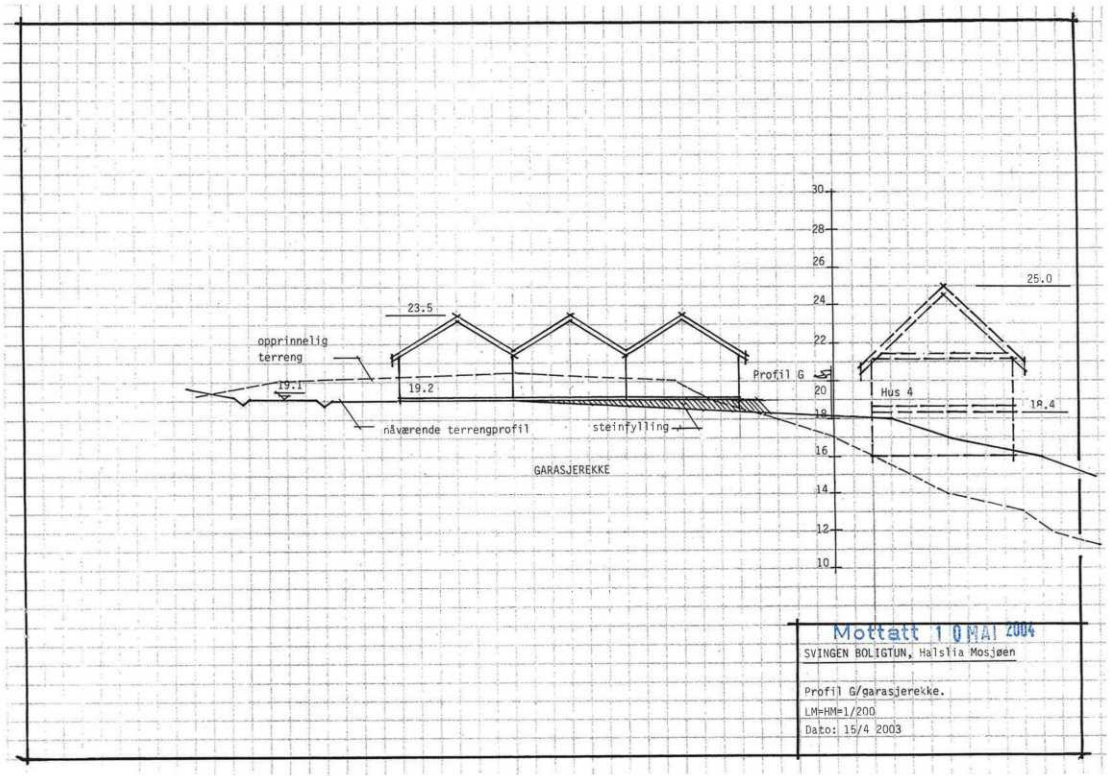
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

