

Velkommen til

Helligbergvegen 63
8663 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Helligbergvegen 63
8663 Mosjøen

Enebolig med garasje - sokkel m/ utleiemuligheter | Flott utsikt | Modernisering må påregnes - DITT NYE HJEM?

Velkommen til Helligbergvegen 63!

Enebolig med flott beliggenhet i et etablert boligområde. Fra stuen og balkongen er det nydelig utsikt over fjorden og de omkringliggende fjellene. Boligen går over to plan med en fleksibel planløsning, på en sørvestvendt, skrånet tomt. Kjelleretasjen er innredet med stue, kjøkken, soverom og bad, noe som gir muligheter for utleie. Dette er en eiendom med stort potensial for den som vil skape sitt eget hjem, og det må påregnes oppgradering for å møte dagens standard.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000
Omkostninger	kr	73 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590
BRA/BRA-i		180 m² / 160 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1971
Tomt		866 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Helligbergvegen 63, 8663 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 105, Bnr. 194, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 990 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 73 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 030,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Det er i dag ingen ildsted i boligen. Ved installering av ildsted må kostnader til feier påregnes.

I tillegg kommer det renovasjon fra SHMIL på kr 7 406 fordelt på seks terminer pr 2026.

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: 160 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 20 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
Eiendommen har garasje og biloppstillingsplass på egen tomt. Garasjen er den ene delen av en dobbeltgarasje og er utstyrt med leddport med elektrisk portåpner.

Tomt
Tomtestørrelse er 866 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 10.08.2026 av Vefsn kommune.

Eiet tomt. Tomten er skrånende med fall mot sørvest og fremstår som opparbeidet med plenarealer og beplantning. Bebyggelsen er plassert på en måte som gir gode uteoppholdsarealer rundt boligen. Fra tomten er det utsikt mot nærområdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var

heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.

Fuktsikring og drenering:
Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår. Det er grunnmursbeskyttelse av grunnmursplast på deler av grunnmur, men den er ikke synlig hele veien rundt huset.

Grunnmur og fundamenter:
Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende. Muren er pusset utvending og bekledd innvending.

Terrengforhold:
Det er en skrå tomt med fall mot sørvest.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger av plast.

Eiendommen Helligbergvegen 61 har rett til å legge avløpsledning over denne eiendommen. Ref. tingyst skjøte datert 13.06.1970.

Byggeår
1971 ifølge brukstillatelse.

Innhold
Enebolig over to plan (1. etasje og kjeller) som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 86 m²: Stue, to soverom, trapperom, gang, bad/vaskerom, vindfang og kjøkken.

Kjeller
BRA-i 74 m²: Stue, kjøkken, vindfang, bad/vaskerom, soverom, gang, bod, teknisk rom og bod 2.

Balkong på ca. 7 m² og platting på terreng på ca. 13 m².

I tillegg disponerer boligen den ene delen av en dobbeltgarasje (hvor tilstøtende garasjedel tilhører naboeiendommen) med et eksternt bruksareal (BRA-e) på 20 m² innrettet for parkering og lagring.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 07.08.1967. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.
- Det er satt inn dør mellom hoveddel og utleiedel/leilighet i sokkel. Opprinnelig var disse adskilt innvending.
- Et areal som tidligere har vært gang, klesbod, matbod og brenselbod, er nå ett stort rom (ikke søknadspliktig).
- Det er et tidligere separert wc og bad i 2 etg som i dag er slått sammen til ett rom (ikke søknadspliktig).

For fellesgarasjen foreligger det godkjent byggemelding datert 11.04.1972 som stemmer med

dagens bruk.

Standard
Enebolig fra 1969 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte og tapetserte sponplater på veggene og folierte/malte himlingsplater. Innredningen har laminerte skrog med profilerte fronter, og fliser er montert på veggen mellom over- og underskap. Kjøkkenventilator blåser ut gjennom yttervegg. Det er i tillegg montert en Mitsubishi romventilator med varmegjenvinner. Kjøkkenet har skader i gulvet og vannlekkasje fra avløp/vannlås, og innredningen har slitasje.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkenet i kjelleretasjen har laminat på gulvet, malte og tapetserte sponplater på veggene og folierte/malte himlingsplater. Innredningen er en eldre plassbygget innredning av heltre med profilerte fronter som er fornyet med nye fronter. Det er ikke avtrekk over kokesonen.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Rommet er tidligere separat WC og bad som er slått sammen til ett rom. Gulvet er flislagt, veggene har baderomsplater og himlingsplatene er folierte eller malte. Innredningen består av dusjkabinett, gulvmontert WC, nedfelt servant med underskap, speil med belysning og veggskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil i tak. Badet har et oppgraderingsbehov: det mangler vanntett sjikt på gulvet, utførelsen rundt rørgjennomføringer er ikke fagmessig, og tettesjiktet er etablert før år 2000.

Bad/vaskerom kjeller:
Gulvet har vinylbelegg, veggene har vinyltapet/vinylbelegg og taket har himlingsplater. Utstyrt med dusjkabinett med dusjvegger i plast, gulvmontert WC, opplegg for vaskemaskin og to plastsluker. Naturlig avtrekk via ventil i vegg. Badet har et omfattende oppgraderingsbehov og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav. Det er påvist lekkasje fra sisterne, skader på innredningen og eldre våtromsløsninger uten tilfredsstillende tettesjikt.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat i 1. etasje. Fliser i vindfang. I kjeller er det fliser og laminat.
Vegger: Malte og tapetserte sponplater samt trepanel i 1. etasje. I kjeller er det trepanel, malte trefiberplater med panelmønster samt malt trepanel på innvendige vegger.
Himling: Malte eller folierte plater i format 60 x 120 cm, laget av spon eller trefiber.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskilleren består av bjelkelag av trebjelker. Dette gjelder gulvet i 1. etasje, altså etasjeskillet mellom 1. etasje og kjeller. Gulvet i kjeller er antatt oppbygd av trebjelker eller tilfarere lagt på et underlag av betong, men oppbyggingen kan ikke fastslås med sikkerhet.

Pipe og ildsted:
Pipen er murt av teglstein. Det er ingen ildsted i boligen.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper er av malt tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører. Noen dører har glass.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon. Rørene er av kobber.

Hovedstoppekran er lokalisert.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast, med lufting over tak.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator i 1. etasje. På kjøkken i 1. etasje er det montert en Mitsubishi romventilator med varmegjenvinner. Bad/vaskerom i 1. etasje har naturlig ventilasjon med ventil i tak. Bad/vaskerom i kjeller har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke avtrekk over kokesonen på kjøkken i kjeller.

Varmtvannstank:
Elektrisk varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008.

Elektrisk anlegg:
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, typisk for eldre boliger med utvidelser og endringer over tid. Det er én strømmåler med aktivt abonnement. Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer. Siste el-tilsyn av DLE var 26.04.2017.

