

Velkommen til

Snevegen 42, 8663 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Snevegen 42
8663 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA/BRA-i	236 / 192 m²
Soverom	3

Energimerke

Velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet i Åsen, romslig tomt og svært gode solforhold. Boligen har 3 soverom, trivelige oppholdsrom og flere terrassearealer som gir gode uteplasser sommerstid. Tomten er på over 1 mål og byr på hage med god boltreplass for både store og små, samt fine rammer for videre utvikling.
Eiendommen er betydelig oppgradert de senere år, med blant annet ny drenering rundt boligen i 2020, samt utskifting av vinduer, ytterdør og deler av kledning i 2021. Dette gir et godt utgangspunkt for videre eierskap. Kjelleren byr på god lagringsplass og fremstår som et spennende potensial for den som ønsker å videreutvikle arealene.
Rolig og barnevennlig område med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder på Dolstadåsen, samt kort vei til sentrum, skole, barnehage og dagligvare. Parkering på egen tomt og i carport.

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!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

+47 900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Snevegen 42, 8663 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 105, Bnr. 208 og Gnr. 105, Bnr. 515, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 451 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 83 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 84 840,- 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 21 948,- 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 7 406,- pr. 2026 fordelt på 6 terminer. Gjelder et 240L abonnement.

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

Areal
BRA - i: 192 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 236 m²
TBA: 73 m²
GUA: 239.00 m²
ALH: 3.00 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering foregår i carport og ellers på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 054 m² på eiet tomt.
Basert på info fra matrikkelen. Salget består av gnr/bnr 105/208 og 105/515. Arealene er hhv ca. 878,3m² og 175,9m²

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Det er byggegrunn av fjell ifølge eier. På baksiden er det fylt opp med løsmasser.

Drenering ble skiftet i 2020 rundt hele huset, men ikke under garasje.

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig isolert 5 cm og pusset, innvendig isolert 5 cm og pusset på enkelte vegger.

Forstøtningsmurer er av betong mot veien.

Avplanert rundt boligen og tildels sterkt hellende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong og er ikke lengre i bruk. Kummene ble koblet ut i 2020 og avløp ble koblet direkte på kommunalt nett.

Det er oljetank i glassfiber. Plassert under gulv i garasjen. Ble sanert i ca 2020, tømt og fylt igjen med sand.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at konsesjonsfrihet er betinget av at tomten bebygges innen 5 år jfr. konsesjonslovens §4 andre ledd. Dette gjelder tilleggstomt med gnr/bnr 105/515 som er ubebygd.

Byggeår
1972 ifølge midlertidig brukstillatelse. Carport/garasje 1981 iht. vedtak.

Innhold

Kjeller/U. etasje
BRA-i 93 m²: Gang m/trapp, uinnredet kjeller/bod, panelt kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom/bod.

1. etasje
BRA-i 99 m²: Vindfang, trapperom, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
BRA-e 44 m²: Garasje/utebod.

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.

BRA-e er garasjen på ca 44 m2, ALH er den delen av garasjen med for lav godkjent høyde, ca 3 m2. TBA er terrasse på ca 58 m2, og veranda
ved inngang på ca 15 m2. Høyde i kjeller ca 2,04 - 2,09 m.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder følgende:
- Det er etablert terrasse rundt halve huset. (Søknadspliktig)
- Wc og bad er sammenslått til bad/vaskerom (Ikke søknadspliktig)
- Carportvegger kledd igjen, men det er ikke satt inn port

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malte mdf plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke i kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har ubehandlet tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Slett finert dør til kjellertrapp. Innvendig har boligen malte sponfyllingsdører.

Bad første etasje (pusset opp i 2002)
Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Oppkant ved terskel ca. 34 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, hjørnebadekar med dusjgarnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via vifte i vegg. Tilluft under baddør. Ventil i vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Kjøkken mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass. Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med folie over, dobbel vaskekum med beslag, ett greps blandabatteri. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber og av plast rør i rør. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via vindus-og veggventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskap er plassert i vindfang, automatsikringer med 50A hovedsikring, fordelt over 9 kurser.

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

TG2 - Utvendig:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. En feilkoblet rør-ende som lekker ved garasjen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Mangler musesperre i hjørner.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Gjelder terrassedør.
• Værslitasje/råte på utvendig kledning, skjevheter og manglende port. (Gjelder garasje).
• Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er observert mindre riss i det etterisolerte pusslaget utenpå grunnmur.
• 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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
• Mangler biter av belegg på kjøkken, mye skjolder og en del merker i himlingsplater.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på 13 mm innenfor 2 m på soverom mot veien. Målt høydeforskjell på ca 15 mm gjennom hele rommet på kjøkken. Mye knirk i gulvene.
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Ildfast stein har sprekker. Avstand til brennbart er ca 20 cm.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Noe saltutslag på innvendig.murpuss og betonggulv, men ingen forhøyede målinger ved befaringen. Kan stamme fra før drenering ble skiftet. Gulv er hakket opp ved legging av nye avløpsrør mot garasje.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
Trappen har lavere frihøyde (1,44 m) enn det som anses som anbefalt for trygg og normal bruk. Dette kan gi redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for høye personer, og avviket er ikke i samsvar med dagens anbefalinger for trappeutforming.
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Soveromsdøra mot veien tar i dørstokk. Litt slitasje på dørene.
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Dører tar i karm, mangler dørhåndtak på 2 dører.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Badet fungerer med dette fallet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Kantskade i servanten.

• Det er påvist andre avvik: En del slitasje og skader på knotter og hengsler.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Gjelder på de eldste kobberrørene. Fordelerskap mangler.

TG3 - Utvendig:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren (forstøtningsmur).

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

2.
Pusset opp bad i 2022. Gjort av Comfort. Iht. takst fra 2019.

4.
- Tidligere oppforet tregulv er fjernet etter inntrenging av vann i forbindelse med utskifting av vann og kloakkledninger. Ref takst fra 2019.
- Skaden oppstod i forbindelse med utskifting av vannledning og avløpsrør slik jeg leser takst fra 2019. Oppforing i kjeller ble fjernet, og har siden ikke vært fukt i kjeller. Ref takst 2019.

5.
- Skiftet yttertak i 1997. Tar utgangspunkt i at dette er gjort av faglært, da takst fra 2019 ikke sier noe om det.
- I 2010: Skiftet utvendig kledning i røste mot sør, og halve langvegg mot vest. Ble også skiftet vindu på kjøkken og stue, samt balkongdør. Tar utgangspunkt i at dette er utført av faglært da takst fra 2019 ikke sier noe om dette.
- I 2021: Byttet bordkledning, byttet gammel isolasjon, og etterisolert med 5cm, samt asfaltplate og ny vindsperre, vegg mot gate under takoverbygg, røyste mot vest, og bakside. Samt byttet ytterdør og alle vinduer på disse veggene. Ble også byttet alle vinduer i kjeller. Utført sammen med faglært tømrer.

7.
Satt opp ny terasse i 2022. Utført sammen med faglært tømrer.

8.
Garasje har skjevt gulv, og bærer preg av å ha beveget på seg.

10.
I forbindelse med utskifting av vannledning og avløpsrør ble det fuktskader i kjeller. Alt av tidligere oppforet gulv ble fjernet. Har i ettertid ikke hatt fukt i kjeller. (2002) Ref. takst fra 2019.

11.
Bytte av drenering rundt hele huset i 2020, samt montert 5cm isolasjon på grunnmur. Ble også fjernet septikkummer og koblet om

avløp. Ble utført sammen med faglært maskinfører og rørlegger. Pågrunn av garasje/carport sin plassering er det ikke byttet drenering under denne, men resten av av huset er det byttet drenering, samt isolert med 5cm grunnmursisolasjon.

14.
Har tidligere vært problem med tilbakeslag i sluk i kjeller, ved mye vanntapping på kjøkkenet.
- I 2025: Alle avløpsrør under kjellergulv har blitt spylt, rengjort og filmet av Nordland Rørinnspeksjon. Det ble da også påvist svanke noen steder i rørtrassé, men ingenting som har skapt problemer siden spyling.

15.
- Montert ny varmtvannsbereder av Rørpro i 2019.
- Septikkummer ble koblet ut, og avløp ble koblet direkte på kommunalt nett. Utført sammen med faglært maskinfører og faglært rørlegger.
- Avløp ut av hus ble senket på innside/ut av huset, for å kunne senke gulv i kjeller. Utført sammen med faglært maskinfører og rørlegger.

18.
- Gammel oljetank til sentralfyring ble sanert av Jan Kjønnås as i 2020 (litt usikker på årstall). På grunn av plassering under garasjegulv ble den etter sanering fyllt med sand og gulvet ble støpt igjen.

21.
- Oljetank ligger under garasjegulv. Sanert og fyllt med sand. Ikke krav om fjerning på grunn av type tank (glassfiber) og plassering
- Da jobben ble utført fikk jeg beskjed om at tanken kunne bli liggende, forutsatt type av tank (glassfiber) og tankens plassering (under garasjegulv).

23.
- Lagt opp ny kurs til varmtvannsbereder, utestikk og garasje. Gjort av Elektrikern Mosjøen i 2019.
- Byttet innmat i sikringsskap. Lagt opp ny kurs til garasje, forberedt for elbil lader. Gjort av Elektrikern Mosjøen i 2023.

26.
Bygget ut terasse. Mangler ferdigattest.

37.
Carport har skjevhet i både konstruksjon og gulv.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og stålplater over garasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører. Taktekking skiftet i 1997. Renner og nedløp i plast. Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Byttet bordkledning, byttet gammel isolasjon, etterisolert 5 cm, ny asfaltplate og vindsperre på vegg mot gate under takoverbygg, røst mot vest, og bakside i 2021.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Plateundertak og tekket med steinbelagte stålplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags

glass. . Byttet alle vinduer på vegg mot gate under takoverbygg, røst mot vest, bakside og i kjeller i 2021. Bygningen har malt hovedytterdør med 3 små glassfelt med 2 lags glass og malt balkongdør i tre med 2 lags glass i halve høyden. Skiftet i 2021. Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord. Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord. Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Uisolert garasje uten port, ringmur av leca, støpt dekke mot grunnen, vegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, sperrer i taket, lekter og tekket med stålplater. Enkel tredør med liggende kledning. Skjevheter og oppsprekking i betongdekke.