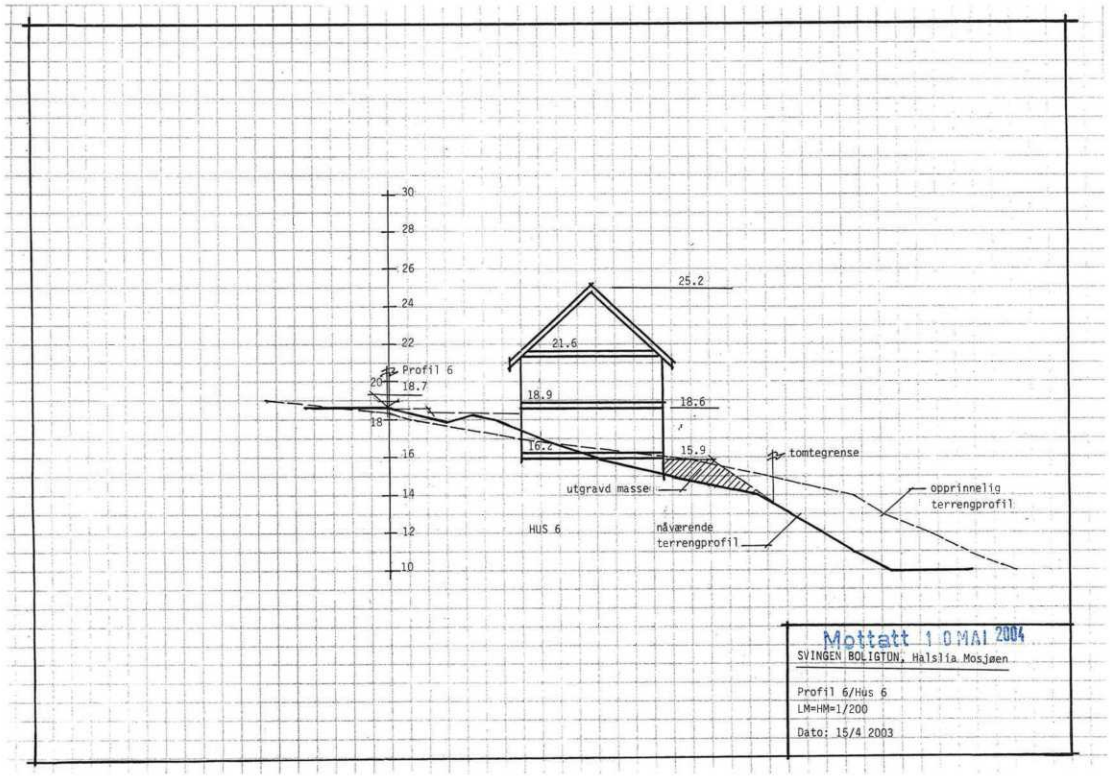
https://www.enova.no

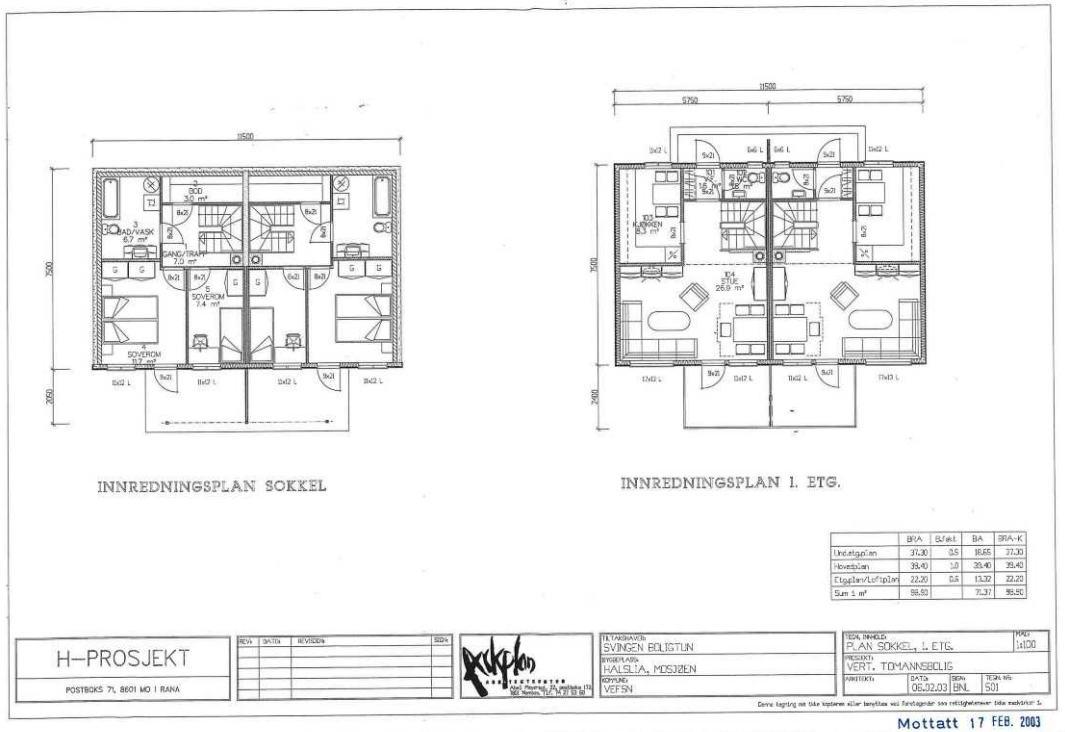

30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
Profil 8
19.1
opprinnelig terrengprofil
nåværende terrengprofil
25.6
22.0
19.3
19.0
16.6
16.3
utgravd masse
tomtegrense
HUS 8
Mottatt 10 MAI 2004
SVINGEN BOLIGTUN, Halslia Mosjøen
Profil 8/Hus 8
LM=HM=1/200
Dato: 15/4 2003

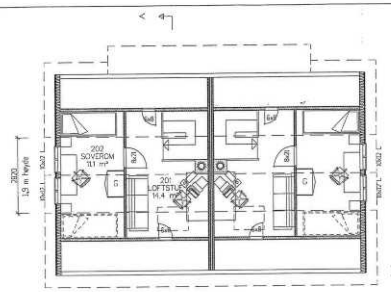

30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
Profil 8
19.1
Profil 6
18.7
Profil 4
18.6
gate
veiprofil
BOLIGGATE
nåværende terrengprofil
opprinnelig terrengprofil
gammel fylling (etter 1987)
Mottatt 10 MAI 2004
SVINGEN BOLIGTUN, Halslia Mosjøen
Profil boliggate
LM=HM=1/200
Dato: 15/4 2003


30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
25.0
21.4
18.7
18.4
16.0
16.7
14.0
opprinnelig terrengprofil
Profil 4
nåværende terrengprofil
masseutskifting
med steinfylling
HUS 4
gammel fylling
(etter 1987)
utgravd
masse
bekk
fjell
Mottatt 10 MAI 2004
SVINGEN BOLIGTUN, Halslia Mosjøen
Profil 4/Hus 4
LM=HM=1/200
Dato: 15/4 2003

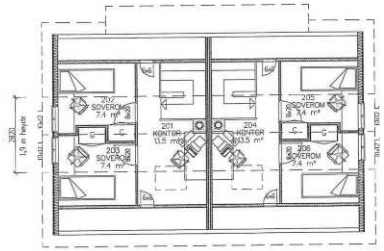

30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
25.0
23.5
opprinnelig
terreng
19.1
19.2
Profil G
Hus 4
18.4
nåværende terrengprofil
steinfylling
GARASJEREKKE
Mottatt 10 MAI 2004
SVINGEN BOLIGTUN, Halslia Mosjøen
Profil G/garasjerekke.
LM=HM=1/200
Dato: 15/4 2003


30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
Profil 6
18.7
25.2
21.6
18.9
18.6
16.2
15.9
tomtegrense
utgravd masse
opprinnelig terrengprofil
HUS 6
nåværende terrengprofil
Mottatt 10 MAI 2004
SVINGEN BOLIGTUN, Halsla Mosjøen
Profil 6/Hus 6
LM=HM=1/200
Dato: 15/4 2003

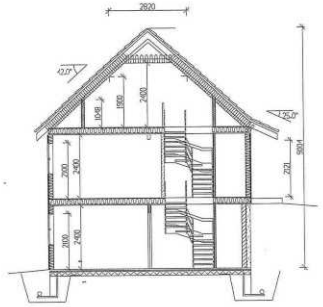

INNREDNINGSPLAN SOKKEL
INNREDNINGSPLAN 1. ETG.
BRA
BYA
BA
BRA-K
Underetasjen
Hovedplan
Etg.plan/Loftsplan
Sum i m²
H–PROSJEKT
POSTBOKS 71, 8601 MO I RANA
SVINGEN BOLIGTUN
HALSLA, MOSJØEN
VEFSN
PLAN SOKKEL, 1. ETG.
1:100
VERT. TOMANNSBOLIG
05.02.03
BNL
501
Mottatt 17 FEB. 2003



INNREDNINGSPLAN LOFT



ALTERNATIV MED
2 SOVEROM



SNITT A-A

H-PROSJEKT POSTBOKS 71, 8601 MO I RANA	REV.	DATO	REVISJON	SIGN.	Arkplan Arkitektkontor 8601 Mo i Rana, Tlf.: 75 13 53 50

TILTAKSHAVER: SVINGEN BOLIGTUN	TEGN. INNHOLD: 2. ETG, SNITT		TEGN.-MÅL: 1:100
BYGGEPLASS: HALSLIA, MOSJØEN	PROSJEKT: VERT, TOMANNSBOLIG		
KONTAKT: VEFSN	ARKITEKT:	DATO: 06.02.03	SIGN.: BNL	TEGN.-NR.: 502

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forelegginger uten rettighetshaver ikke medvirker 1.

Mottatt 17 FEB. 2003



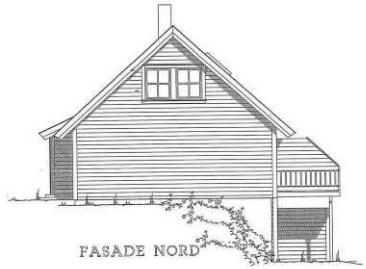
FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST



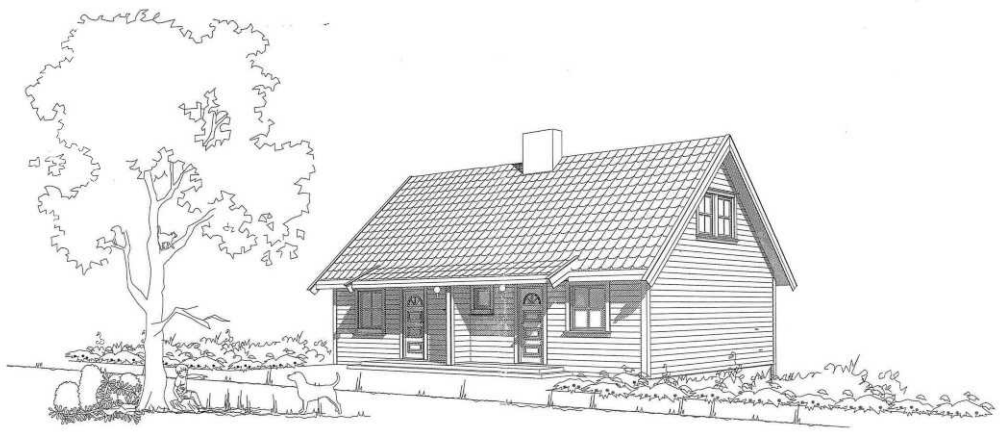
FASADE NORD

H-PROSJEKT POSTBOKS 71, 8601 MO I RANA	REV.	DATO	REVISJON	SIGN.	Arkplan Arkitektkontor 8601 Mo i Rana, Tlf.: 75 13 53 50

TILTAKSHAVER: SVINGEN BOLIGTUN	TEGN. INNHOLD: FASADER		TEGN.-MÅL: 1:100
BYGGEPLASS: HALSLIA, MOSJØEN	PROSJEKT: VERT, TOMANNSBOLIG		
KONTAKT: VEFSN	ARKITEKT:	DATO: 06.02.03	SIGN.: BNL	TEGN.-NR.: 503

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forelegginger uten rettighetshaver ikke medvirker 1.