Branntekniske forhold:
Det er to røykvarslere i huset og et 6 kg pulverapparat. Det er avdekket avvik i branncelleinndeling: dørene som skiller kjellerdelen fra hoveddelen er ikke branndører, og det er sannsynligvis ikke brannskille i tak og vegger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, uten at det er målt forhøyede fuktverdier. Det er konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere: ett av panelbordene i taktroen har hull etter borebiller, og det ligger fint spon etter denne aktiviteten på gulvet like under skadene, ved loftsluke. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler, og en avtrekkskanal har gått av i en skjøt.
- Ytterdører: Det er påvist råte eller store skader i balkongdøren. Ytterdører i kjeller er i tett kontakt med betong, noe som lett kan føre til råteskader. Karmene og dørblader er værslitte utvendig med sprekker i trevirket, spesielt teakdøren i kjeller.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen og i rekkverket. Det er påvist nedbøyning og tegn på svak konstruksjon. Rekkverket er 88 cm, under dagens krav på 1 meter.
- Terrasser og plattinger på terreng: Tremmene har råteskader.
- Utvendige trapper: Trappen av trykkimpregnert treverk har råteskader og er i svært dårlig forfatning. Trapp av steinheller er skjev og igjengrodd.
- Overflater - gulv 1. etg: Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon ved to radiatorer med lekkasje på termostat. Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Den generelle slitasjen på gulv er noe over det man kan forvente, alder tatt i betraktning.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner 1. etg: Det er påvist store nedbøyninger og skjevheter i etasjeskillet. Det er målt 43 mm høydeforskjell i stue i 1. etasje. Generelt faller høyden fra husets omsluttende vegger mot midten av huset. Skjevhetene kan indikere svikt i konstruksjonen.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist setningsskader i gulv. Oppbyggingen av gulvet kan ikke fastslås med sikkerhet, men det antas trebjelker eller tilfarere lagt på betong. Det er påvist en høydeforskjell på 50 mm internt i ett rom i stue/kjøkken. Det er store glipper mellom gulvlister og gulv, som tyder på at tilfarere eller bjelker kan være i ferd med å råtne. Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket har begrenset mulighet for

inspeksjon og rengjøring. Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk, og mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Våtrommet har eldre våtromsløsninger etablert før år 2000 med usikker fremtidig funksjon. Våtrommet mangler vanntett sjikt på gulv, og det er eksponert treverk der det skulle vært membran.
- Kjeller Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner eller innredninger, er fornyet. Rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
- Kjeller Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fra dusjen lekker det vann til utsiden av dusjen, gjennom gulvlisten til dusjvegger. Dette vannet blir stående på utsiden av dusjsonen på grunn av generelt fall til sluken, men hindres fra å komme til sluk av listen på gulvet rundt dusjsonen.
- Kjeller Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, med usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet.
- Kjeller Kjøkken - Avtrekk: Det er manglende avtrekk over kokesonen på kjøkken i kjeller.
- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme): Det er påvist tegn på lekkasjer fra termostater. Reguleringsventilene er trege eller lar seg ikke bruke. Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist mose/lav på taktekking. Det er påvist en mønekam som ikke sitter skikkelig fast. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Skorsteinen har for lav høyde i forhold til forskriftskrav. Pipen skal være minst 80 cm over takets høyeste punkt; denne pipen er ca. 70 cm.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er svært slitte og det er sprekker i trevirket. Noen vinduer er i grenseland til å utvikle råteskader. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist riss/sprekker i overflater. Innvendige overflater i tak og vegger har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, som følge av en kombinasjon av spredte mindre skader og alder.
- Innvendige dører: De fleste dører i kjeller tar i karm, noen så ille at de er vanskelige å lukke. I 1. etasje er det bedre, men dør mellom vindfang og gang subber i gulvet. Enkelte innvendige dører har noe høyere slitasje enn forventet ut fra alder.
- Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Våtromsplater er ikke montert fagmessig, og det er ikke montert sokkellist på baderomsplater, heller ikke i dusjsone.
- Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Ingen av de preaksepterte ytelsene for fall til sluk er oppfylt, verken for gulvet generelt eller for dusjsonen. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet.
- Kjeller Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Kjeller Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er mindre skader på vinylbelegg som har begynt å løsne i nedkant. Det er store glipper mellom tak og taklist, som kan tyde på at noe har seget.
- Kjeller Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Det er påvist lekkasje fra sisterne til klosettskål.

- Kjeller Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. Spalten under døren er for liten. Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet.
- Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er vannlekkasje fra avløp/vannlås ved tapping av vann. Det er skader, hakk og slitasje på innredning.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke spalter under dørene, slik at luft ikke får passere forbi lukkede dører.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget siste to år, eller service er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring utført i henhold til standarder frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er mye avflassing av maling på utsiden, noe som kan tyde på bruk av diffusjonstett maling.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

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

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 2: Noen vinduer er vanskelige å lukke. Varmepumpe (luft/vann og luft/luft) er av nyere dato. Tak byttet for ca. 20 år siden. Ellers ingen kjennskap til eiendommen.

Tilleggskommentar: Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig på vegne av arvingene.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Taket har en helning på 25,7 grader. Det er takpapp som undertak. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Hele loftet hadde gangbart gulv og kunne derfor inspiseres grundig. Loftet er et kaldloft.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Det er stigtrinn for feier av lakkert stål. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse. Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord. Det er et felt med liggende kledning under vinduer i stue. Kledningen har overflatebehandling av maling.

Vinduer:
Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags glass. Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer. Det er ett vindu i kjeller på soverom som er av nyere dato, og ett vindu i kjeller som er et eldre vindu med koblet glass.

Dører:
Ytterdører er av teak eller lignende. Det er 2 ytterdører av denne typen i boligen. Boligen har malt balkongdør av tre med vindu. Det er en malt tredør i kjeller uten glass.

Balkonger/terrasser:
Det er en balkong av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre. Det er en platting på terreng av tremmer i trykkimpregnert treverk.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre. Det er også en trapp av steinheller på plenen.

Garasje:
Garasjen er oppført som den ene delen av en dobbeltgarasje, hvor tilstøtende garasjedel tilhører naboeiendommen. Bygningen er oppført med trekonstruksjoner i bindingsverk på støpt betonggulv. Veggene er utvendig kledd med trepanel, mens innvendige konstruksjoner i hovedsak er synlige og uten isolasjon eller innvendig kledning. Takkonstruksjonen er utført i tre og tekket med stålplater. Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portåpner og benyttes til parkering og lagring.

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
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 27.11.1971. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger godkjent byggemelding for oppføring av fellesgarasje datert 15.04.1972. I samme dokument er det påført at arbeidet er utført den 02.08.1973. Kopi av denne følger vedlagt.

Støpekant med gjerde:
Det foreligger Tillatelse for oppføring av støpekant med gjerde langs tomten mot Helligbergvegen datert 25.05.1973. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Varmepumpe. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 og luft-til-vann-varmepumpe fra 2018 tilknyttet vannbårent anlegg med radiatorer i de fleste rom.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Boligen er i følge godkjente bygningstegninger inntegnet med en adskilt leilighet i sokkel. Det er i senere tid åpnet opp mellom hoveddelen og leiligheten. Boligen er registrert hos kommunen med 1 boenhet. Sammenføying av 2 boenheter er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko. Ta kontakt med Vefsn kommune for mer info.

Leiligheten i sokkelen er tegnet inn som en romslig 2-roms leiligheten og rommene er godkjent for varig opphold.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til Hals (plan-ID 358/68), vedtatt 01.10.1968. Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 836 201,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 344 802,-.












VOLVO



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.

Plantegninger

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Oddmund Moss

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 1891
Dato: 13.05.1970
Bestemmelse om kloakkledn
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 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 45 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Suksesshonorar kr 5 000,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Sentrale lover
Avhendingslova

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-08-2026 .

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 25.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 22.08.2026
- Energiattest datert 22.08.2026
- Bygningstegninger bolig datert 09.12.1969
- Bygningstegninger garasje datert 15.04.1972
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 27.11.1971
- Matrikkelrapport datert 10.08.2026
- Grunnkart datert 10.08.2026
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser datert 01.10.1968
- Tinglyste erklæringer datert 14.04.1970
- 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

HELLIGBERGVEGEN 63

Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsbyen Stopp 37 Linje 261	**2 min** 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**20 min** 1.7 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**12 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 253 elever, 17 klasser	**17 min** 1.3 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**7 min** 4.1 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**6 min** 2.8 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**8 min** 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	**10 min**
St1 Lading Mosjøen	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

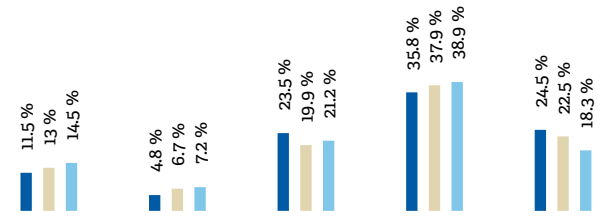
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Kulstad barnehage (0-5 år) 49 barn	**21 min** 1.6 km
Dolstad barnehage (1-5 år) 43 barn	**20 min** 1.7 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 30 barn	**7 min** 3.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Halsøy Post i butikk	**8 min** 0.7 km
Spar Halsøy PostNord	**9 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