Beliggenhet
Velkommen til Åsen, Åsbyen og 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
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 18.02.1975. 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.

Carport
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen bli oppvarmet med gulvvarme på bad, vedovn og ellers elektrisk.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Fiber levert av Signal Altibox.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Tilleggstomt med gnr/bnr 105/515 er regulert til grøntareal/friareal i reguleringsplan. Det foreligger en varig dispensasjon fra dette formålet til boligformål datert tilbake i 2022. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 670 608,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 682 430,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Bendik Øvsteng og Kine-Elise Gregersen Mørk

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1477
Dato: 15.04.1970
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,55 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Sentrale lover
Avhendingslova

Tilstandsrapport/takst
Utført 23-04-2026 av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland AS.

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 23.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 12.03.2026
Energiattest, datert 29.03.2026
Bygningstegninger, datert 11.08.1970
Ferdigattest, datert 18.02.1975
Matrikkelrapport, datert 10.03.2026
Målebrev, datert 15.04.1970
Reguleringsbestemmelser, datert 1/10-68
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 900 76 522
Epost: sander.meisfjord@em1nn.no

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

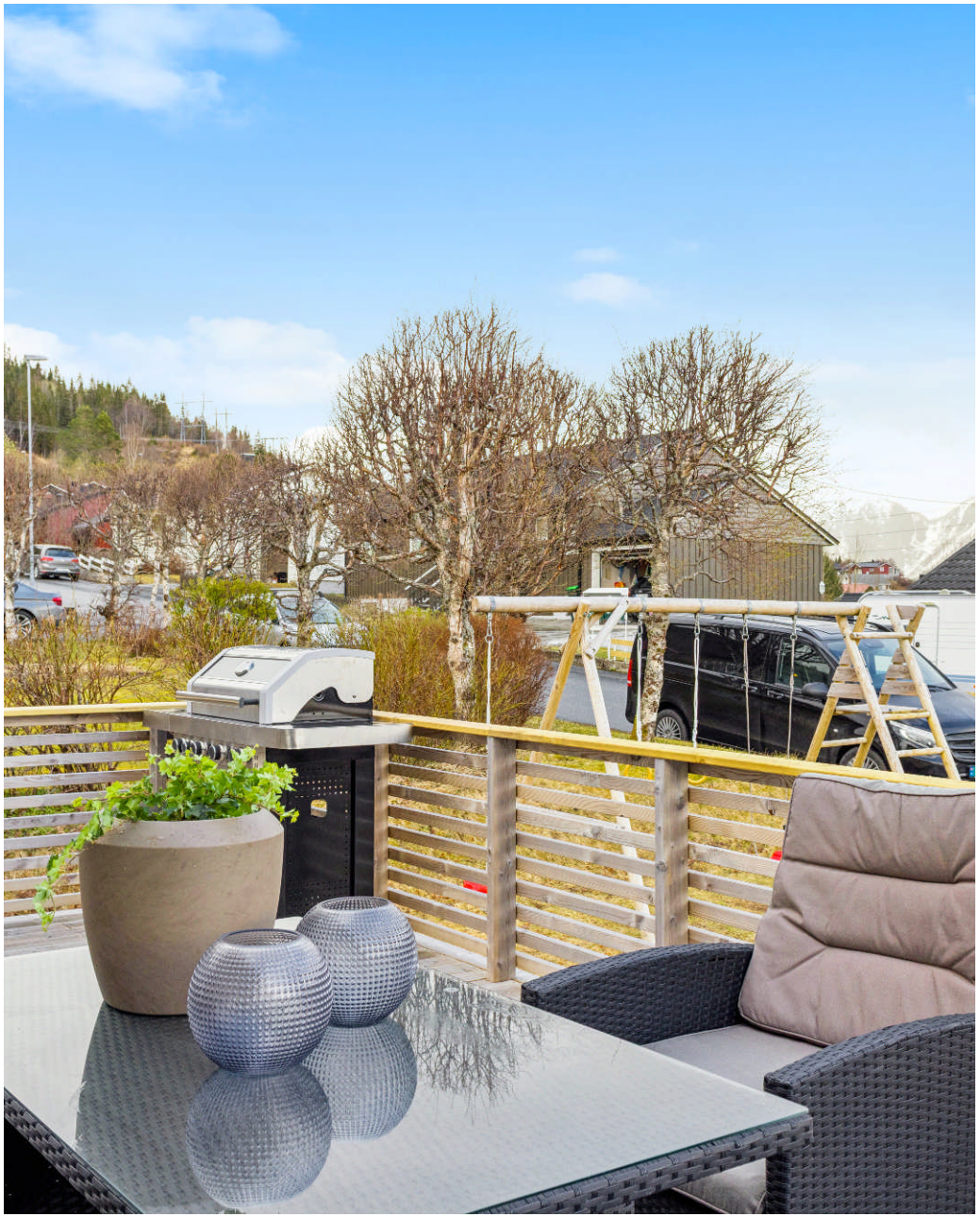


Fasade



Fasade





Terrasse

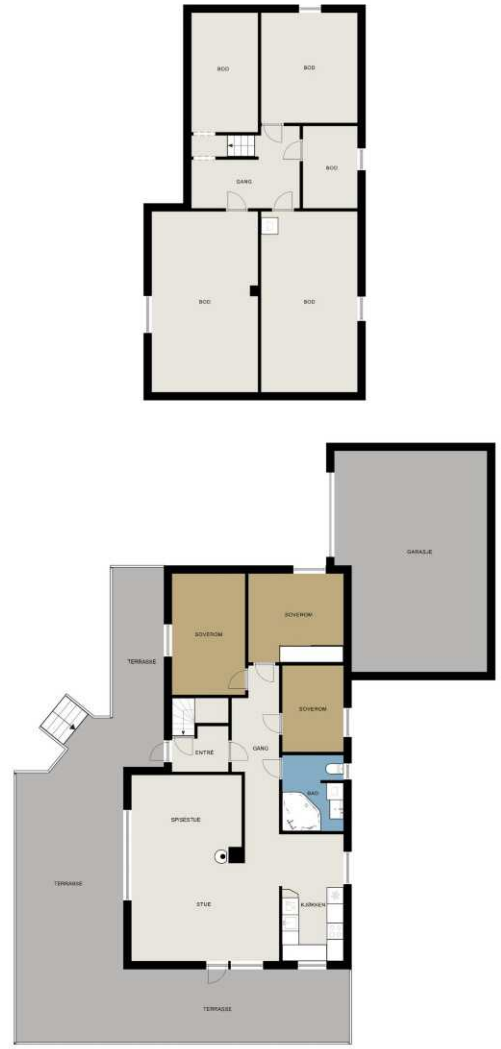


Fasade



Terrasse

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

SNEVEGEN 42

Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsbyen Stopp 35 Linje 261	**5 min** 0.4 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**25 min** 2 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**14 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**24 min** 1.9 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	**8 min** 3.3 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**9 min** 4.6 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**7 min** 3.2 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**9 min** 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	**18 min**
St1 Lading Mosjøen	**19 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

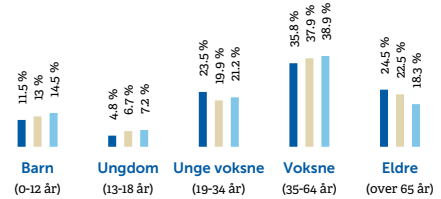
KVALITET PÅ SKOLENE

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 (0-5 år) 43 barn	**23 min** 1.9 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 3.7 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	**9 min** 3.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Halsøy Post i butikk	**17 min** 1.4 km
Spar Halsøy PostNord	**18 min** 1.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

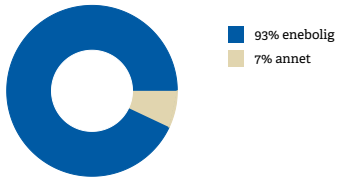
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Kulstadleira femmerbane Ballspill	**17 min** 1.5 km
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	**18 min** 1.6 km
Helsehuset Treningssenter	**8 min**
Vefsn skole og treningssenter	**8 min**

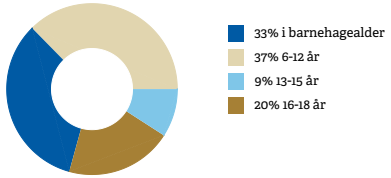
BOLIGMASSE



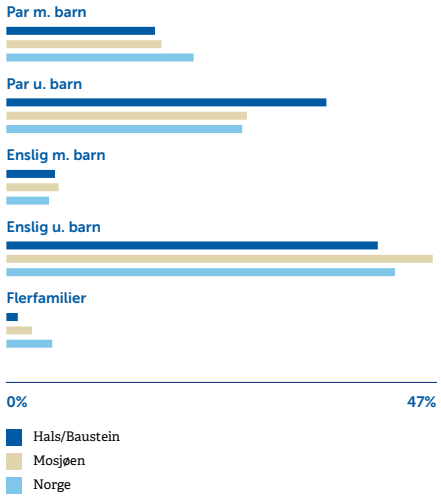
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**7 min**
Apotek 1 Halsøy	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