Mottatt 17 FEB. 2003



H–PROSJEKT

POSTBOKS 71, 8601 MO I RANA

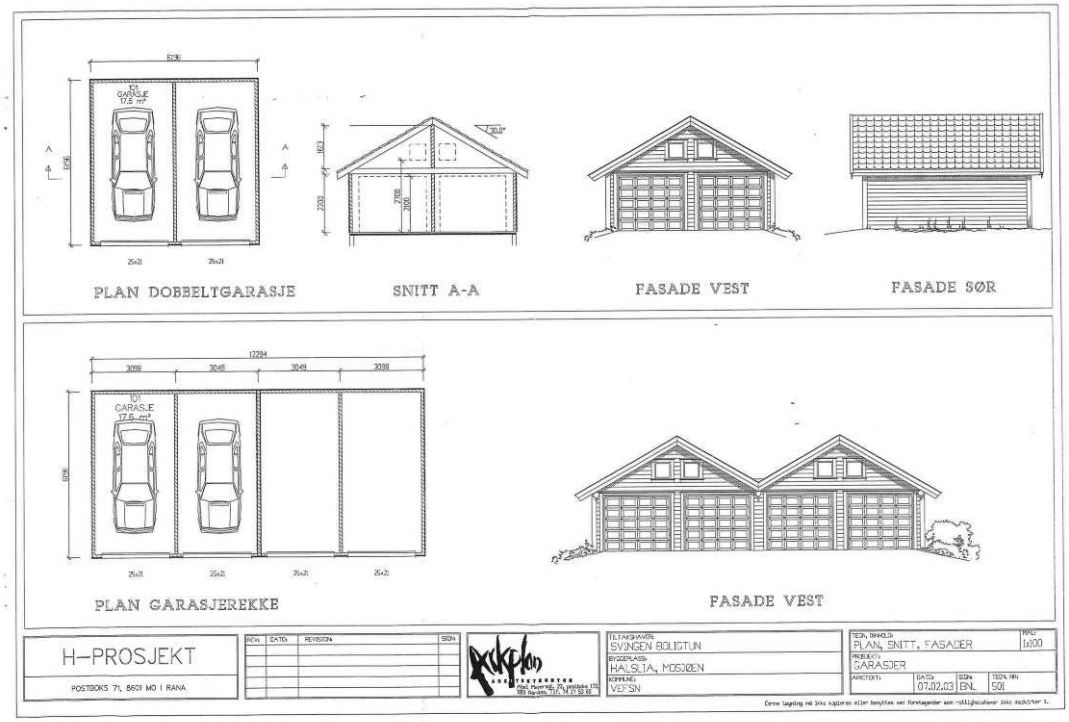
REV.	DATO	REVISJON	SIGN

TILTAKSHAVER: SVINGEN BOLIGTUN
BYGGEPLASS: HALSLIA, MOSJØEN
KOMMUNE: VEFSN

TEGN. INNHOLD: PERSPEKTIV — MÅLF.: 1:100
PROSJEKT: VERT. TOMANNSBOLIG
ARKITEKT: DATO: 06.02.03 — SIGN: ENL — TEGN. NR: 504

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Mottatt 17 FEB. 2003



H–PROSJEKT

POSTBOKS 71, 8601 MO I RANA

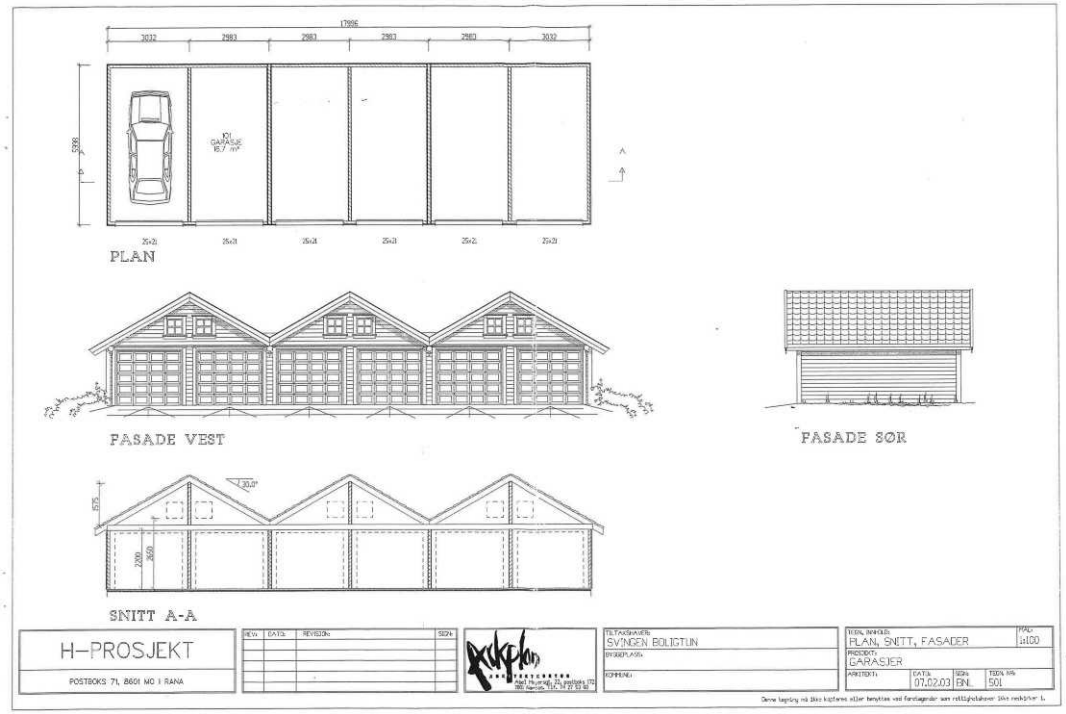
REV.	DATO	REVISJON	SIGN

TILTAKSHAVER: SVINGEN BOLIGTUN
BYGGEPLASS: HALSLIA, MOSJØEN
KOMMUNE: VEFSN

TEGN. INNHOLD: PLAN, SNITT, FASADER — MÅLF.: 1:100
PROSJEKT: GARASJER
ARKITEKT: DATO: 07.02.03 — SIGN: ENL — TEGN. NR: 501