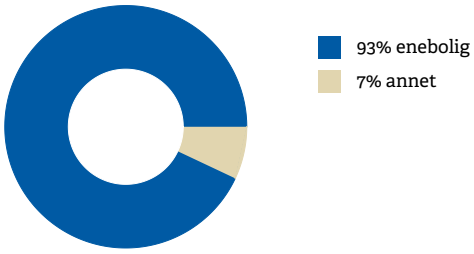
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Kulstadleira femmerbane Ballspill	**9 min** 0.8 km
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	**10 min** 0.9 km
Helsehuset Treningssenter	**6 min**
Vefsn skole og treningssenter	**6 min**

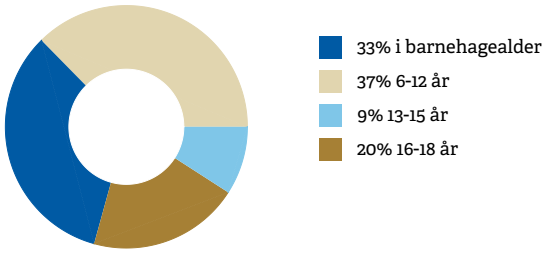
BOLIGMASSE



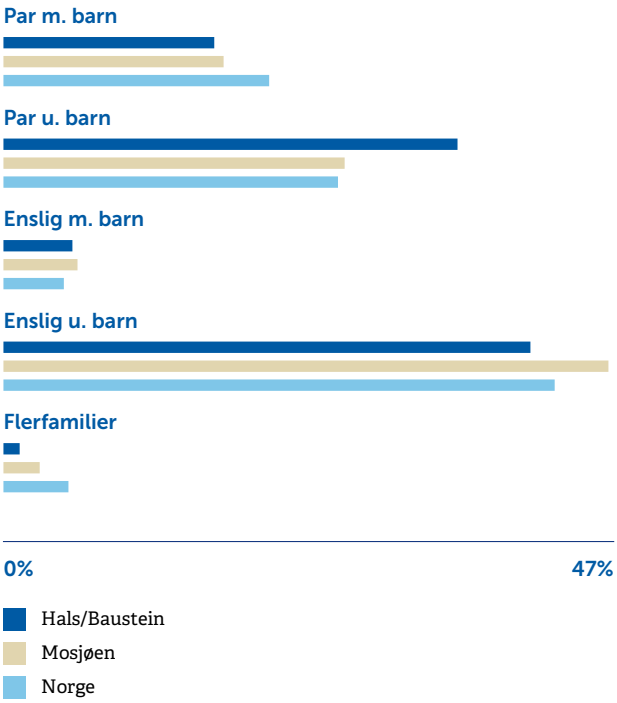
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**6 min**
Apotek 1 Halsøy	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

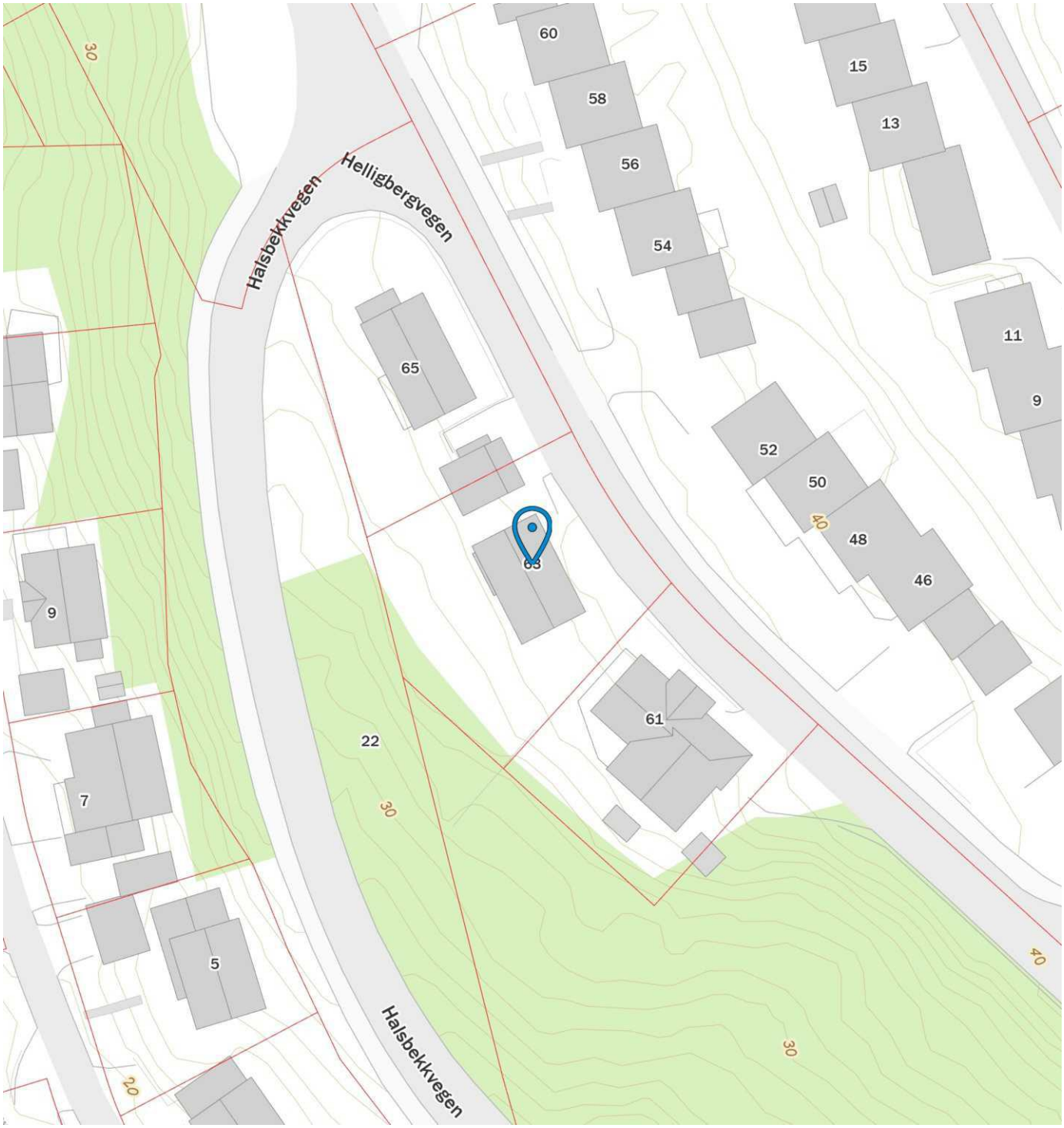


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

HELLIGBERGVEGEN 63

Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsbyen Stopp 37 Linje 261	**2 min** 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**20 min** 1.7 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**12 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 253 elever, 17 klasser	**17 min** 1.3 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**7 min** 4.1 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**6 min** 2.8 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**8 min** 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	**10 min**
St1 Lading Mosjøen	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

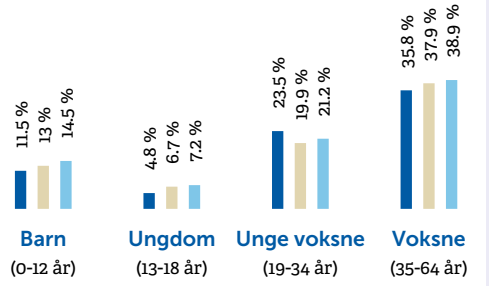
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Hals/Baustein	611	338
Mosjøen	10 426	5 6(
Norge	5 425 412	2 6(

BARNEHAGER

Kulstad barnehage (0-5 år) 49 barn
Dolstad barnehage (1-5 år) 43 barn
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 30 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