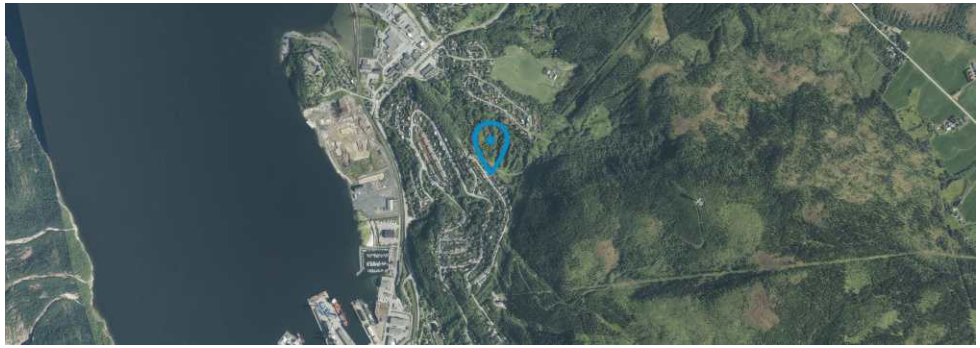
FAMILIESAMMENSETNING

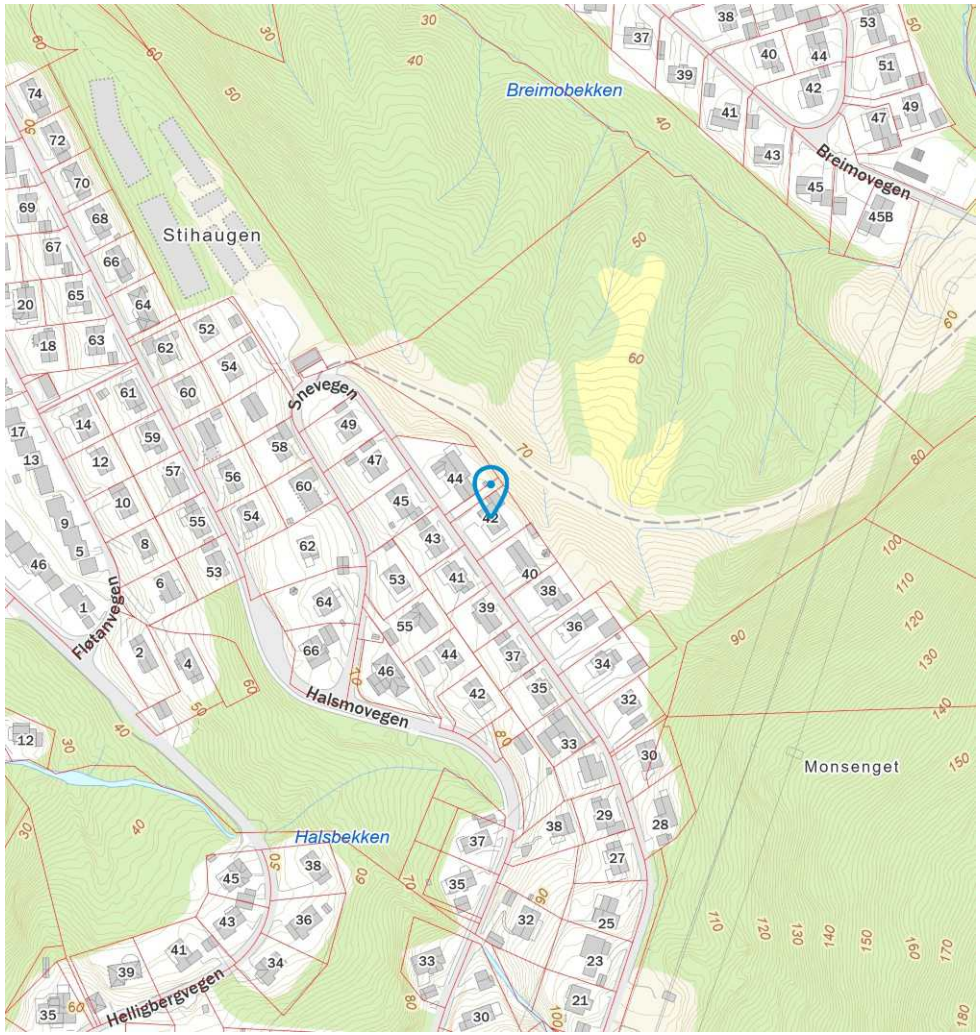


SIVILSTAND

		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 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 12.03.2026 Øvsteng, Bendik
bankID SIGNERT 12.03.2026 Mørk, Kine-Elise Gregersen

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

Kine-Elise Gregersen Mørk

Bendik Øvsteng

Boligen

Snevegen 42
8663 Mosjøen

1824-105/208/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Comfort

   Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad. Muligens totalpakke. (Ref takst fra 2019)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere oppforet tregulv er fjernet etter inntrenging av vann i forbindelse med utskifting av vann og kloakkledninger. Ref takst fra 2019.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Skaden oppstod i forbindelse med utskifting av vannledning og avløpsrør slik jeg leser takst fra 2019. Oppforing i kjeller ble fjernet, og har siden ikke vært fukt i kjeller. Ref takst 2019.

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?: 1997

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: NB: tar utgangspunkt i at dette er gjort av faglært, da takst fra 2019 ikke sier noe om det. Skiftet yttertak.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: NB: tar utgangspunkt i at dette er utført av faglært da takst fra 2019 ikke sier noe om dette. Skiftet utvendig kledning i røste mot sør, og halve langvegg mot vest. Ble også skiftet vindu på kjøkken og stue, samt balkongdør.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet bordkledning, byttet gammel isolasjon, og etterisolert med 5cm, samt asfaltplate og ny vindsperre, vegg mot gate under takoverbygg, røyste mot vest, og bakside. Samt byttet ytterdør og alle vinduer på disse veggene. Ble også byttet alle vinduer i kjeller. Utført sammen med faglært tømrer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny terasse. Utført sammen med faglært tømrer.

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

• **Ja**

Garasje har skjevt gulv, og bærer preg av å ha beveget på seg.

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

• **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?

• **Ja**

I forbindelse med utskifting av vannledning og avløpsrør ble det fuktskader i kjeller. Alt av tidligere oppforet gulv ble fjernet. Har i ettertid ikke hatt fukt i kjeller. (2002)
Ref. takst fra 2019.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Takst fra 2019 sier ingenting om dette, så tar utgangspunkt i at dette ble utført av faglært.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering rundt hele huset, samt montert 5cm isolasjon på grunnmur. Ble også fjernet septikkummer og koblet om avløp. Ble utført sammen med faglært maskinfører og rørlegger.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Pågrunn av garasje/carport sin plassering er det ikke byttet drenering under denne, men resten av av huset er det byttet drenering, samt isolert med 5cm grunnmursisolasjon.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Har tidligere vært problem med tilbakeslag i sluk i kjeller, ved mye vanntapping på kjøkkenet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordland Rørinnspeksjon as

Beskrivelse av arbeidet: Alle avløpsrør under kjellergulv har blitt spylt, rengjort og filmet av Nordland Rørinnspeksjon. Det ble da også påvist svanke noen steder i rørtrassé, men ingenting som har skapt problemer siden spyling.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Rørpro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Septikkummer ble koblet ut, og avløp ble koblet direkte på kommunalt nett. Utført sammen med faglært maskinfører og faglært rørlegger.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Avløp ut av hus ble senket på innside/ut av huset, for å kunne senke gulv i kjeller. Utført sammen med faglært maskinfører og rørlegger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Jan Kjønnås

Beskrivelse av arbeidet: Obs: litt usikker på årstall. Gammel oljetank til sentralfyring ble sanert av Jan Kjønnås as. På grunn av plassering under garasjegulv ble den etter sanering fyllt med sand og gulvet ble støpt igjen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Obs: litt usikker på årstall. Fyllt oljetank og støpt igjen garasjegulv.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Oljetank ligger under garasjegulv. Sanert og fyllt med sand. Ikke krav om fjerning på grunn av type tank (glassfiber) og plassering.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Ja**

Da jobben ble utført fikk jeg beskjed om at tanken kunne bli liggende, forutsatt type av tank (glassfiber) og tankens plassering (under garasjegulv).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elektrikern Mosjøen

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til varmtvannsbereder, utestikk og garasje.

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

   Firmanavn: Elektrikern Mosjøen

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap. Lagt opp ny kurs til garasje, forberedt for elbil lader.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget ut terasse. Mangler ferdigattest.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takst fra vi kjøpte huset 2019.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Carport har skjevhet i både konstruksjon og gulv.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

- **Ja**

Tilleggstomt til eiendommen på ca 180kvm vil bli lagt til eiendommen før salg.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 105,105, bnr. 208,515, snr. 0,0

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2574 **Eiendomsverdi ref nr:** HP9476

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Rune Bjerkli

F
ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

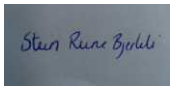
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig



Stein Rune Bjerkli
Uavhengig Takstingeniør
steinrune@byggcon.no
488 53 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1972 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 54 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m²
Totalpris	3 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasjen er godkjent som carport og er kledd igjen i ettertid. Terrassene er påbygd, men er ikke ferdig søkt og godkjente. I forhold til godkjente tegninger av 01.09.1970 er toalettrom og bad slått sammen og vegg mellom gang og kjøkken er fjernet. Det er satt opp terrasse rundt halve huset. Og i forhold til godkjent tegning av 02.07.1980 er carportvegger kledd igjen, men det er ikke satt inn port.