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Mottatt 17 FEB. 2003



Mottatt 10 MAI 2004

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
19 NOV. 2004
ALSTAHAUG TINGRETT
DAGBOKNR.: 5040

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1824	VEFSN	105	479		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0.09.80.41.48.59.2	H-PROSJEKT ING HARALD A HANSEN AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 6 = nevner: 6

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 5040 Tinglyst: 19.11.2004 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [ ] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Moskogen 02.11.04		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

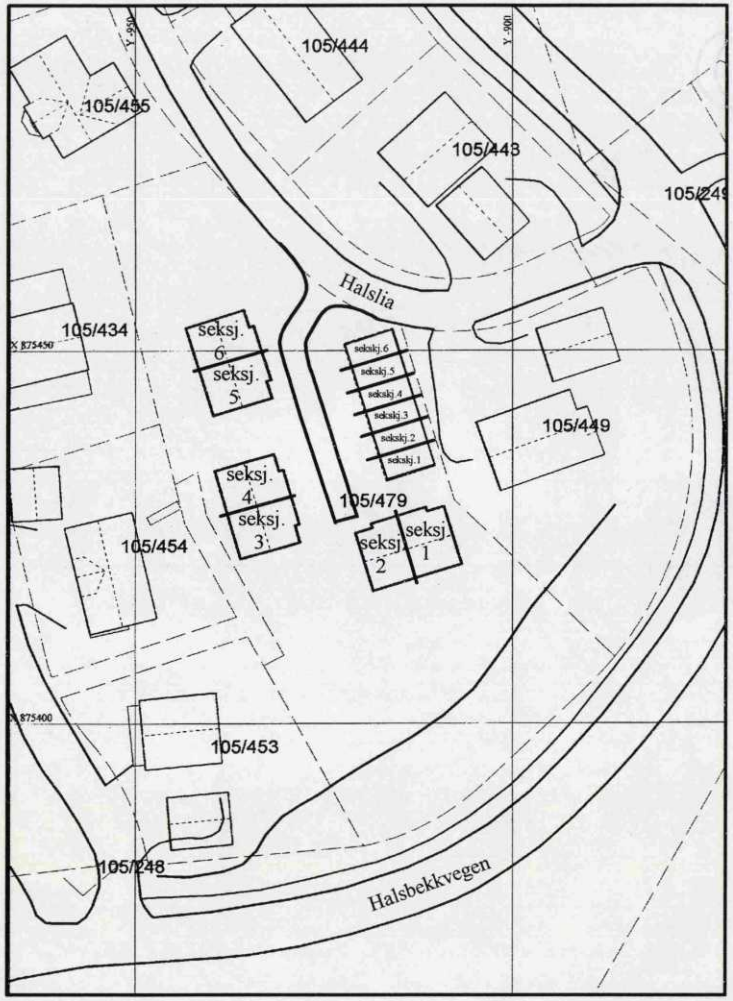
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
105	479		1.2.3.4.5 og 6	VEFSN kommune

Dato	Stempel og underskrift
17.11.04	

Noter:

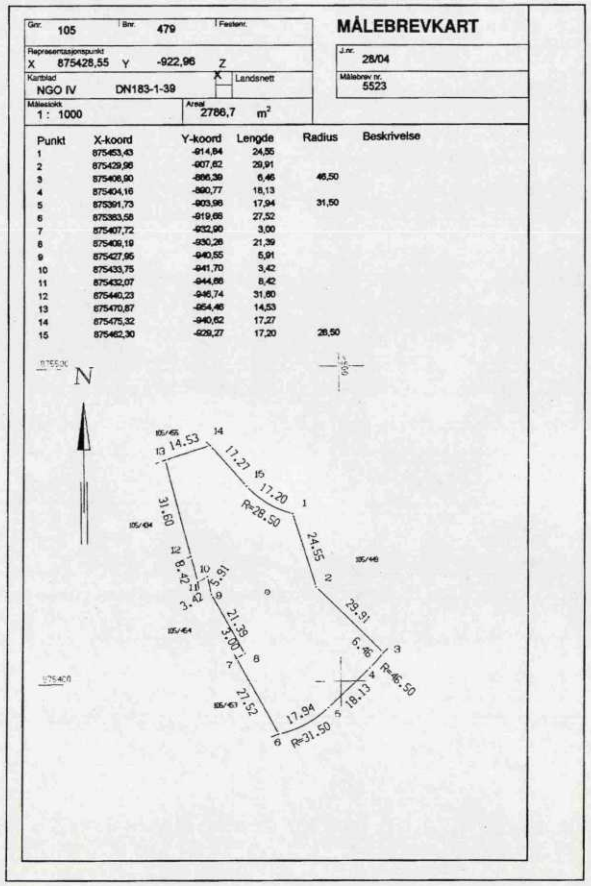
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

HALSLIA 4A, 4B, 6A, 6B, 8A og 8B
GNR.105 BNR.479 SNR.1, 2, 3, 4, 5 og 6

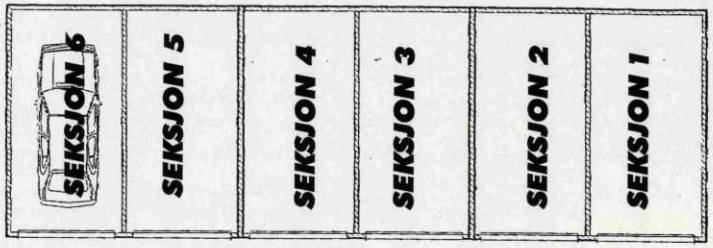


SITUASJONSKART

HALSLIA 4A, 4B, 6A, 6B, 8A OG 8B
GNR.105 BNR.479 SNR.1, 2, 3, 4, 5 OG 6

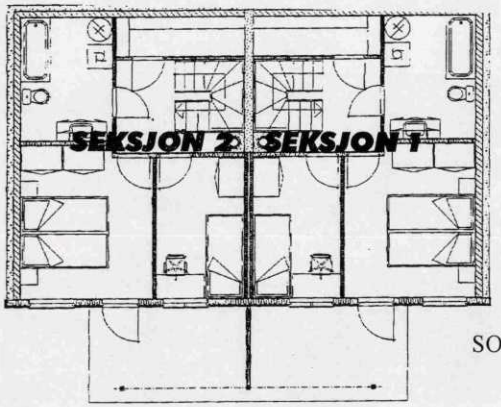


MÅLEBREVKART

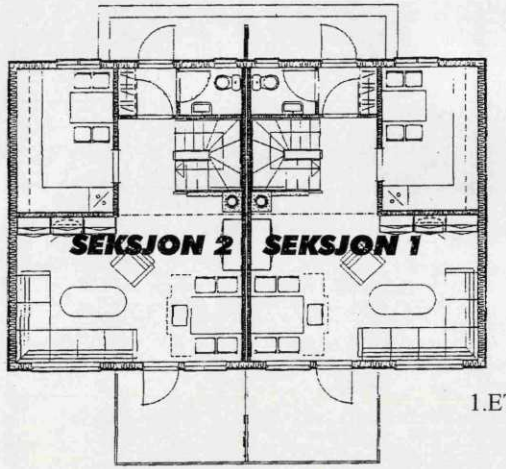


GARASJER

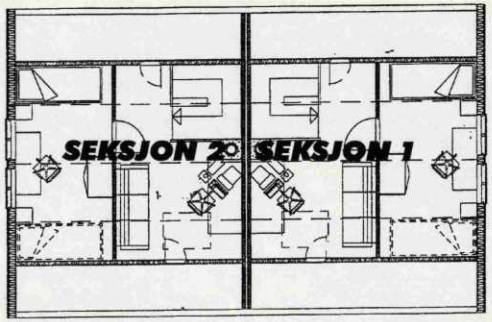
HALSLIA 4A og 4B
GNR.105 BNR.479 SNR.1 og 2