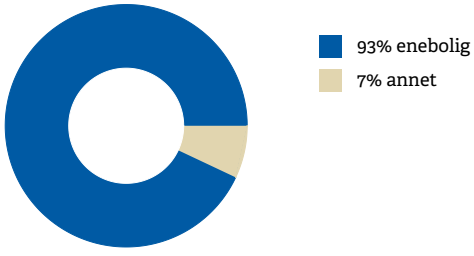
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Kulstadleira femmerbane Ballspill	**9 min** 0.8 km
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	**10 min** 0.9 km
Helsehuset Treningssenter	**6 min**
Vefsn skole og treningssenter	**6 min**

BOLIGMASSE

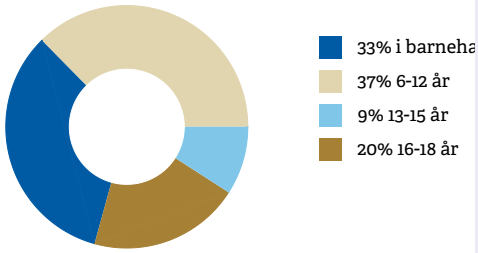


VARER/TJENESTER

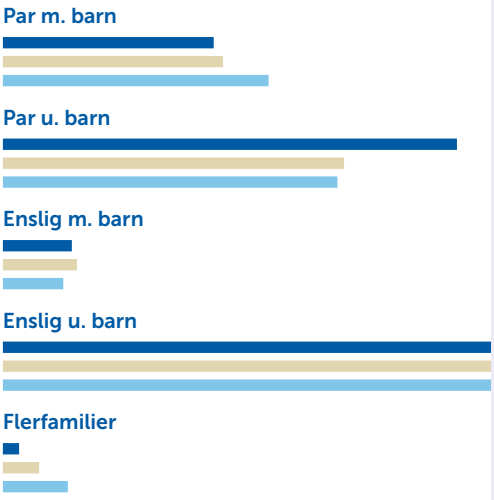
Sjøsiden Senter

Apotek 1 Halsøy

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



0%

- Hals/Baustein
- Mosjøen
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**27%**

Vedlegg




Halsbekkvegen
Helligbergvegen
30
60
58
56
54
15
13
65
63
52
50
48
46
40
9
7
22
61
30

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 105, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22695-1041 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BF5139

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

VERITY

D
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Verity AS

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



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.com
915 99 084

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig med kjeller som har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet installasjon av luft-til-luft varmepumpe fra 2024 og luft-til-vann varmepumpe fra 2018. Bygningen har et vannbårent varmeanlegg, flere moderniserte bygningsdeler og det ble ved hulltaking av begge våtrom ikke påvist unormale fuktverdier i de undersøkte konstruksjonene. Loftet var fullt tilgjengelig for inspeksjon, og taket fremstår uten registrerte lekkasjer på befaringsdagen.

Samtidig er det registrert flere vesentlige forhold som gir et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Utvendig er det blant annet påvist fukt- og råteskader i balkong, terrasser og trapper. Balkongen har også konstruktive svakheter, nedbøyning og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav. Taktekking er aldrende, har begroing av mose og lav, samt enkelte løse detaljer som må utbedres.

Innvendig er det registrert betydelige skjevheter både i etasjeskillet og deler av kjellergulvet. Målinger viser nedbøyninger som indikerer behov for nærmere undersøkelser av bærende konstruksjoner. Videre er det registrert lekkasjer fra radiatoranlegg, lekkasje under kjøkkenvask, slitasje på overflater og enkelte setningsrelaterte symptomer.

Begge våtrommene har vesentlige avvik. Badet i hovedetasjen mangler dokumentert membranløsning og tilfredsstillende fall til sluk, mens kjellerbadet er av eldre konstruksjon og vurderes å ha nådd sin tekniske levetid. Kjellerbadet bør påregnes totalrenovert for å tilfredsstille dagens forventninger til funksjon og fuktsikkerhet.

Tekniske installasjoner bærer preg av alder. Vann- og avløpsrør har høy alder, ventilasjonen er begrenset, og det foreligger mangelfull dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en grundigere kontroll av elektrisk anlegg utført av registrert elektrofirma.

Samlet sett fremstår eiendommen som brukbar, men med omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Flere av de registrerte avvikene gjelder aldring, slitasje og manglende modernisering, mens enkelte forhold, særlig knyttet til konstruksjon, våtrom, balkong og tekniske installasjoner, bør prioriteres nærmere undersøkt og utbedret. Boligen vil kreve betydelige investeringer i årene som kommer for å opprettholde funksjon, sikkerhet og verdi.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

Gå til side

Taket er besiktiget fra taket. Men takstingeniøren gikk ikke utenfor stigtrinnene til feier, for å ikke skade tekking. Det kunne gjøres en god inspeksjon fra denne posisjonen.
Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Taket har en helning på 25,7 grader. Det er takpapp som undertak.
Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Det er stigtrinn for feier av lakkert stål. Takvinkel er mindre enn 27 grader, og det er dermed ikke behov eller krav til snøfangere med denne typen taktekking. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann.
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Hele loftet hadde gangbart gulv og kunne derfor inspiseres grundig. Loftet er et kaldloft.
Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse. Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord. Det er et felt med liggende kledning under vinduer i stue. Kledningen har overflatebehandling av maling.
Boligen har vinduer av malt tre med 2- lags glass. Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer. Det er ett vindu i kjeller på soverom som er av nyere dato, og ett vindu i kjeller som er et eldre vindu med koblet glass.
Ytterdører er av teak eller lignende. Det er 2 ytterdører av denne typen i boligen. Boligen har malt balkongdør av tre med vindu. Det er en malt tredør i kjeller uten glass.
Det er en balkong av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.
Det er en platting på terreng av tremmer i trykkimpregnert treverk.
Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre. Det er også en trapp av steinheller på plenen.