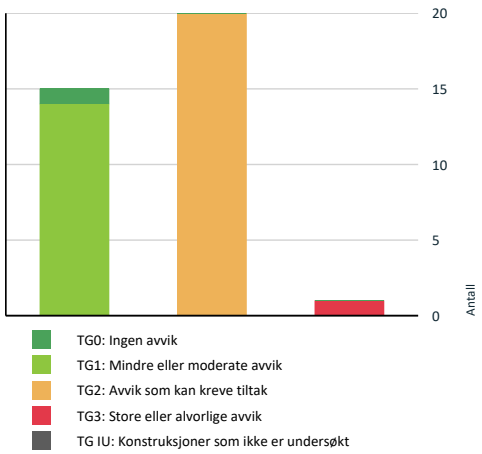
Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

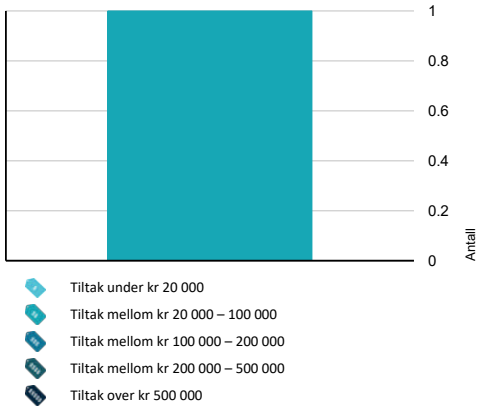
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	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 > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/ vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Boligens energimerking



Beskrivelse

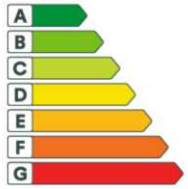
Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Alle avløpsrør under kjellergulv ble spylt, rengjort og filmet av Nordland Rørinspeksjon, ifølge egenerklæring.
2023	Modernisering	Avløp ut av hus ble senket på innside/ut av huset, for å kunne senke gulv i kjeller, ufaglært arbeid sammen med faglært maskinfører og rørlegger, ifølge egenerklæring.
2023	Modernisering	Byttet innmat i sikringsskap, lagt ny kurs til garasje, forberedt for elbil lader, arbeid utført av Elektrikern Mosjøen, ifølge egenerklæring.
2022	Modernisering	Satte opp ny terrasse, ufaglært arbeid sammen med faglært tømrer, ifølge egenerklæring.
2021	Modernisering	Byttet bordkledning, byttet gammel isolasjon, etterisolert 5 cm, ny asfaltplate og vindsperre på vegg mot gate under takoverbygg, røst mot vest, og bakside. Samt byttet ytterdør og alle vinduer på disse veggene og i kjeller, ufaglært arbeid sammen med faglært tømrer, ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Skiftet drenering rundt hele huset (ikke under garasje), samt montert 5 cm isolasjon på grunnmur, ble også fjernet septikkummer og koblet om avløp. Ufaglært arbeid sammen med faglært maskinfører og rørlegger, ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Gammel oljetank ble sanert av Jan Kjønnås AS, plassert under garasjegulv, fylt med sand og gulv støpt igjen, ifølge egenerklæring. Litt usikkert om årstall.
2019	Modernisering	Lagt opp ny kurs til varmtvannsbereder, utestikk og garasje, arbeid utført av Elektrikern Mosjøen, ifølge egenerklæring.
2010	Modernisering	Skiftet utvendig kledning i Røst mot sør, og halve langvegg mot vest, skiftet vindu på kjøkken og stue, samt balkonger, faglært arbeid men ukjent hvilket firma, ifølge egenerklæring.
2002	Modernisering	Pusset opp bad, arbeid utført av Comfort, ifølge egenerklæring.
2002	Modernisering	Utskifting av vannledning og avløpsrør, oppføring i kjeller fjernet, ifølge egenerklæring.
1997	Modernisering	Skiftet taktekking, faglært arbeid men ukjent hvilket firma, ifølge egenerklæring.
2019	Modernisering	Montert ny varmtvannsbereder, arbeid utført av Rørpro ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og stålplater over garasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører. Taktekking skiftet i 1997.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

En feilkoblet rør-ende som lekker ved garasjen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Sammenkoblingen ved garasjen må skiftes.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Byttet bordkledning, byttet gammel isolasjon, etterisolert 5 cm, ny asfaltplate og vindsperre på vegg mot gate under takoverbygg, røst mot vest, og bakside i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Mangler musesperre i hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.




TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Plateundertak og tekket med steinbelagte stålplater.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. . Byttet alle vinduer på vegg mot gate under takoverbygg, røst mot vest, bakside og i kjeller i 2021.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 3 små glassfelt med 2 lags glass og malt balkongdør i tre med 2 lags glass i halve høyden. Skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Utbedre værslitasje og begynnende svelling på terrassedør.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.





TG 1 Veranda ved inngang

Beskrivelse

Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Uisolert garasje uten port, ringmur av leca, støpt dekke mot grunnen, vegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, sperrer i taket, lekter og tekket med stålplater. Enkel tredør med liggende kledning. Skjevheter og oppsprekking i betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Værslitasje/råte på utvendig kledning, skjevheter og manglende port.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedringer på kledning og settes inn port.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malte mdf plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mangler biter av belegg på kjøkken, mye skjolder og en del merker i himlingsplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Belegg bør skiftes og himlingsplater bør males.

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Målt høydeforskjell på 13 mm innenfor 2 m på soverom mot veien. Målt høydeforskjell på ca 15 mm gjennom hele rommet på kjøkken. Mye knirk i gulvene.

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




TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Ildfast stein har sprekker.

Avstand til brennbart er ca 20 cm.

Konsekvens/tiltak

• Større avstand til brennbart materiale må lages.

• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Noe saltutslag på innvendig.murpuss og betonggulv, men ingen forhøyede målinger ved befaringen. Kan stamme fra før drenering ble skiftet.
Gulv er hakket opp ved legging av nye avløpsrør mot garasje.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Gulv ved avløpsrør bør ferdigstilles.





TG 2 Innvendige trapper

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:

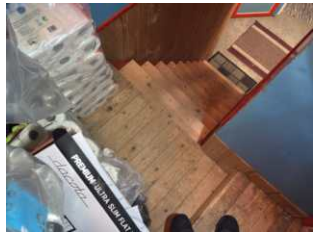
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen har lavere frihøyde (1,44 m) enn det som anses som anbefalt for trygg og normal bruk. Dette kan gi redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for høye personer, og avviket er ikke i samsvar med dagens anbefalinger for trappeutforming.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på frihøyden men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må frihøyden økes til minimum 2,0 m. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom trappen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Slett finert dør til kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

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

Soveromsdøra mot veien tar i dørstokk. Litt slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



TG 2 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte sponfyllingsdører.

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

Dører tar i karm, mangler dørhåndtak på 2 dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2002.

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Oppkant ved terskel ca 34 mm.

Vurdering av avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Badet fungerer med dette fallet.

Konsekvens/tiltak
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport





1. ETASJE > 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).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, hjørnebadekar med dusjgarnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Kantskade i servanten.

Konsekvens/tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via vifte i vegg. Tilluft under baddør. Ventil i vindu.





1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Kjøkken mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med folie over, dobbel vaskekum med beslag, ett greps blandabatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro på benk.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

En del slitasje og skader på knotter og hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kan forventes utbedringer på sikt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og av plast rør i rør. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder på de eldste kobberrørene. Fordelerskap mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Utskifting gjelder for de eldste rørene. Det burde vært fordelerskap.






TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.






TG 1 Ventilasjon

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindus-og veggventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av merket OSO fra 2019 på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang, automatsikringer med 50A hovedsikring, fordelt over 9 kurser.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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

Anlegget ble sist kontrollert 16.06.2023 og generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell ifølge eier. På baksiden er det fylt opp med løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering ble skiftet i 2020 rundt hele huset, men ikke under garasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig isolert 5 cm og pusset, innvendig isolert 5 cm og pusset på enkelte vegger.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert mindre riss i det etterisolerte pusslaget utenpå grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere økende skade eller behov for mer omfattende tiltak.
Dersom rissene utvikler seg, anbefales tiltak samt videre undersøkelser for å avdekke hvorfor avvikene har oppstått.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Tilstandsrapport









TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong mot veien.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Avplanert rundt boligen og tildels sterkt hellende terreng.

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.

Terreng bør justeres slik at det er fall ut fra vegger. Overflate vann skal ledes vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.






TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og er ikke lengre i bruk. Kummene ble koblet ut i 2020 og avløp ble koblet direkte på kommunalt nett.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Plassert under gulv i garasjen. Ble sanert i ca 2020, tømt og fylt igjen med sand.

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.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverkshøyde terrasse ca 87,5 cm uten håndlist på toppen. Rekkverksåpning ca 40 mm. Rekkverkshøyde utvendig trapp ca 85 cm. Sidevegger i stedet for rekkverk på innvendig trapp, mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m²/192 m²

Enebolig: Vindfang, Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Garasje, Bod, 4 Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 350 000**

Markedsvurdering

Frittliggende enebolig med tilhørende garasje/carport og utebod. Beliggenhet med flott utsikt, ca 4,1 km fra Mosjøen sentrum, plassert på romslig tomt med spredt eneboligbebyggelse i området. Pent opparbeidet eiendom , gruset parkering, noe beplantning og plen. Flere utbedringer i senere år, på drenering, vindu og bordkledning.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fløtanvegen 8 ,8663 MOSJØEN								
	133 m²	1971	2 sov	25-03-2026	2 550 000	**2 550 000**		2 550 000	**19 173**
2	Halsmovegen 22 ,8663 MOSJØEN								
	153 m²	1966	3 sov	13-01-2026	2 550 000	**2 700 000**		2 700 000	**16 981**
3	Halsmovegen 55 ,8663 MOSJØEN								
	164 m²	1970	2 sov	29-10-2025	3 090 000	**2 775 000**		2 775 000	**16 617**
4	Halsmovegen 75 ,8663 MOSJØEN								
	218 m²	1974	3 sov	26-03-2026	2 600 000	**3 500 000**		3 500 000	**16 055**
5	Helligbergvegen 24 ,8663 MOSJØEN								
	162 m²	1965	4 sov	19-09-2024	2 700 000	**2 560 000**		2 560 000	**15 148**
6	Halsmovegen 84 ,8663 MOSJØEN								
	169 m²	1975	5 sov	03-06-2025	2 990 000	**3 000 000**		3 000 000	**14 925**
7	Snevegen 35 ,8663 MOSJØEN								
	172 m²	1971	3 sov	22-10-2025	2 700 000	**2 600 000**		2 600 000	**13 402**