SOKKEL

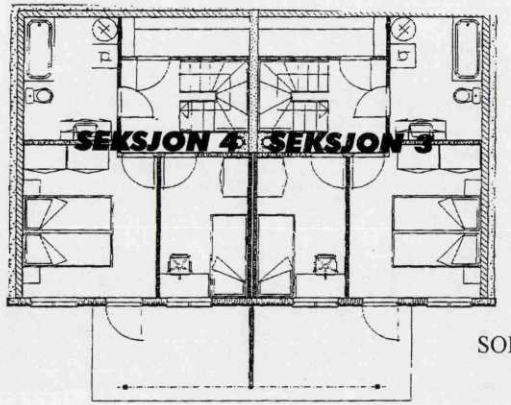


1.ETASJE

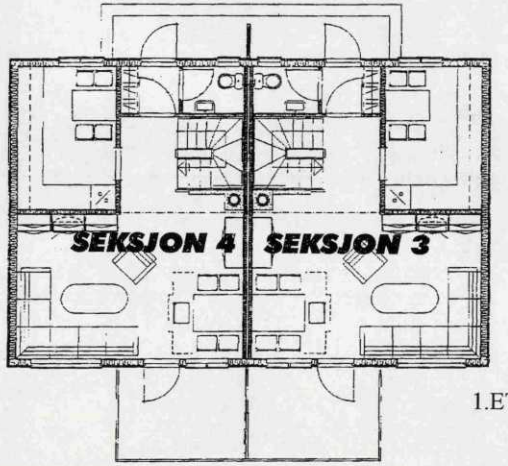


LOFT

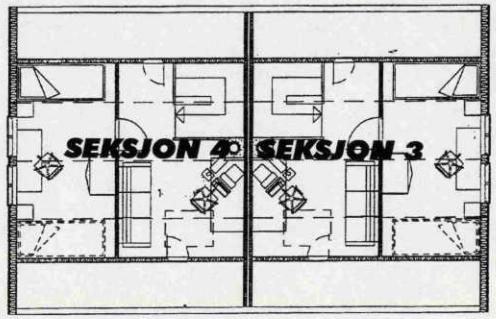
HALSLIA 6A og 6B
GNR.105 BNR.479 SNR.3 og 4



SOKKEL

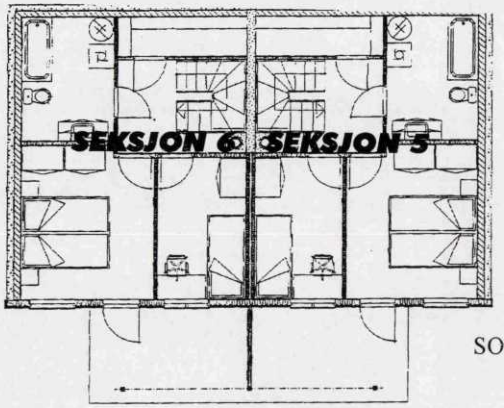


1.ETASJE

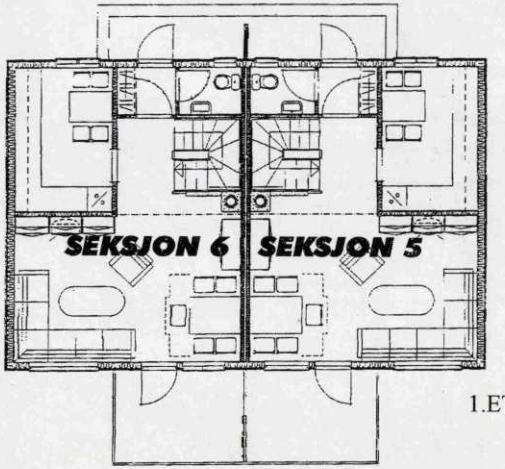


LOFT

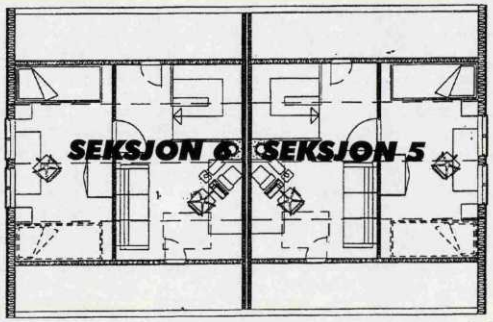
HALSLIA 8A og 8B
GNR.105 BNR.479 SNR.5 og 6



SOKKEL



1.ETASJE



LOFT

VEFSN KOMMUNE
Areal og byggesak

Vår dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
31.03.2006	03/292-23	BYGG 105/479
Deres dato:	**Deres referanse:**	
06.03.2006		

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

H-Prosjekt AS
Postboks 71

8601 MO I RANA

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR. 1.

Rammetillatelse er gitt og igangsettingstillatelse er gitt.

Gjelder	**: Nybygg/tomannsbolig, vertikaldelt**
Byggested	**: Halslia, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A og 8B., Gnr.: 105/479**
Tiltakshaver	**: H-Prosjekt AS**
Ansvarlig søker	**: Ing. Harald A. Hanssen**

Ansvarsforhold:
Br. Fjerstad AS, UTF/KUT
Brubakk maskin as, UTF/KUT
Brødrene Skjervstad A/S, PRO/KPR/UTF/KUT
Helgeland Betong AS, PRO/KPR 131.2 - UTF/KUT 294.2
Ing. Harald A. Hanssen, SØK/SAM 200.2
Solvang og Fredheim AS,
Støren Treindustri AS, PRO/KPR

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 09.03.2006.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
Areal og byggesak

Gunnar Valla (e.f.)