INNVENDIG

Gå til side

Det er parkett på gulvet. Det er laminat på gulvet. Dette kontrollpunktet gjelder 1 etg. Dersom boligen har kjeller så vil gulv være beskrevet under kontrollpunkt "rom under terreng".
Veggene består av malte, tapetserte sponplater samt trepanel. Det er også tapetserte sponplater på vegger. Himlingen har malte eller folierte plater i format 60 x 120 cm, laget av spon eller trefiber.
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker. Dette kontrollpunktet gjelder for gulvet i 1 etg, altså etasjeskillet som er mellom 1 etg. og kjeller.
Det er ikke utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt radonkart er betegnet som moderat til lav risiko for radon. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes lokale forekomster av radon, og det bør derfor likevel utføres målinger.
Pipen er murt av teglstein. Det er ingen ildsted i boligen.
Det er trepanel på veggoverflater i kjeller. Det er malte trefiberplater med panelmønster på vegger. Det er malt trepanel på innvendige vegger i kjeller. Det er fliser på gulv i kjeller. Det er laminat på gulv i kjeller. Mur kan ikke besiktiges noen steder i kjeller, da denne er bygget inn over alt.
Innvendige trapper er av malt tre.
Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører. Noen dører har glass.
Det er ikke opplyst om kjennskap til skadedyr fra eier. Det er ikke gjort funn av skadedyr eller spor av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad/vaskerom
Bad av ukjent alder.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for våtrommet.
Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen. Det er baderomsplater på vegger.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har fliser på gulv. Gulvet har ikke noe generelt fall mot sluk. Gulvet i hele rommet er flatt eller tilnærmet flatt.
Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater. Det er ingen vanntett sjikt på gulv.
Våtrommet har dusjkabinett. Rommet er utstyrt med en enkel innredning bestående av nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over samt veggskap. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har gulvmontert WC.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.
Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for våtrommet.
Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen. Det er vinylbelegg på vegger.
Det er vinylbelegg på gulv. Det er et generelt fall på gulvet på 1:100 mot begge sluker. Det er 2 sluker, en under servant som tar lekkasjevann og en i dusj til bruksvann. Dusjsone hindrer vann i å komme inn, da den har en list festet i gulvet.
Det vanntette sjiktet på vegger er av vinyltapet. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast.
Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Badet har dusjvegger i plast. Våtrommet har gulvmontert WC.
Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i vegg.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.
Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Det er laminat på gulvet. Veggene består av malte tapetserte sponplater. Det er folierte/malte himlingsplater i tak i format 60 x 120 cm. Innredningen har laminerte skrog. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er montert fliser mellom over og underskap, noe som beskytter mot fukt. TG3 gjelder vannlekkasje under vask.
Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Det er laminat på gulvet. Veggene består av malte tapetserte sponplater. Det er folierte/malte himlingsplater i tak i format 60 x 120 cm. Det er en plassbygget innredning av heltre.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Kjøkkeninnredning er en eldre innredning som er fornyet med nye fronter.
Det er ingen avtrekk over kjøkkenets kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er installert som en kombinasjon av skjult og åpen installasjon. Noen rør er åpent installert i kjeller og kan besiktiges der. Mens i øvrige etasjer er det for det meste skjult og kun synlige som utstikk/oppstikk ved forbruker. Innvendige vannledninger består av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av plast. Det er lufting over tak.
Det er naturlig ventilasjon med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. På kjøkken i 2 etg er det montert en Mitsubishi romventilator med gjenvinner. Denne ventilerer kjøkken og sannsynligvis delvis stue, men vil ha begrenset effekt ut over disse rommene.
Boligen har både luft-til-luft varmepumpe fra 2024 og luft-til-vann varmepumpe fra 2018.
Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder.
Det er et vannbårent varmesystem med radiatorer i de fleste rom. De fleste radiatorer ser ut til å være av eldre dato, men det er en nyere stor radiator i stue. Varmtvann fordeles til radiatorer med stålrør. Rørene er av eldre dato. Det er mekaniske termostater montert direkte på radiatorer.
Siste el-tilsyn av DLE var 26.04.2017.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, noe som er typisk for eldre boliger hvor det er foretatt utvidelser og endringer over tid.
Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget.
Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer av boligen.
Det er to røykvarslere i huset og et 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.
Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår. Det er grunnmurs beskyttelse på deler av grunnmur, men den er ikke synlig hele veien rundt huset. Grunnmursbeskyttelsen er av grunnmursplast.
Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende. Type grunnmur er er ikke mulig å fastslå med sikkerhet, men mønsteret i rissene i pussen tyder på at det er en mur av murestein av noe slag, og ikke en støpt betongmur. Muren er pusset utvending og bekledd innvending og kan således ikke besiktiges innenfra, og kun på pussens overflate på utsiden.
Det er en skrå tomt med fall mot sørvest.
Vannledning består av plastrør. Avløpsledningen er av plast.
Vannledningen kan kun besiktiges på innsiden der ledningen kommer inn i huset. Det er derfor en viss usikkerhet knyttet til den øvrige ledningens materiale. Avløpsledning kan kun besiktiges der den kommer inn i hus/opp av gulvet. Det er en viss usikkerhet knyttet til den øvrige ledningens materiale.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er noen endringer fra byggemeldte tegninger i sokkeletasje. Et areal som tidligere har vært gang, klesbod, matbod og brenselbod, er nå ett stort rom. Hva dette rommet i nyere tid har vært benyttet til, er uvisst, da hele huset var tømt på befaringsdagen. Byggeteknisk kan det se ut til å være ment benyttet som soverom, men dette blir spekulasjoner. I taksten er rommet angitt som bod, og en eventuelle bruk som soverom vil være en ulovlig bruksendring og det er mangel på tilfredsstillende rømningsveier.
Det er et tidligere separert wc og bad i 2 etg som i dag er slått sammen til ett rom. Det vurderes slik at avvikene er av liten betydning, så lenge det nevnte rommet i kjeller ikke benyttes som oppholdsrom.

Det er avvik i branncelleinndeling. Det er åpenbart tilrettelagt for en utleiedel i kjeller. Det er ikke branndører mellom enhetene og det ser ikke ut til å være brannskille i tak/vegger. Men det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjort fysiske inngrep i vegger og tak.

Garasje

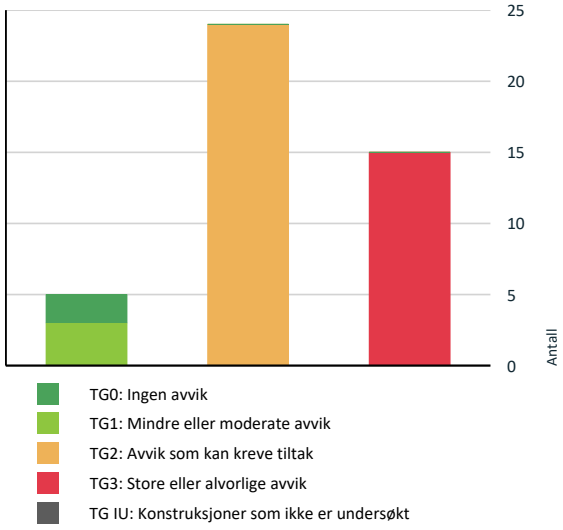
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

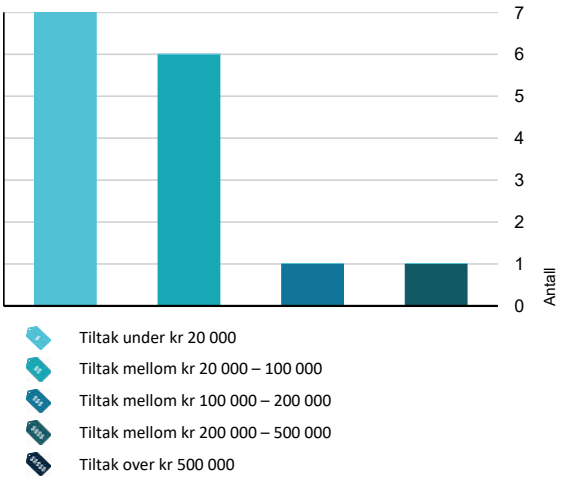
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der det er opplyst at det er utført arbeider, med henvisning til egenerklæring, må en kjøper selv lese egenerklæring for å se om arbeidet er utført av ufaglært eller faglært personell. Takstingeniøren skriver ikke dette i tilstandsrapporten med mindre det er avvik knyttet til arbeidet.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv 1 etg	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner 1 etg	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er 88 cm og skal være 1 m. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Hele pipen er kledd inn i 1 etg. Det kan henge sammen med at det ikke er ildsted i boligen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke oversikt over alle tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, men det er åpenbart at noe er gjort. Det har ikke vært mulig for eier å fremskaffe samsvarserklæringer på disse arbeidene.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det ser ut til å være en egen utleiebolig i kjeller. Den er ikke i bruk i dag men det er tilrettelagt for en egen boligdel. Dørene som skiller enhetene er ikke branndører. Det er sannsynligvis heller ikke brannskille i tak og vegger heller.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Boligens energimerking



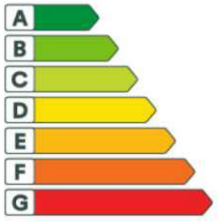
Beskrivelse

Boligen er energimerket med enkel registrering i Enova sine systemer. Dette innebærer at verdier som legges til grunn, i stor grad baseres på byggeskikk som var typisk for byggeåret.

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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Både ferdigattest og brukstillatelse er gitt i 1971. Derav oppgitt byggeår.

Anvendelse
Boligen benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra taket. Men takstingeniøren gikk ikke utenfor stigtrinnene til feier, for å ikke skade tekking. Det kunne gjøres en god inspeksjon fra denne posisjonen.
Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Taket har en helning på 25,7 grader. Det er takpapp som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose/lav på taktekking.
- Det er påvist en mønekam som ikke sitter skikkelig fast.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose og lav bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre fuktansamling, som kan føre til forringelse av takmaterialene og økt risiko for lekkasjer.
- Mønekammen bør festes forsvarlig for å hindre at den løsner og forårsaker skade på taket eller omkringliggende områder. Manglende feste kan føre til vanninntrenging og økt risiko for fuktskader.
- Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje og lekkasjer. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av taktekking for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Tekkingen er tydelig begrodd med mose/lav. Årsak kan være nærhet til trær, mangel på renhold, lite sol og/eller alder.