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

Renovasjon	Kr.	7 406
Gebyr vann	Kr.	5 542
Gebyr avløp	Kr.	11 917
Branntilsyn, feiing	Kr.	672
Eiendomsskatt	Kr.	3 817
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**39 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**3 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 700 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

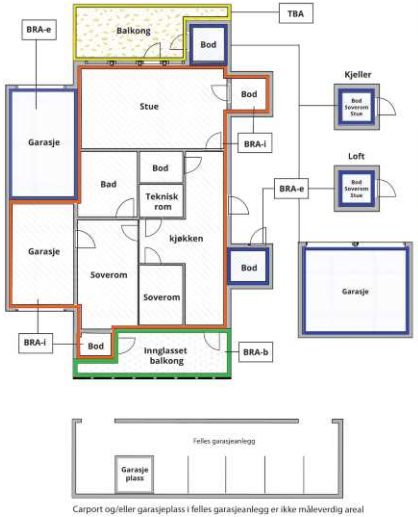
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
1. Etasje	99	44		143	73	3	146
Kjelleretasje	93			93			93
SUM	**192**	**44**			**73**	**3**	**239**
SUM BRA	**236**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/ vaskerom, kjøkken, stue	Garasje/utebod	
Kjelleretasje	Gang m/trapp, uinnredet kjeller/bod, panelt kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom/ bod		

Kommentar

BRA-e er garasjen på ca 44 m2, ALH er den delen av garasjen med for lav godkjent høyde, ca 3 m2. TBA er terrasse på ca 58 m2, og veranda ved inngang på ca 15 m2. Høyde i kjeller ca 2,04 - 2,09 m.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er godkjent som carport og er kledd igjen i ettertid. Terrassene er påbygd, men er ikke ferdig søkt og godkjente. I forhold til godkjente tegninger av 01.09.1970 er toalettrom og bad slått sammen og vegg mellom gang og kjøkken er fjernet. Det er satt opp terrasse rundt halve huset. Og i forhold til godkjent tegning av 02.07.1980 er carportvegger kledd igjen, men det er ikke satt inn port.

Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under tilbygg/moderniseringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	137

Snevegen 42 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 208
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Kommentar

Enebolig S-rom er kjellerareal og garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Bendik Øvsteng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	208		0	878.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Snevegen 42

Hjemmelshaver
Øvsteng Bendik, Mørk Kine-Elise Gregersen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	515		0	175.9 m²	Beregnet areal (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Øvsteng Bendik, Mørk Kine-Elise Gregersen

Kommentar
Innkjøpt tilleggstomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område i Halsåsen. Ca 4,1 km fra Mosjøen sentrum, Jernbanestasjon er ca 3,4 km unna og avstand til Mosjøen Lufthavn er ca 10,8 km. Kippermoen med ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg ca 4,8 km unna.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

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

Tomten, som er 878,3 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med gruset parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Skylddeling	15.04.1970	Avgiver	1824-105/169	-879
.		Mottaker	1824-105/208	879
.				

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling 16.10.2025		Tinglyst	22.10.2025	1824nyg 22.10.2025
Oppmålingsforretning	J 25/4145	Avgiver	1824-105/169	-175,9
.	J 27/25	Mottaker	1824-105/515	175,9
.		Berørt	1824-105/208	0
.		Berørt	1824-105/209	0
.		Berørt	1824-105/210	0
.		Berørt	1824-105/491	0

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling 11.01.2012		Tinglyst	18.01.2012	1824ots 11.01.2012
Oppmålingsforretning		Avgiver	1824-105/3	-42384,4
.		Mottaker	1824-105/491	42384,4
.		Berørt	1824-105/1	0
.		Berørt	1824-105/26	0
.		Berørt	1824-105/169	0
.		Berørt	1824-105/198	0
.		Berørt	1824-105/200	0
.		Berørt	1824-105/202	0
.		Berørt	1824-105/204	0
.		Berørt	1824-105/206	0
.		Berørt	1824-105/208	0
.		Berørt	1824-105/210	0
.		Berørt	1824-105/227	0
.		Berørt	1824-105/291	0
.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.03.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.07.1981	Plan, snitt, fasader boligtilbygg-carport og bod	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	02.07.1981	Carport og bod som tilbygg	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	18.02.1975	Gjenstående arbeider i kjeller er ferdig.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	02.09.1970	Våningshus	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.1970	Plan, snitt, fasader bolig	Gjennomgått		Nei
Målebrev	13.01.1970		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan, Hals	01.10.1968	Id 208	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

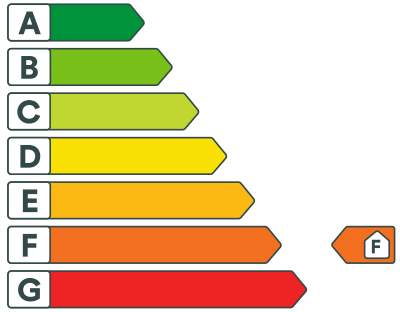
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest

F

Adresse	
Snevegen 42, 8663 MOSJØEN	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276288**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187955521**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **236,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
327,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
404,46 kWh/m²	**42 627 kWh**



Snevegen 42, 8663 MOSJØEN

Detaljering

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



Snevegen 42, 8663 MOSJØEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: 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 sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.04.2026 kl. 07:11
Gårdsnummer:	105	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	515	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:	22.10.2025
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 105 / 515	175,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151290	MØRK KINE-ELISE GREGERSEN		SNEVEGEN 42 8663 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		071290	ØVSTENG BENDIK		Snevegen 42 8663 MOSJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		151290	MØRK KINE-ELISE GREGERSEN		SNEVEGEN 42 8663 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		071290	ØVSTENG BENDIK		Snevegen 42 8663 MOSJØEN	

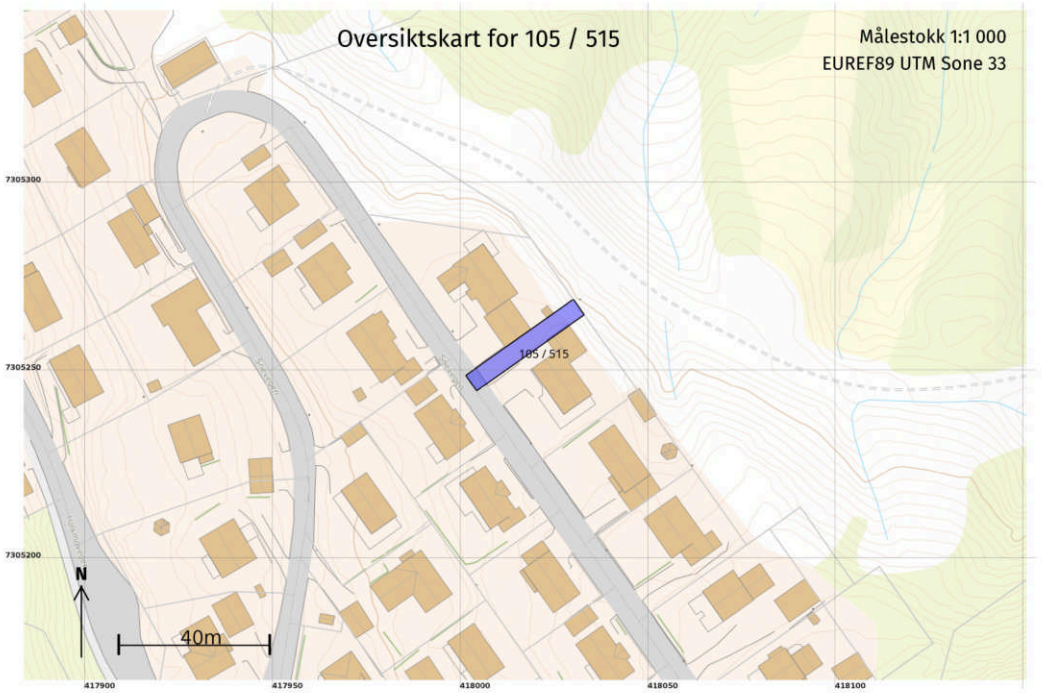
Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

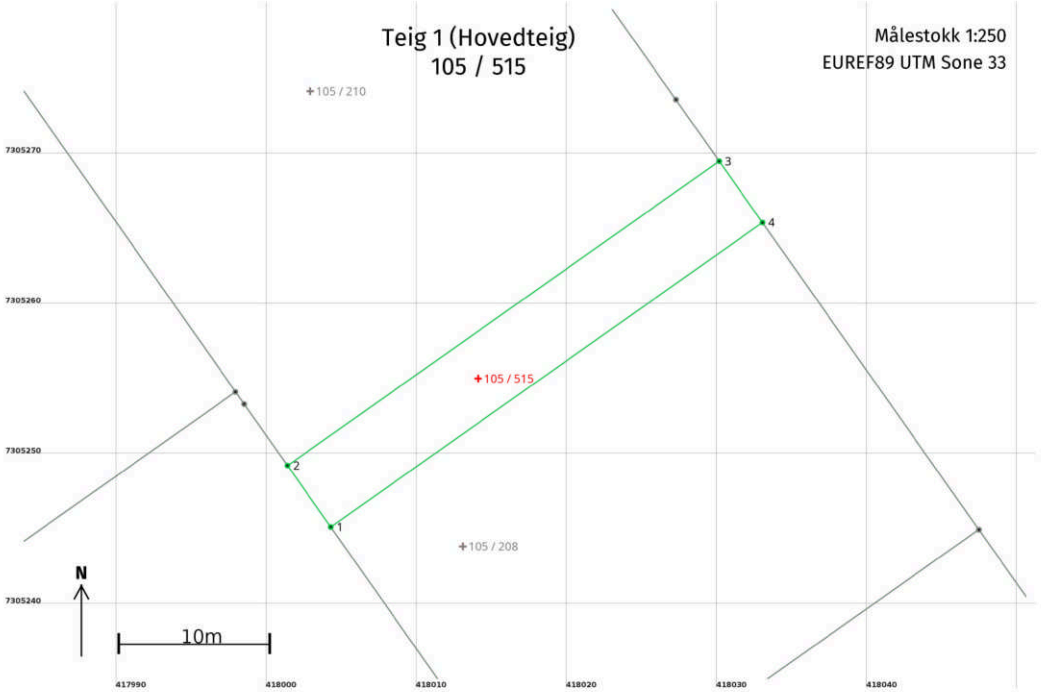
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305255	418014		175,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.10.2025	Tinglyst	22.10.2025	1824nyg	22.10.2025
Oppmålingsforretning	J 25/4145	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/169	-175,9	
	J 27/25	Mottaker	1824 - 105/515	175,9	
		Berørt	1824 - 105/208	0	
		Berørt	1824 - 105/209	0	
		Berørt	1824 - 105/210	0	
		Berørt	1824 - 105/491	0	