Telefon: 75 10 10 00 **Telefaks:** 75 10 18 01
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset
Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963
Webadr: www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

MOSJØEN
Byen midt i Norge
www.mosjoenby.com

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**
Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.03.2026 kl. 12:59
Gårdsnummer:	105	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:	08.06.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
5510	Alcoa Mosjøen - BAUSTEIN	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Miljødirektoratet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 105 / 479 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 784 m2	
Beregna areal for 105 / 479 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 784 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1824 - 105 / 479 / 0 / 1			1 / 6
			Matrikkelenhet 1824 - 105 / 479 / 0 / 2			1 / 6
			Matrikkelenhet 1824 - 105 / 479 / 0 / 3			1 / 6
			Matrikkelenhet 1824 - 105 / 479 / 0 / 4			1 / 6
			Matrikkelenhet 1824 - 105 / 479 / 0 / 5			1 / 6
			Matrikkelenhet 1824 - 105 / 479 / 0 / 6			1 / 6

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305092	417706		2 784 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	17.11.2004				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/479	0	
		Mottaker	1824 - 105/479/0/6	0	
Seksjonering	17.11.2004				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/479	0	
		Mottaker	1824 - 105/479/0/5	0	
Seksjonering	17.11.2004				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/479	0	
		Mottaker	1824 - 105/479/0/4	0	
Seksjonering	17.11.2004				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/479	0	
		Mottaker	1824 - 105/479/0/3	0	
Seksjonering	17.11.2004				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/479	0	
		Mottaker	1824 - 105/479/0/2	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	17.11.2004				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/479	0	
		Mottaker	1824 - 105/479/0/1	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.06.2004				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/4	−2 786,7	
		Mottaker	1824 - 105/479	2 786,7	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Halslia	5550	4A			Grunnkrets	0208	Hals	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7305086	417711	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt**
Vegadresse	Halslia	5550	4B			Grunnkrets	0208	Hals	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7305088	417717	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt**
Vegadresse	Halslia	5550	6A			Grunnkrets	0208	Hals	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7305095	417695	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Halslia	5550	6B			Grunnkrets	0208	Hals	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7305089	417698	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt**
Vegadresse	Halslia	5550	8A			Grunnkrets	0208	Hals	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7305114	417691	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt**
Vegadresse	Halslia	5550	8B			Grunnkrets	0208	Hals	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7305110	417693	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

						Datoer	
Bygningsnr:	23 026 724	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	98	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	04.06.2004
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	04.06.2004
	Nord: 7305114 Øst: 417691	Bruksareal totalt:	98			Tatt i bruk:	22.12.2004
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5550 Halslia 8 A	H0101	Bolig	98	5	Kjøkken	1	2	105/479/0/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		H-PROSJEKT AS		

Bygningsnr: 23 026 732
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305108 Øst: 417692
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	98	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	04.06.2004	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	04.06.2004	
Bruksareal totalt:	98			Tatt i bruk:	22.12.2004	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5550 Halslia 8 B	H0101	Bolig	98	5	Kjøkken	1	2	105/479/0/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		H-PROSJEKT AS		

Bygningsnr: 23 026 740
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305095 Øst: 417694
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	98	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	04.06.2004	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	04.06.2004	
Bruksareal totalt:	98			Tatt i bruk:	22.12.2004	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5550 Halslia 6 A	H0101	Bolig	98	5	Kjøkken	1	2	105/479/0/4

Bygningsnr: 23 026 759
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305089 Øst: 417696
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	98	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	04.06.2004	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	04.06.2004	
Bruksareal totalt:	98			Tatt i bruk:	22.12.2004	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5550 Halslia 6 B	H0101	Bolig	98	4	Kjøkken	1	1	105/479/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		H-PROSJEKT AS		

Bygningsnr: 23 026 767
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305086 Øst: 417713
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 98
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 98
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 04.06.2004
Igangsettingstillatelse: 04.06.2004
Tatt i bruk: 11.03.2005
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5550 Halslia 4 A	H0101	Bolig	98	4	Kjøkken	1	1	105/479/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		H-PROSJEKT AS		

Bygningsnr: 23 026 775
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305086 Øst: 417718
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 98
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 98
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 04.06.2004
Igangsettingstillatelse: 04.06.2004
Tatt i bruk: 11.03.2005
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5550 Halslia 4 B	H0101	Bolig	98	4	Kjøkken	1	1	105/479/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		H-PROSJEKT AS		

Bygningsnr: 300 538 924
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305106 Øst: 417713
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 108
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 74
Bruksareal totalt: 74
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 04.06.2004
Igangsettingstillatelse: 07.06.2004
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 06.03.2006

Etasjer

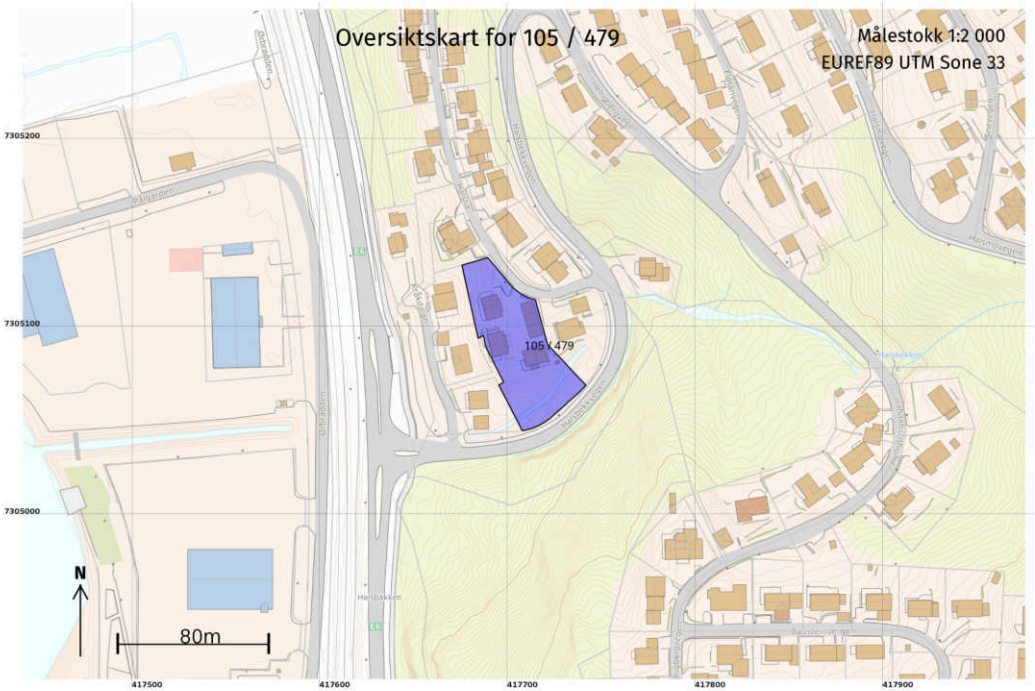
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	74	74	0	0	0