Tekkingen er tydelig begrodd med mose/lav. Årsak kan være nærhet til trær, mangel på renhold, lite sol og/eller alder.



En mønekam sitter ikke skikkelig fast.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Det er stigtrinn for feier av lakkert stål. Takvinkel er mindre enn 27 grader, og det er dermed ikke behov eller krav til snøfangere med denne typen taktekking. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann.

Vurdering av avvik:

- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav. Pipen skal være minst 80 cm over takets høyeste punkt. Denne pipen er ca 70 cm.

Konsekvens/tiltak

• Skorsteinen bør forhøyes slik at den tilfredsstiller forskriftskravet om minst 80 cm over takets høyeste punkt.
Konsekvensen av for lav skorsteinshøyde er redusert trekk og økt risiko for røykinnslag, samt at skorsteinen ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Bildet viser måling og måleresultat av takvinkel. 25,7 grader.



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

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Hele loftet hadde gangbart gulv og kunne derfor inspiseres grundig. Loftet er et kaldloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Men det er ikke målt forhøyede fuktverdier i disse.

• Det er konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere. Det er ett av panelbordene i taktroen som har hull etter borebiller, og det ligger fint spon etter denne aktiviteten på gulvet like under skadene. Dette er like ved loftsluke. Det er ikke avdekket slike angrep flere steder enn akkurat der. Men dette må likevel undersøkes nærmere.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Det er også en avtrekkskanal som er gått av i en skjøt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke områdene med fuktskjolder/skader og kontrollere tilstanden jevnlig for å avdekke eventuelle endringer.
Selv om det ikke er målt forhøyede fuktverdier nå, kan tidligere fukt ha svekket konstruksjonen, og det er økt risiko for fremtidige skader dersom årsaken ikke er utbedret.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av borebilleangrepet, og eventuelt iverksettes tiltak for å stoppe videre aktivitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen, med risiko for redusert bæreevne og følgeskader på takkonstruksjonen. Kostnadsestimat er kun for å gjøre nærmere undersøkelser.

• Kondensisoleringen av rør og ventilasjonskanaler bør utbedres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og muggvekst på loftet.
Avtrekkskanalen som har gått av i skjøten må repareres for å sikre korrekt avtrekk og unngå at fuktig luft slippes ut på loftet, noe som øker risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse. Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord. Det er et felt med liggende kledning under vinduer i stue. Kledningen har overflatebehandling av maling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres gnagesikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer.



Det er ikke tilstrekkelig beskyttelse mot gnagere i underkant av kledning.

Tilstandsrapport



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



Flere vinduer har dårlig/slitt overflatebehandling: Årsaken er at det har gått for lang tid uten vedlikehold.



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



Flere vinduer har dårlig/slitt overflatebehandling: Årsaken er at det har gått for lang tid uten vedlikehold.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av malt tre med 2- lags glass. Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer. Det er ett vindu i kjeller på soverom som er av nyere dato, og ett vindu i kjeller som er et eldre vindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er svært slitte og det er sprekker i trevirket. Det er noen vinduer som er i grenseland til å utvikle råteskader.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av vinduskarmene for å forhindre videre forringelse og utvikling av råteskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, varmetap og behov for utskifting av vinduer på et senere tidspunkt.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut i nær fremtid for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er av teak eller lignende. Det er 2 ytterdører av denne typen i boligen. Boligen har malt balkongdør av tre med vindu. Det er en malt tredør i kjeller uten glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører. Gjelder balkongdør.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ytterdører i kjeller er i tett kontakt med betong. Dette kan lett føre til råteskader.

• Karmene og dørblader er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Spesielt gjelder dette teakdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Råte og store skader kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og økt varmetap, samt økt fare for inntrenging av vann. Kostnadsestimat er basert på bytte av balkongdør.

• Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader for å hindre ytterligere forringelse av treverket.
Sprekker og værslitasje kan føre til økt fuktinntrengning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



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



Dør er i tett kontakt med betong.



Balkongdør er svært slitt i overflatebehandlingen og har tendenser til råteskader.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Balkongen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er 88 cm og skal være 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og levetid.
Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for ytterligere skader på balkongen.
- Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde sikkerheten.
Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert stabilitet og økt risiko for personskade.
- Nedbøyning eller svak konstruksjon bør utbedres for å hindre ytterligere deformasjon eller svikt i balkongen, noe som kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for skader på personer eller bygningsdeler.
- Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Noe synlig nedbøying på midten.



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



Råteskader.

Tilstandsrapport



Råteskader i dekke.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng av tremmer i trykkimpregnert treverk.

Vurdering av avvik:

• Tremmene er råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tremmene med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser en råteskadet og igjengrodd platting på terreng.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre. Det er også en trapp av steinheller på plenen.

Vurdering av avvik:

• Trappen har råteskader og er i svært dårlig forfatning.

• Trapp av steinheller er skjev og igjengrodd.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede deler av trappen bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og sikkerhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for kollaps og personskade.

• Trappen av steinheller bør rettes opp og renses for vegetasjon for å sikre trygg bruk og forhindre videre forringelse. Skjevhet og igjengroing kan medføre økt risiko for snubling og fall, samt skade på trappen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvending tretrapp i svært dårlig forfatning.



Utvendig trapp av steinheller.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv 1 etg

Beskrivelse

Det er parkett på gulvet. Det er laminat på gulvet. Dette kontrollpunktet gjelder 1 etg. Dersom boligen har kjeller så vil gulv være beskrevet under kontrollpunkt "rom under terreng".

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon. Det er fuktskader ved to radiatorer som har en lekkasje på termostat.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Den generelle slitasjen på gulv er noe over det man kan forvente, alder tatt i betraktning. Det betyr ikke at det er store skader på gulv, med mindre dette nevnes særskilt. Det kan også være at noen rom har nye gulv uten slitasje. Det er en generell vurdering av gjennonsnittet for alle gulv i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader og lekkasje fra radiator må utbedres av fagperson for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, sopp og forringelse av konstruksjonen.
Det anbefales også å undersøke omfanget av skadene nærmere for å sikre at alle berørte områder blir utbedret.

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres utbedring av gulvet for å redusere eller fjerne knirk, da dette kan påvirke bokomforten og indikere bevegelser eller utilstrekkelig innfesting i gulvkonstruksjonen. Dersom knirk skyldes underliggende konstruksjonsfeil, kan det på sikt føre til ytterligere skader eller redusert levetid på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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



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



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

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består av malte, tapetserte sponplater samt trepanel. Det er også tapetserte sponplater på vegger. Himlingen har malte eller folierte plater i format 60 x 120 cm, laget av spon eller trefiber.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater i tak og vegger tilsier en TG2 som følge av en kombinasjon av spredte mindre skader som hakk, skruehull o.l og alder. Det er ikke ett bestemt avvik men den generelle tilstanden.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene, samt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.

• Overflatene bør vurderes for utbedring eller oppussing for å oppnå ønsket standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både estetisk verdi og levetid på overflatene.



Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.



Riss/sprekker i vegger.

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner 1 etg

Beskrivelse

Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker. Dette kontrollpunktet gjelder for gulvet i 1 etg, altså etasjeskillet som er mellom 1 etg. og kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter i etasjeskillet. Det er målt 43 mm høydeforskjell i stue i 1. etasje. Generelt faller høyden fra husets omsluttende vegger og mot midten av huset. Skjevhetene kan indikere svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de store nedbøyningene og skjevhetene i etasjeskillet.
Utbedring bør vurderes for å hindre videre svikt i konstruksjonen, da dette kan medføre redusert bæreevne, økt risiko for følgeskader og påvirke boligens bruk og verdi. Kostnadsestimat gjelder kun for kartlegging og ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser utført måling.



Bildet viser utført måling.



Bildet viser utført måling og måleresultat.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.