Landmålernummer	Navn
000096	Gunnhild Nygard





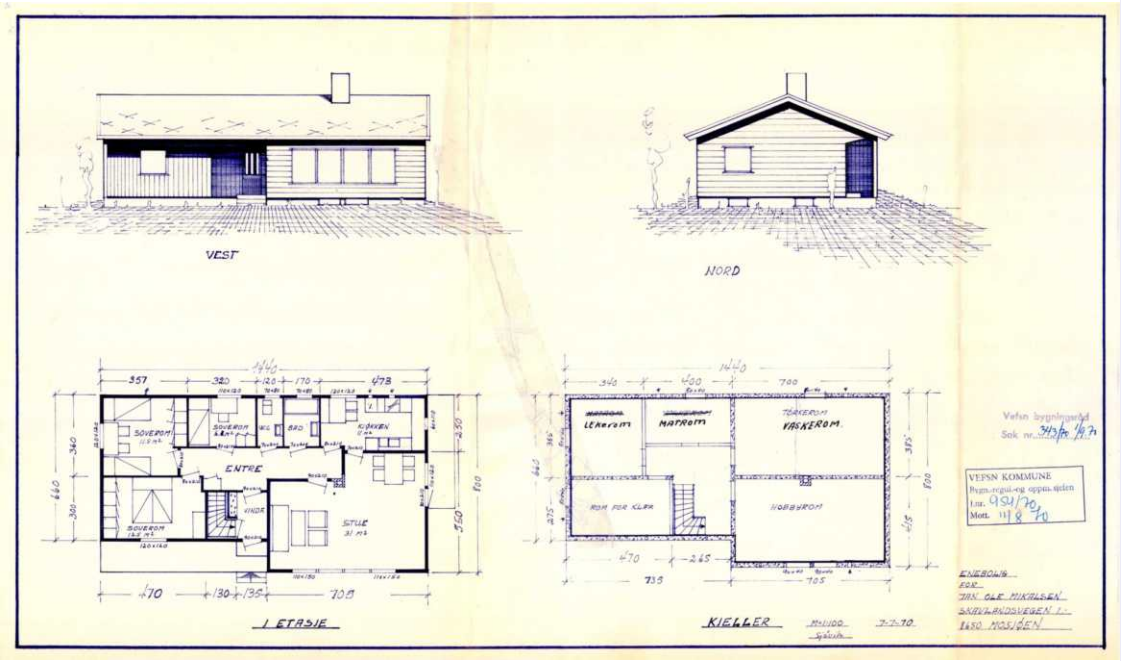
Areal og koordinater

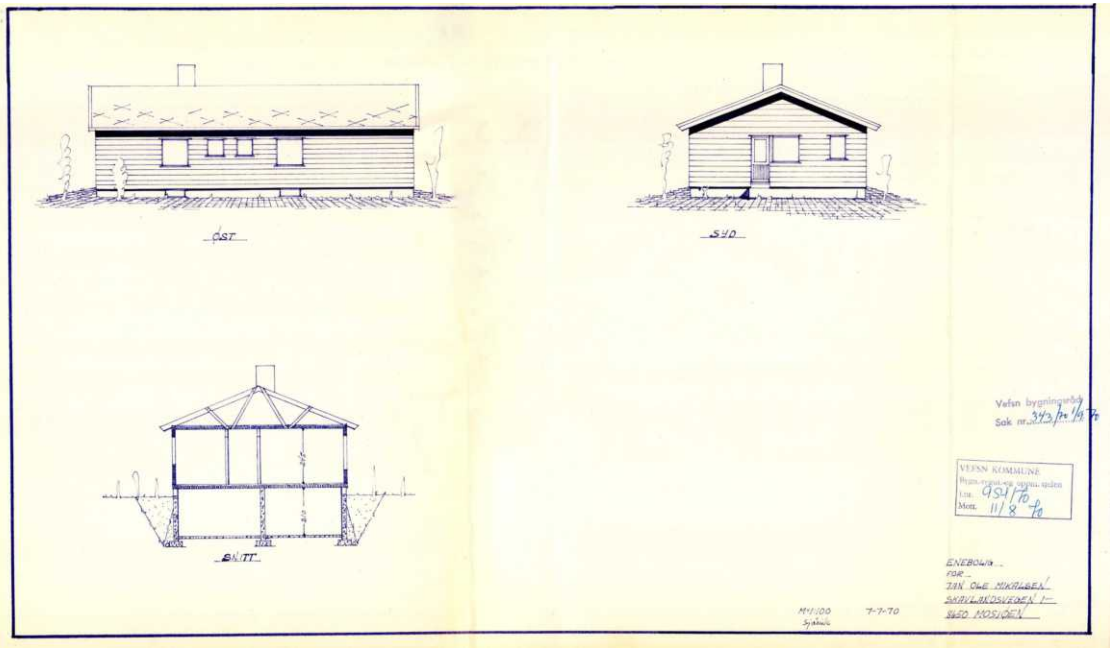
Areal: 175,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7305255 **Øst:** 418014

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305245,32	418004,32		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,01				
2	7305249,41	418001,43		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,14				
3	7305269,65	418030,16		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,00				
4	7305265,57	418033,05		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,15				


VEST
NORD
1440
357
320
120
170
478
SOVEROM
SOVEROM
BAD
KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
STUE
31 m²
660
360
360
250
100
150
470
130
135
700
1 ETASJE
1440
340
400
700
LEKEROM
MATROM
VASKEROM
TØRKEROM
ROM FOR KLÆR
HOBBYROM
660
375
375
360
100
145
470
265
735
705
KJELLER
M=1:100
7-7-70
Vefsn byggingsavd
Sak nr. 343/70 11/7-70
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.-sjefen
Løp. 951/70
Mott. 11/8 70
ENEBOLIG
FOR
TRN. OLE MIKALSEN
SNEVLANDSVEGEN 1
8650 MOSJØEN


ØST
SYD
SNITT
M=1:100
7-7-70
Vefsn byggingsavd
Sak nr. 343/70 11/7-70
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.-sjefen
Løp. 951/70
Mott. 11/8 70
ENEBOLIG
FOR
TRN. OLE MIKALSEN
SNEVLANDSVEGEN 1
8650 MOSJØEN

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	10.03.2026 kl. 11:00
Gårdsnummer:	105	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	208	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:	15.04.1970
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 105 / 208	878,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151290	MØRK KINE-ELISE GREGERSEN		SNEVEGEN 42 8663 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		071290	ØVSTENG BENDIK		SNEVEGEN 42 8663 MOSJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		151290	MØRK KINE-ELISE GREGERSEN		SNEVEGEN 42 8663 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		071290	ØVSTENG BENDIK		SNEVEGEN 42 8663 MOSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305244	418013		878,3 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
Skylddeling	15.04.1970				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/169	-879	
		Mottaker	1824 - 105/208	879	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.10.2025	Tinglyst	22.10.2025	1824nyg	22.10.2025
Oppmålingsforretning	J 25/4145	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/169	-175,9	
	J 27/25	Mottaker	1824 - 105/515	175,9	
		Berørt	1824 - 105/208	0	
		Berørt	1824 - 105/209	0	
		Berørt	1824 - 105/210	0	
		Berørt	1824 - 105/491	0	

Landmålernummer	Navn
000096	Gunnhild Nygard

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.01.2012	Tinglyst	18.01.2012	1824ots	11.01.2012
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/3	-42 384,4	
		Mottaker	1824 - 105/491	42 384,4	
		Berørt	1824 - 105/1	0	
		Berørt	1824 - 105/26	0	
		Berørt	1824 - 105/169	0	
		Berørt	1824 - 105/198	0	
		Berørt	1824 - 105/200	0	
		Berørt	1824 - 105/202	0	
		Berørt	1824 - 105/204	0	
		Berørt	1824 - 105/206	0	
		Berørt	1824 - 105/208	0	
		Berørt	1824 - 105/210	0	
		Berørt	1824 - 105/227	0	
		Berørt	1824 - 105/291	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Snevegen	12700	42						Nei
						Grunnkrets	0208	Hals	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
						Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			EUREF89 UTM Sone 33			Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
				7305248	418026	Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 955 513
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305259 Øst: 418027
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	105/208

Bygningsnr: 187 955 521
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305248 Øst: 418026
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Sentralvarme
Annen oppvarming