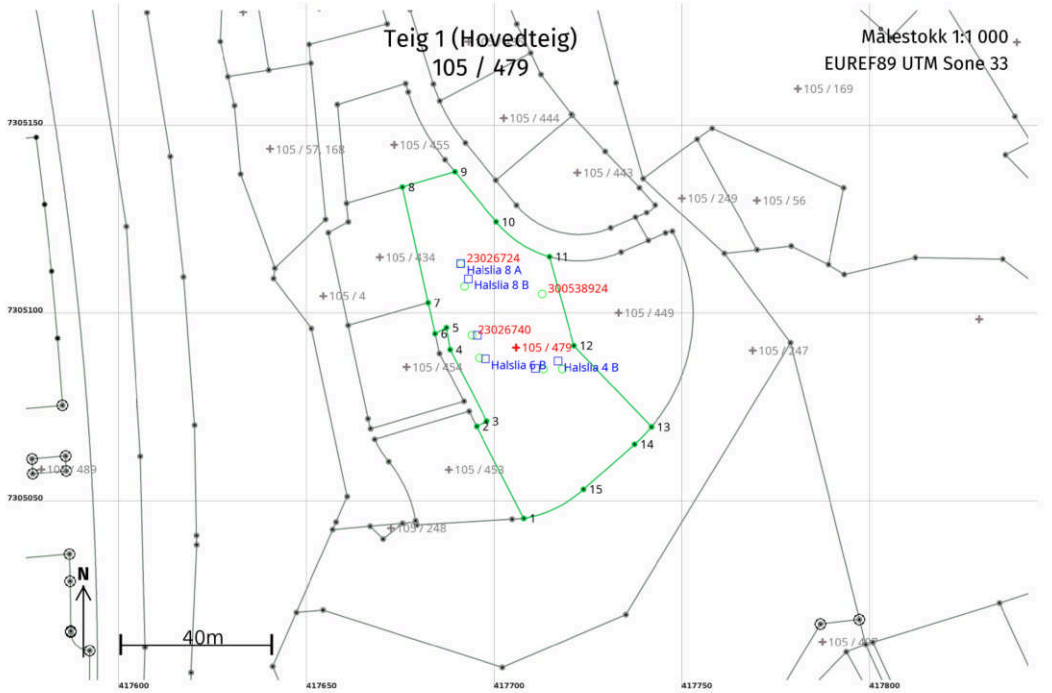
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	105/479

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Ing. Harald A. Hanssen		Postboks 71 8601 MO I RANA





Areal og koordinater

Areal: 2 784 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7305092 **Øst:** 417706

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305046,24	417707,80		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			27,51				
2	7305070,73	417695,27		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,00				
3	7305072,12	417697,93		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,38				
4	7305091,16	417688,20		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,91				
5	7305096,99	417687,22		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,43				
6	7305095,39	417684,19		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,41				
7	7305103,60	417682,36		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			31,58				
8	7305134,43	417675,52		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,53				
9	7305138,49	417689,47		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,28				
10	7305125,15	417700,45		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-28,49
			17,19			13	
11	7305115,88	417714,62		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			24,54				
12	7305092,23	417721,17		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,88				
13	7305070,59	417741,78		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	46,48
			6,45			13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7305065,98	417737,27		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			18,13				
15	7305053,94	417723,72		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	31,99
			17,92			13	

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	105
Bruksnummer:	479
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.03.2026 kl. 12:59
Produsert av:	Gunnhild Nygard
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:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	17.11.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 6 i matrikkelenhet 105 / 479
Formål seksjon:	Boligseksjon

Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
5510	Alcoa Mosjøen - BAUSTEIN	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Miljødirektoratet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250592	DJUKARIC ANDJELIJA		HALSLIA 4B 8663 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		250592	DJUKARIC ANDJELIJA		HALSLIA 4B 8663 MOSJØEN	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	17.11.2004				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 105/479	0
Mottaker	1824 - 105/479/0/1	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	23 026 775	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	98	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	04.06.2004
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	04.06.2004
	Nord: 7305086 Øst: 417718	Bruksareal totalt:	98			Tatt i bruk:	11.03.2005
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

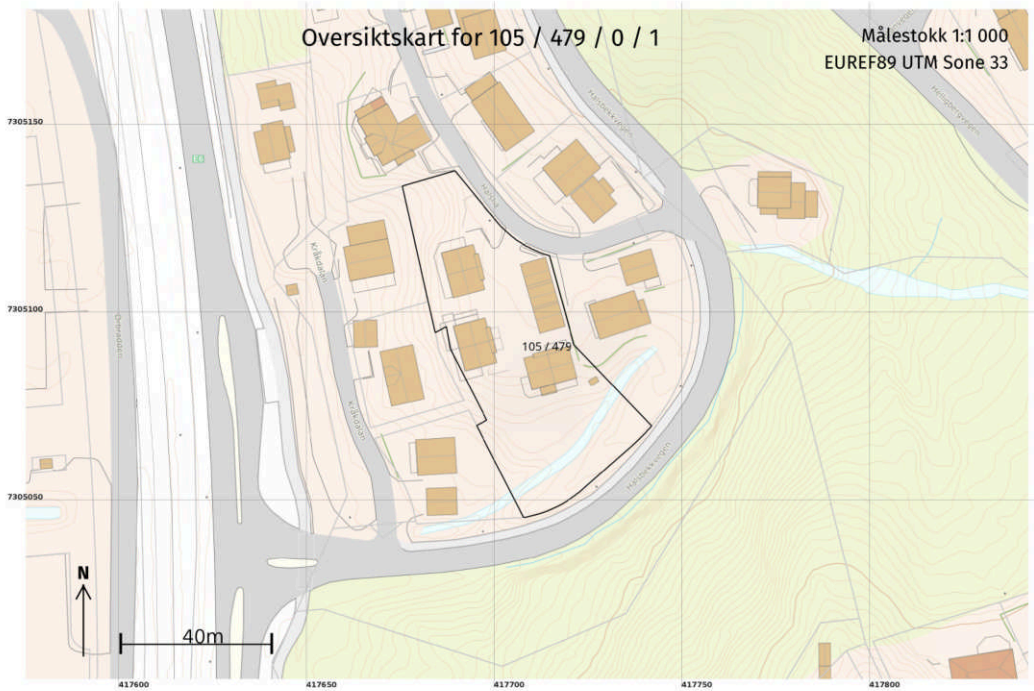
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