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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er murt av teglstein. Det er ingen ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Hele pipen er kledd inn i 1 etg. Det kan henge sammen med at det ikke er ildsted i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for antennelse av brennbart materiale og dermed forebygge brannfare og fare for liv og helse.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter.
Konsekvensen av manglende synlighet er økt risiko for brann og fare for liv og helse, da tilstanden på pipen ikke kan vurderes.



Bildet viser sotluken og dens plassering. Bildet skal ikke nødvendigvis beskrive ett avvik.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er trepanel på veggoverflater i kjeller. Det er malte trefiberplater med panelmønster på vegger. Det er malt trepanel på innvendige vegger i kjeller. Det er fliser på gulv i kjeller. Det er laminat på gulv i kjeller. Mur kan ikke besiktiges noen steder i kjeller, da denne er bygget inn over alt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setningsskader i gulv. Det ikke mulig å fastslå oppbygging av gulv med sikkerhet. Men takstingeniøren mener det er en oppbygging av trebjelker eller tilfarere, som er lagt på et underlag av betong. Det er påvist, ved stikkprøve, en høydeforskjell internt i ett rom, på 50 mm. Dette i stue/kjøkken. Det er også store glippper mellom gulvlister og gulv, som tyder på at noe har sviktet. Dette kan være at tilfarere eller bjelker er i ferd med å råtne. Det er gjort fuktsøk med overflatesøker, uten å påvise forhøyede verdier.

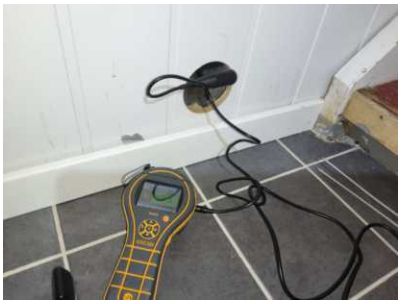
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av setningsskadene i gulvet, samt for å fastslå tilstanden til tilfarere og bjelker.
Dersom det viser seg at bjelker eller tilfarere er råteskadet, må nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert brukstid og potensielle fuktskader i konstruksjonen. Kostnadsestimat gjelder kun for kartlegging og ytterligere undersøkelser.

• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert bokomfort.
Dersom knirk skyldes underliggende konstruksjonsfeil, kan det være risiko for ytterligere skader eller behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dette bildet viser utført fuktmåling.



Store glipper mellom list og gulv.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er av malt tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan krype gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

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

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming med smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.



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



Høyden på rekkverk oppfyller kravene.



Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører. Noen dører har glass.

Vurdering av avvik:

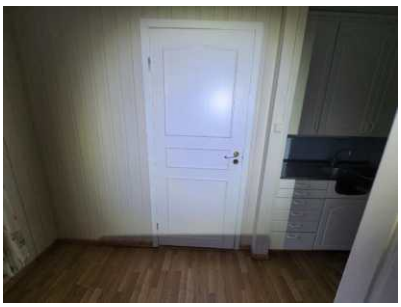
• Det er påvist at de fleste dører i kjeller tar i karm, noen så ille at de er vanskelig å lukke. I 1 etg. er det bedre men dør mellom vindfang og gang subber i gulvet.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Innvendige dører har noe høyere slitasje enn det som kan forventes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres slik at de åpner og lukker som tiltenkt.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dørblad, karm og gulv, samt redusert funksjonalitet.

• Lokal utbedring eller utskifting av dører med høy slitasje bør vurderes for å sikre funksjon og estetikk.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



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



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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjennskap til skadedyr fra eier. Det er ikke gjort funn av skadedyr eller spor av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent alder.

Tilstandsrapport



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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for fuktskader og skjulte feil i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkellist på baderomsplater, heller ikke i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer.

• Det bør monteres sokkellist på baderomsplatene, spesielt i dusjsonen, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Mangelfull og ikke fagmessig montering av våtromsplater øker risikoen for fuktskader og skjulte feil i veggkonstruksjonen. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.



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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv. Gulvet har ikke noe generelt fall mot sluk. Gulvet i hele rommet er flatt eller tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt.

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

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

For dusjsonen er ingen av disse oppfylt.

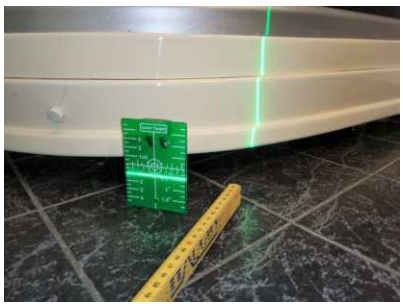
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall til sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at lekkasjevann ledes effektivt bort.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen, soppdannelse og redusert levetid på våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på gulvet, slik at alt vann ledes til sluk ved eventuell lekkasje.
Konsekvensen ved manglende fall er økt risiko for at vann samler seg på gulvet og kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen.


Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.


Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater. Det er ingen vanntett sjikt på gulv.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. En må skru av fronten på kabinett, og den er lang under kabinettet.

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

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

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

• Våtrommet mangler vanntett sjikt på gulv. Det er baderomsplater på vegger. Det er kan ikke ses noen form for mansjett eller membran i sluken, og det kan ses i glipper mellom sokkelfliser og plater at det er eksponert treverk der det skulle vært membran.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for tette avløp, lekkasjer og følgeskader som kan oppstå ved manglende vedlikehold. Begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte feil og vannskader.

• Det bør etableres korrekt vanntetting mellom tettesjikt og sluk for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende vanntetting medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

• Det bør etableres et vanntett sjikt på gulvet og utførelsen rundt rørgjennomføringer må utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig tetting.
Konsekvensen av manglende eller feil utførelse er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

• Det bør etableres nytt, godkjent vanntett sjikt på gulv og eventuelt vegger for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av manglende eller eldre tettesjikt er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

• Det bør etableres vanntett sjikt på gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende vanntett sjikt på gulv medfører økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, som kan føre til råte, sopp og kostbare utbedringer. Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Ikke fagmessige rørgjennomføringer.

Tilstandsrapport



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og her er ingen mansjett eller membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har dusjkabinett. Rommet er utstyrt med en enkel innredning bestående av nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over samt veggskap. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har gulvmontert WC.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Skader og svelling kan føre til redusert levetid, dårligere hygiene og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Det er hakk i innredning.



Det er fuktskader på innredning.



Det er fuktskader på innredning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

• Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader på badet og tilstøtende rom.

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet. Årsaken er at dette aldri har blitt etablert.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, da eksisterende løsninger ikke er tilpasset dagens bruksmønster og belastning. Det legges inn et kostnadsestimat for totalrenovering under dette kontrollpunktet, og derfor ikke kostnadsestimat på øvrige kontrollpunkter for dette våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er mindre skader på vinylbelegg, det er begynt å løsne i nedkant. Det er også store glipper mellom tak og taklist, som kan tyde på at noe har seget.

Konsekvens/tiltak

• Skader på vinylbelegg bør utbedres, og løsnet belegg bør festes på nytt for å hindre ytterligere skade og fuktinntrengning.

Store glipper mellom tak og taklist bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell setningsskade eller bevegelse i konstruksjonen, da dette kan medføre økt risiko for fremtidige skader og redusert tetthet.



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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Vinylbelegg har begynt å løsne.