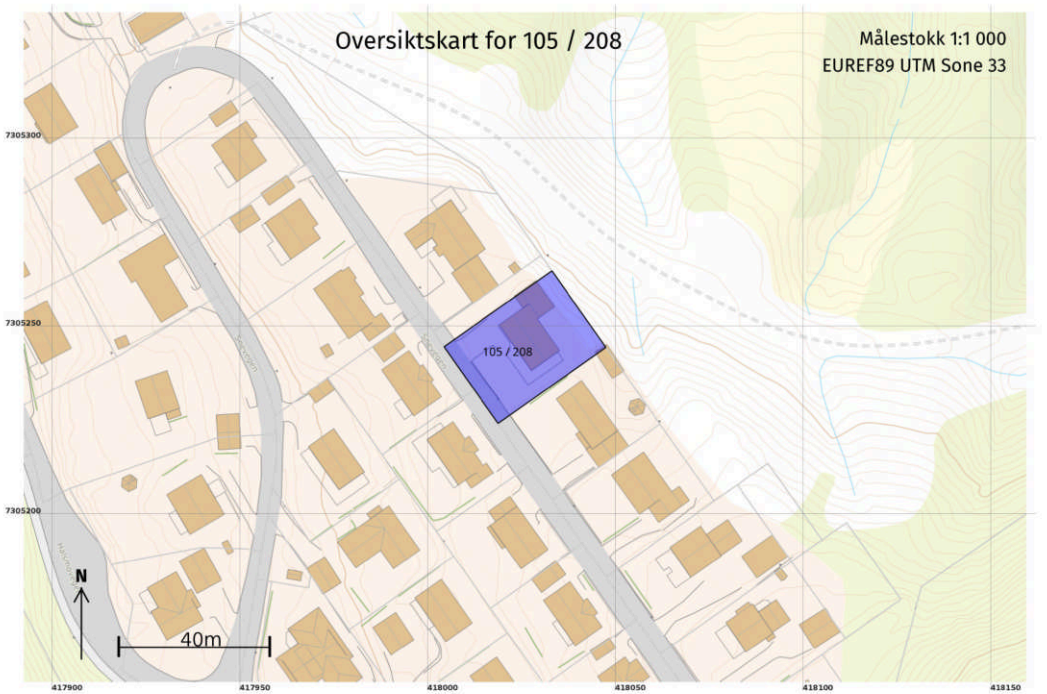
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	192	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	192			Tatt i bruk:	17.10.1972
Bruttoareal bolig:	210	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	210	Har heis:	Nei		

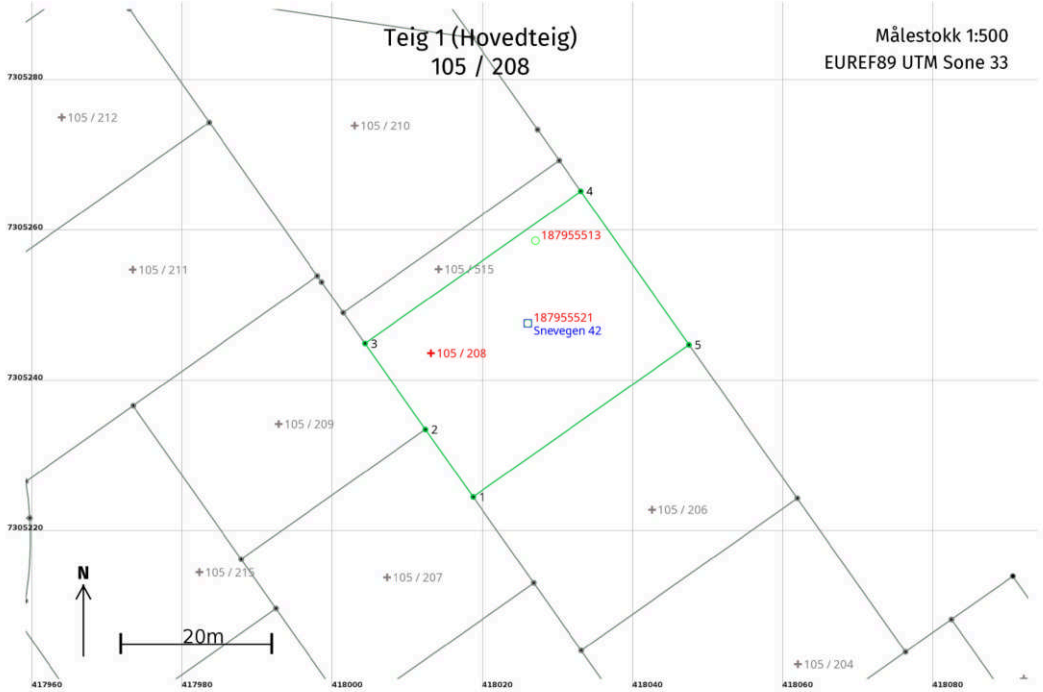
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	99	0	99	107	0	107
K01	0	93	0	93	103	0	103

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12700 Snevegen 42	H0101	Bolig	192	4	Kjøkken	1	1	105/208





Areal og koordinater

Areal: 878,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7305244 **Øst:** 418013

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305224,90	418018,71		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			10,98				
2	7305233,87	418012,37		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,00				
3	7305245,32	418004,32		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,15				
4	7305265,57	418033,05		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,99				
5	7305245,14	418047,44		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,14				

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Snevegen 42, Hals	Sak nr.: 343/70
Arbeidets art: Nybygging	Byggemeld. innlevert dato: 11. august 1970
Bygningens art: Våningshus	
Byggherre: Jan Ola Mikalsen	
Byggemelder: Jan Ola Mikalsen	
Ansvarshavende: Olav Herring	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Mosjöen den 2. september 1970

Bygningssjef
Wogn Henriksen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
13/9 71	Byggegrop tjill. Kontroll av slamming ok. Drenering må legges lavere.	J. f. J. f. –
2/2 72	Kontroll av isolasjon i vegger og kalve gulvet OK	J f
12/5-72	Kontroll av dytt, vinduer. For løst og dårlig utført, etterkontroll EM	
15/5-72	Kontroll av dytt 1. etg. ok.	EM
6/11-72	Gitt brukstillatelse	EM.

Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen

EM/NK

Mosjøen, den 8. november 1972

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det bekreftes med dette at Jan Ola Mikalsens boligbygg i Snevegen 42, med nedenstående unntakelse, er ferdig og er oppført i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Gjenstående arbeider:
1. Puss og innredning i kjeller.
2. Isolering av kanaler på loft.

Det gjenstående arbeide må være utført innen 30. mai 1973.

Wogn-Henriksen

E. Mathisen

Vedlegg

Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen

EM/NK

Mosjøen, den 8. november 1972

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det bekreftes med dette at Jan Ola Mikalsens boligbygg i Snevegen 42, med nedenstående unntakelse, er ferdig og er oppført i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Gjenstående arbeider:
1. Puss og innredning i kjeller.
2. Isolering av kanaler på loft.

Det gjenstående arbeide må være utført innen 30. mai 1973.

Wogn-Henriksen

E. Mathisen

Vedlegg

'Gjenpårt av brev fra VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen

Mosjøen, den 18.2.1975
Vår ref. GF/NK

F E R D I G A T T E S T.

Det bekreftes med dette at gjenstående arbeider, puss og innredning i kjeller hos Jan Ola Mikalsen, Snevegen 42 er ferdig og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Wogn-Henriksen
Wogn-Henriksen

G. Forsmo
G. Forsmo

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Snevegen 42	Sak nr.
Arbeidets art: Carport	Byggemeld. innlevert dato: 15/12-80
Bygningens art	
Byggherre: Jan Ola Mikalsen	
Byggemelder: Jan Ola Mikalsen	
Ansvarshavende	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

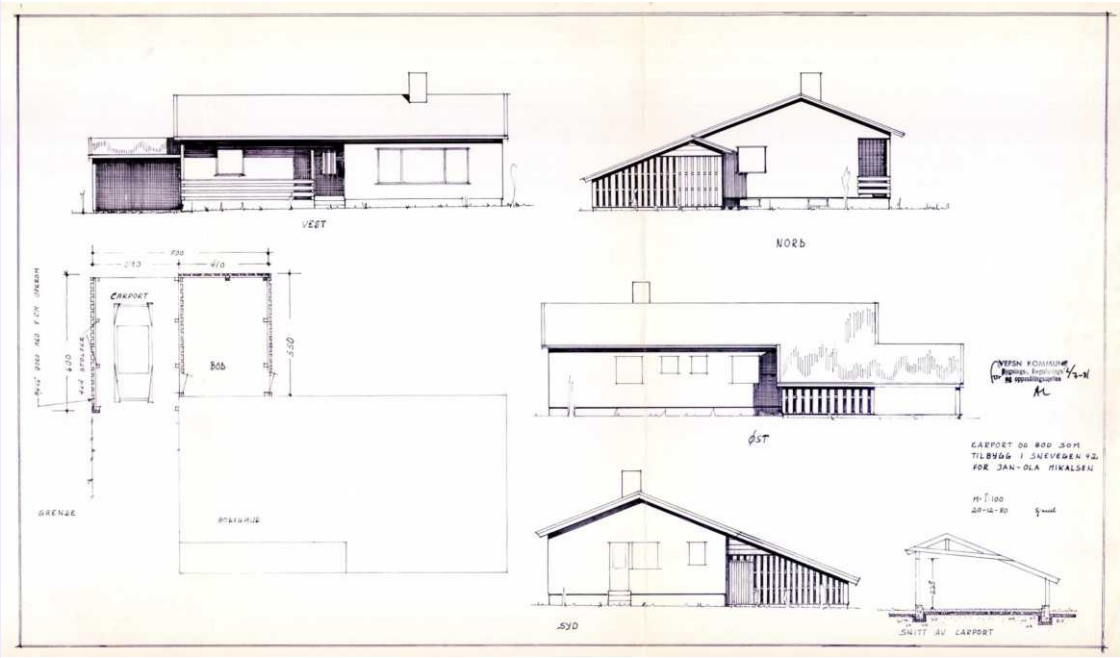
Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Mosjøen, den 020781

Per Enebo
Bygningssjef

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
2/11-83	Arbeidet er utført	A Sleag.



VEFSN KOMMUNE
BYGNINGS-, REGULERINGS-
OG OPPMÅLINGSSJEFEN

Jan-Ola Mikalsen
Snevegen 42

8650 MOSJØEN

BOKS 83
8651 MOSJØEN, den 2.juli 1981

DERES BREV AV: DERES REF.: VÅR REF.: AL/mh

J. NR.: 1868/81
ARKIV NR.:
(BES OPPGITT VED SVAR)

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV CARPORT OG BOD SOM TILBYGG TIL BOLIGBYGG I SNEVEGEN 42.