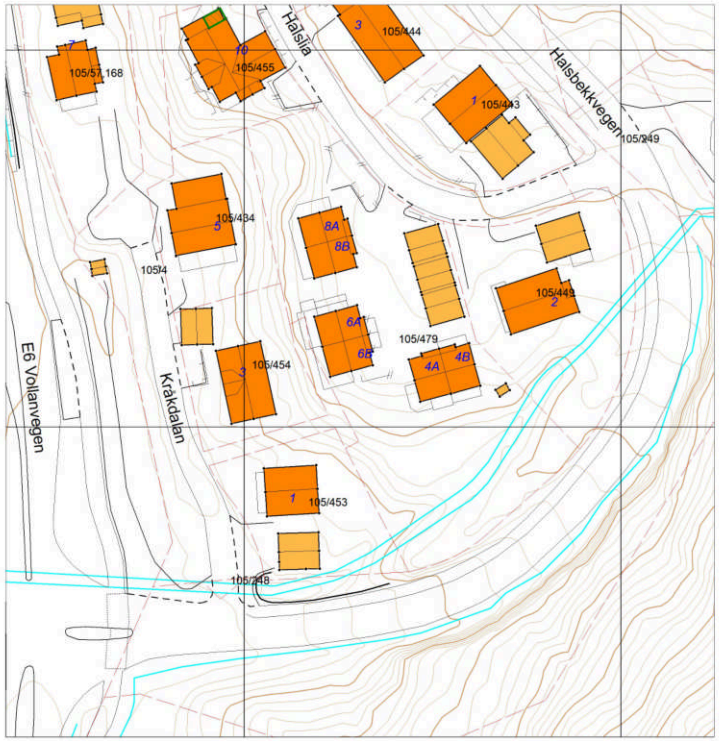
Bruksenheter

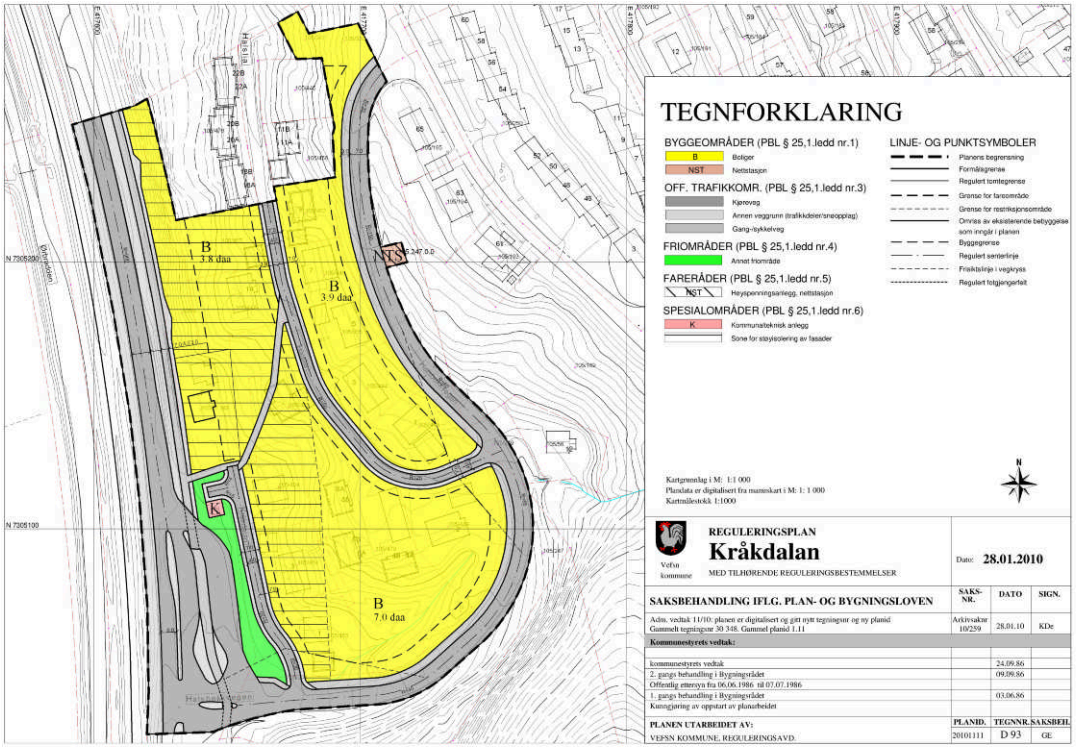
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5550 Halslia 4 B	H0101	Bolig	98	4	Kjøkken	1	1	105/479/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		H-PROSJEKT AS		


Oversiktskart for 105 / 479 / 0 / 1
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7305150
7305100
7305050
105 / 479
N
40m
417600
417650
417700
417750
417800


Halslia
Halsbekkvegen
E6 Vollanvegen
Krakdalen
105/57,168
105/455
105/444
105/443
105/249
105/484
105/454
105/449
105/479
105/453
105/248
KARTUTSNITT
VEFSN KOMMUNE
Gnr/Bnr: 105/479
Adresse: Halslia 4B
8663 Mosjøen
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:750
Sign: G. Nygard
Tegnforklaring
Eiendomsinformasjon
Adresser
Bygninger
Bygningsmessige anlegg
Vegsituasjon
Annen samferdsel
Jernbanedata
Høydeinformasjon
Innsjøer og vassdrag
Kyst
Planinnsyn: https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search



Reguleringsbestemmelser for

KRÅKDALAN

Planid 20101111
Tegningsnr D 93
Datert 28.01.2010

§ 1 Generelt

a) Området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder; boliger og nettstasjon
- Offentlige trafikkområder; kjøreveg, trafikkdeler/snøopplag og gang-/sykkelveg
- Friområder
- Fareområder; nettstasjon
- Spesialområder; kommunalteknisk anlegg og sone for støyisolering av fasader

§ 2 Fellesbestemmelser

a) Eksisterende vegetasjon kan fjernes, der den er til hinder eller anses som mindre verdifull.

Nyplanting av trær skal bidra til klimatisk/visuell skjerming, og ellers ta hensyn til lokalt miljø og landskapsmessig fjernvirkning. Skjæringer og fyllinger for veger og bebyggelse skal tilsås og beplantes, dog må trær og busker ikke plantes hvor det etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke hemmende på den offentlige ferdsel.

Mellom E6 og ny bebyggelse skal leplanting gjennomføres så snart terrenget er ferdig bearbeidet. Plantingen gjøres i samråd med kommunale myndigheter, og hensikten er å oppnå maksimal støydempende effekt.

b) Friområde og gang-/sykkelveger skal ferdigstilles samtidig med boligene i området.

c) Gjerder kan bare oppføres med bygningsmyndighetenes godkjenning av utførelse, høyde og farge.

d) Området skal ha en lekeplass på minimum 50m².

§ 3 Byggeområder for boliger

a) Før tomt fradeles og byggetillatelse gis, skal det

- dokumenteres at geoteknisk undersøkelse er gjort og at denne konkluderer med at bygging kan gjennomføres.

- opparbeides og godkjennes veg, vann og avløp fram til tomta, jfr. Vefsn kommunes vedtekt til bygningslovens § 67.

b) Bygningsmyndighetene skal, ved behandling av byggemelding, se til at bebyggelsen får en god utforming og materialbruk.

c) Bygningene skal ha skrått tak, med takvinkel mellom 22° og 45°. Største gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m.

d) Bygningsmyndighetene kan bestemme at bygninger kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, mot at lovfestet minsteavstand til nabobebyggelsen 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, boder etc kan oppføres i max. 1 etasje og skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til form, materialbruk og farge.

g) 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.

h) Adkomst fra offentlig veg til garasje/biloppstillingsplass bør, av sikkerhetsmessige grunner, ikke være brattere enn 1:10, jfr. bygningslovens § 26 nr. 1a.

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

j) Bygningens samlede grunnflate (inkl. garasje, bod o.l.) skal ikke overstige 30% av netto tomteareal.

§ 4 Byggeområde for nettstasjon

Området skal nyttes til trafo.

§ 5 Trafikkområder

a) Områdene skal benyttes til;
- kjøreveger
- gangveger/sykkelveger
- trafikkdeler/snøopplag
- kollektivfelt (busslomme)

b) Terrengingrep i forbindelse med disse områder/anlegg skal skje mest mulig skånsomt.

§ 6 Friområder

Friområde skal nyttes til leplanting for å dempe trafikkstøy.

§ 7 Spesialområde for kommunalteknikk

Område K kan nyttes til nødvendige kommunaltekniske anlegg.

§ 8 Spesialområde for støy

I sone for støyisolering av fasader, skal fasader lydisoleres slik at trafikkstøyen innendørs kommer under de anbefalte normer fra Miljøverndepartementet.

Mosjøen, den 26. mai 1986.
Sist revidert 28.01.2010 ved digitalisering av plan, arkivsak 10/259, adm.vedtak 11/10..

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260029 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Halslia 4B, 8663 Mosjøen.
Gnr. 105, Bnr. 479, Snr. 1, 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: 15260029
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no