Viser til Deres søknad mottatt her den 15.04.81 vedr. ovennevnte.

Det foreligger ikke innsigelser fra berørte naboer som er varslet.

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

Tilbygget må oppføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Arbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

Ett sett godkjente tegninger, byggetillatelsesskjema og byggemelding skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

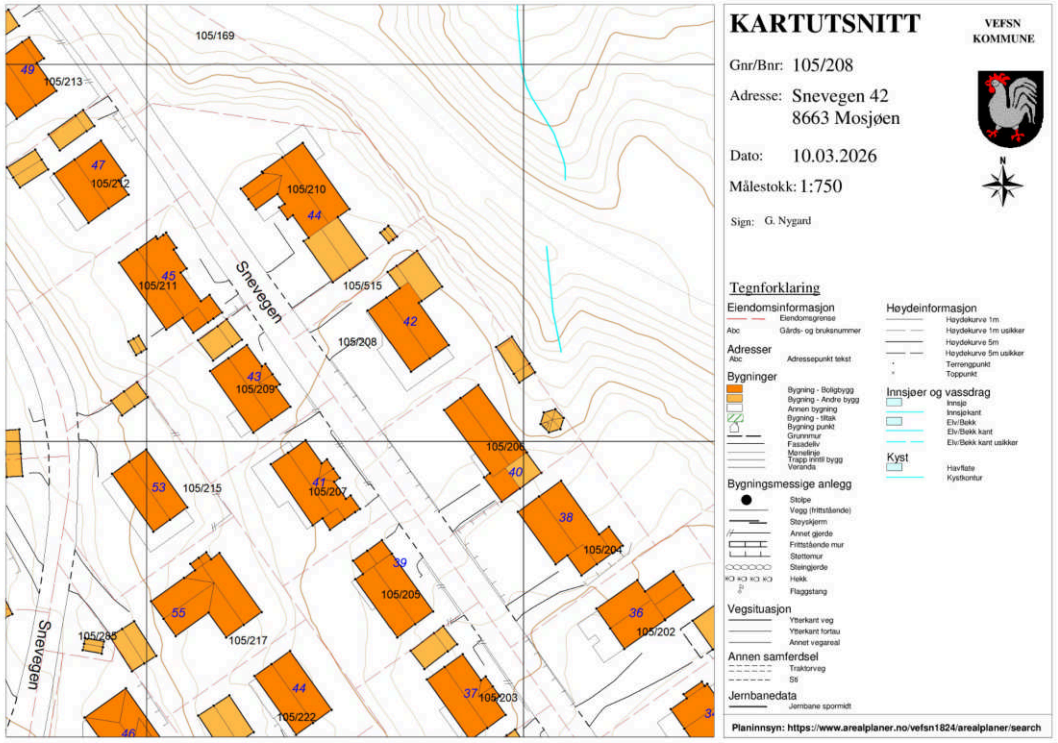
Bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.

./. Vedlagt følger byggetillatelsesskjema, ett sett av sakens dokumenter og regning for byggekontroll/behandlingsgebyr.

Per Enebo

Atle Lien

Vedlegg



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I HALS I VEFSN KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være villamessig med grunnmurhøyde og etasjetall som vist på planen. Uthus eller garasje i 1 etasje kan bygges sammen med våningshuset. Sokkeletasje kan innredes hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr 8.

§ 3.

Frittstående uthus og/eller garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m□.

§ 4.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse, men bygningsrådet kan dog tillate innredet mindre forretninger. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper eller ulemper for de omboende.

§ 5.

Bebyggelsen kan føres opp i tre, mur, eller betong. Bygninger som føres opp i mur eller betong, skal ha etasjeskillere av brannfaste materialer.

§ 6.

Bebyggelsens takvinkel skal være ca 37 – 40° for 1½-etasjes hus og ca. 27° for de øvrige hus. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.

§ 8.

Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Planering eller oppfylling av tomtens terreng samt oppføring av forstøtningsmur må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være høyere enn 0,8 m.

§ 11.

Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Vefsn kommune til anvendelse.

Formannskaps behandling av sak 122/2022 i møte 13.09.2022:

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 gis det varig dispensasjon fra arealformål grønt friareal på eiendom 105/169 i reguleringsplan Hals, planID 208, til boligformål.

Begrunnelse for vedtaket:
Det er svært viktig å opprettholde grønne «smett» mellom boliger i boligfelt for å ivareta tilgangen til naturområdene bak eller snarvei mellom boligområder. I dette tilfellet er det opparbeidet en tilrettelagt grusvei 90 meter lengre nord som passer i bakkant gbnr 105/169. Dette gjør at behovet for dette grønne friområdet ikke i like stor grad er til stede lengre og allmennhetens tilgang markaområdene er godt ivaretatt.

Behandling

Ordfører tar opp innstillingen

Innstilling fra administrasjon eller forrige behandling

1. Innstilling

Votering

Votering startet: 13.09.2022 10:40:40 og avsluttet: 13.09.2022 10:40:40

Forslaget er enstemmig vedtatt

Stemte for partier: AP (3 stemmer), SP (3 stemmer), R (1 stemme), H (1 stemme), FrP (1 stemme)

Stemte for personer: Hilde-Marie T Rosvold (AP), Rune Krutå (AP), Tone Moby Røreng (AP), Bjørn Larsen (FrP), Jørn Clausen (H), Gunnvald J Lindset (R), Berit Hundåla (SP), Magnus Myrvoll (SP), Trond Nordås Bjørkås (SP)

Vedtak

- Innstilling



Prt.koll side
J. nr.
L. nr. 1508

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 1477 19 70
Alstahaug sorenskriverembete

.....V.e.f.s.n..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Hals I (eiend. navn), gr. nr. 105 br. nr. 169

Parsellen er gitt br. nr. [redacted]208 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Snevegen 42 gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1970 den 13.1. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Snevegen 42, parsell av Hals I, gnr. 105, bnr. 169

Forretningen er forlangt av Vefsn kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Valdemar Hogstad

i nærvær av kartvitner Gudmund Fridheim og Leif Øksendal

4500 2822/67. R.A. - NKF-42.

Ved forretningen møtte: [1])

For Vefsn kommune møtte kontorsjef Anders Granås. Arne Hals (gnr. 105, bnr. 3) møtte.
For øvrig var ingen andre varslet om forretningen.

Det ble under forretningen foretatt grensebefaring. Parsellen var på forhånd oppmålt og oppmerket i samsvar med tomtefordelingsplan av 21/8.68.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser mot sydøst (35,16 m) til Snevegen 40, mot nordøst (25,00 m) til gnr. 105, bnr. 3, mot nordvest (35,16 m) til gnr. 105, bnr. 169 og mot sydvest (25,00 m) til centerlinjen i Snevegen.

Parsellens areal = 879,1 m2.

For øvrig vises til vedheftet målebrevskart i målestokk 1:500 hvor parsellen begrenses av rette linjer mellom punktene A - B - C - D - A.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Vefsn Kommune

Bygnings-, reguleringss- og oppmålingssjefen
Mosjøen

L.nr. 1508

N

Målebrevskart over SNEVEGEN 42

Parsell av: HALS I. GNR. 105. BNR. 169

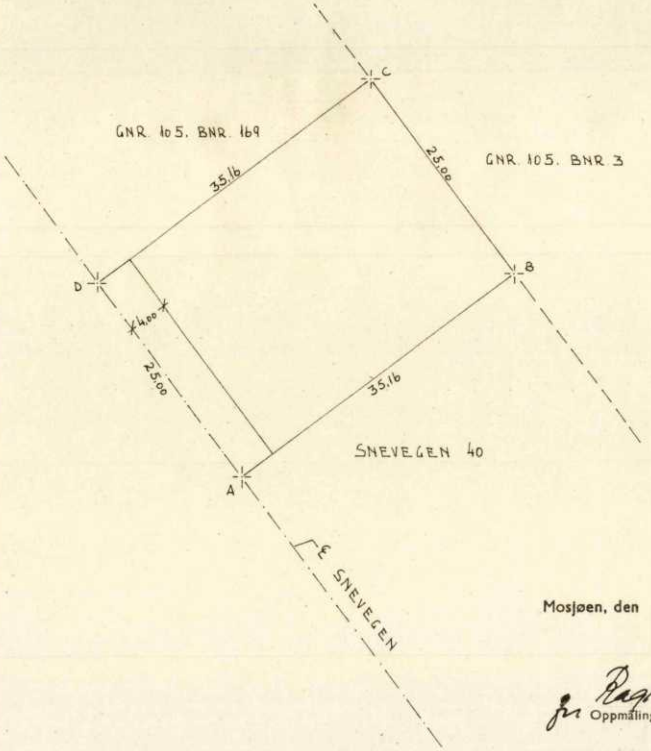
Målestokk 1: 500

Areal: 879,1 m² Herav gategrunn 100,0 m²

Koordinater

Pkt.	Y	x
A	+ 613,85	875 571,03
B	+ 585,69	» 592,09
C	+ 600,66	» 612,11
D	+ 628,82	» 591,05

Tegnforklaring:
grense
hjelpelinje
senterlinje
rett vinkel (100 g)



Mosjøen, den 13/1 1970.

for Ragnv. Tvergå
Oppmålingssjefen i Vefsn

Valdemar Hogstad
Utført av

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 2 øre som trekkes hovedbruket

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,05

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Snevegen 42

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

for Ragnv. Tvergå
Oppmålingssjefen i Vefsn

Påtegninger: Kristen Fjellheim Kartvitne — Valdemar Hogstad — Lilj Øksendal Kartvitne

Dok. nr. 1477 1970 dagbokført 17.4. 27-4-70
Alstahaug sorenskriverembete

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

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

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: 15260026 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Snevegen 42, 8663 Mosjøen.
Gnr. 105, Bnr. 208 og Gnr. 105, Bnr. 515, 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: 15260026
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.05.2026

EiendomsMegler 1

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no