Store glipper mellom tak og taklist.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv. Det er et generelt fall på gulvet på 1:100 mot begge sluker. Det er 2 sluker, en under servant som tar lekkasjevann og en i dusj til bruksvann. Dusjsone hindrer vann i å komme inn, da den har en list festet i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er fall mot begge sluker. Men fra dusjen lekker det vann til utsiden av dusjen, gjennom gulvlisten til dusjvegger. Dette vannet forblir så stående på utsiden av dusjsone på grunn av generelt fall til sluken. Men hindres fra å komme til sluk av listen på gulvet rundt dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en dreneringsåpning eller spalte i gulvlisten rundt dusjsonen slik at alt vann får avrenning til sluk.
Konsekvensen av dagens løsning er at vann kan bli stående på gulvet utenfor dusjsonen, noe som øker risikoen for fuktskader og skade på omkringliggende konstruksjoner. Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet under kontrollpunkt "generell". Derfor legges det ikke kostnadsestimat til dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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



Stående vann på gulv utenfor dusjsone.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres av fagperson for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

• Det anbefales å oppgradere eller fornye det vanntette sjiktet på gulv og vegg for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da eldre tettesjikt ofte har begrenset levetid og usikker funksjon. Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



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



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



Denne rørgjennomføringen er ikke fagmessig utført. Muffen er for lang ned.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Badet har dusjvegger i plast. Våtrommet har gulvmontert WC.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist lekkasje fra sisterne til klosettskål.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å unngå videre forringelse og sikre funksjonalitet. Skader på innredning kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Lekkasje fra sisterne til klosettskål bør utbedres snarest for å unngå unødvendig vannforbruk og risiko for ytterligere skader på sanitærutstyret.



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

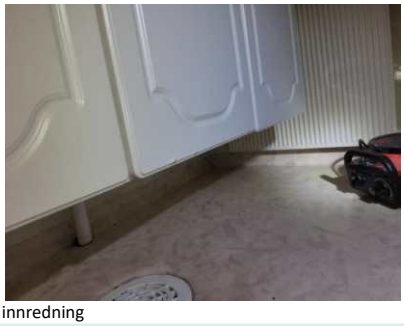


Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Det lekker vann fra lokket til sisterne under fylling.

Tilstandsrapport



Skader på innredning

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

• Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å øke luftespalten under døren eller montere egen tilluftsventil. Konsekvensen av utilstrekkelig tilluft er at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for sopp- og muggdannelse.

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



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



Det er ikke tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet. Årsaken er at dette aldri har blitt etablert. Spalten under dør er for liten.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet. Veggene består av malte tapetserte sponplater. Det er folierte/malte himlingsplater i tak i format 60 x 120 cm. Innredningen har laminerte skrog. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er montert fliser mellom over og underskap, noe som beskytter mot fukt. TG3 gjelder vannlekkasje under vask.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

• Det er vannlekkasje som legger fra avløp/vannlås ved tapping av vann.

• Det er skader, hakk, slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for sopp- og råteutvikling, samt forringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til fukten, slik at eventuelle lekkasjer eller underliggende problemer kan utbedres.

• Lekkasje fra avløp/vannlås må utbedres snarest for å hindre videre vannskader og fuktproblemer i konstruksjonen.
Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til råteskader, muggsopp og økte utbedringskostnader.

• Skader, hakk og slitasje på innredningen bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere forringelse av materialene. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt behov for fremtidige reparasjoner eller utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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



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



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



Skader på kjøkkengulv.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg.



Dette bildet har kun til hensikt å beskrive utført test av kjøkkenets avtrekk, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik. Testen gjøres ved at viften slås på, og man henger et papirark under. Hvis papirarket henger av seg selv, kan man si at avtrekket fungerer tilfredsstillende.



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

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er laminat på gulvet. Veggene består av malte tapetserte sponplater. Det er folierte/malte himlingsplater i tak i format 60 x 120 cm. Det er en plassbygget innredning av heltre. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Kjøkkeninnredning er en eldre innredning som er fornyet med nye fronter.



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



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



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

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen avtrekk over kjøkkenets kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos.
Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og luktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke avtrekk over kjøkkenets kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er installert som en kombinasjon av skjult og åpen installasjon. Noen rør er åpent installert i kjeller og kan besiktiges der. Mens i øvrige etasjer er det for det meste skjult og kun synlige som utstikk/oppstikk ved forbruker. Innvendige vannledninger består av kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan gi omfattende følgeskader på bygningen.



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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



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



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



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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Det er lufting over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Det lukter noe i huset, og det er takstingeniørens oppfatning at det stammer fra avløpssystemet. Det ble forsøkt å fylle opp alle vannlåser og lufte, men lukten kom tilbake.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved problemer med avløpet.

• Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av avløpssystemet for å avdekke årsaken til luktproblemene.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er vedvarende luktplager, som kan påvirke innemiljøet og indikere feil eller lekkasjer i avløpsanlegget.



Bildet viser hovedavløpsledningen der den kommer inn i kjeller. Røret er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. På kjøkken i 2 etg er det montert en Mitsubishi romventilator med gjenvinner. Denne ventilerer kjøkken og sannsynligvis delvis stue, men vil ha begrenset effekt ut over disse rommene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke spalter under dørene, så luft får ikke passere forbi lukkede dører, som forhindrer luften å bli trukket inn gjennom ventiler og ut gjennom oppdriftsventilasjon eller kjøkkenvifte.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres luftespalter under dører eller andre tiltak som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom rommene.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

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

Beskrivelse

Boligen har både luft-til-luft varmepumpe fra 2024 og luft-til-vann varmepumpe fra 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør utføres service på varmepumpene i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.



Bildet er kun ment som orientering/informasjon om løsning, og ikke for å illustrere et bestemt avvik.



Bildet er kun ment som orientering/informasjon om løsning, og ikke for å illustrere et bestemt avvik.



Bildet er kun ment som orientering/informasjon om løsning, og ikke for å illustrere et bestemt avvik.



Bildet er kun ment som orientering/informasjon om løsning, og ikke for å illustrere et bestemt avvik.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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



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

Tilstandsrapport



Den elektriske tilkoblingen er ikke i tråd med dagens forskrifter, som krever fast tilkobling.

TG 3 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er et vannbårent varmesystem med radiatorer i de fleste rom. De fleste radiatorer ser ut til å være av eldre dato, men det er en nyere stor radiator i stue. Varmtvann fordeles til radiatorer med stålrør. Rørene er av eldre dato. Det er mekaniske termostater montert direkte på radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer fra termostater.
- Det er påvist at reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke.
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på lekkasjer fra termostater bør utbedres av rørlegger for å forhindre videre vannskader og fuktskader på bygningskonstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for omfattende skader og kostbare reparasjoner.
- Reguleringsventilene bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut eller repareres av fagperson, for å sikre korrekt funksjon av varmesystemet. Konsekvensen av defekte ventiler er redusert mulighet for temperaturregulering, ujevn varmefordeling og potensiell skade på varmeanlegget. Kostnadsestimat er basert på å bytte den termostaten som lekker.
- Anlegget bør følges opp jevnlig og vurderes av fagperson ved tegn til funksjonssvikt.
Konsekvensen av alder er økt risiko for driftsstans, lekkasjer eller behov for kostbart vedlikehold og utskifting på kort til mellomlang sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Her er det tegn til lekkasjer. Det kom noen dråper vann når det ble forsøkt justert på termostaten, også stoppet det igjen.





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

Siste el-tilsyn av DLE var 26.04.2017.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, noe som er typisk for eldre boliger hvor det er foretatt utvidelser og endringer over tid.
Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget.
Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke oversikt over alle tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, men det er åpenbart at noe er gjort. Det har ikke vært mulig for eier å fremskaffe samsvarserklæringer på disse arbeidene.

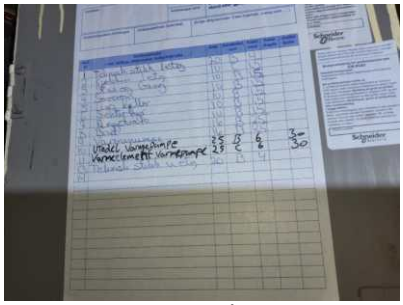
Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

• Det bør innhentes samsvarserklæringer og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en fullstendig kontroll av anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler.



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



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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er to røykvarslere i huset og et 6 kg pulverapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det ser ut til å være en egen utleiebolig i kjeller. Den er ikke i bruk i dag men det er tilrettelagt for en egen boligdel. Dørene som skiller enhetene er ikke branndører. Det er sannsynligvis heller ikke brannskille i tak og vegger heller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende branncelleinndeling mellom hoveddel og utleiedel, inkludert montering av godkjente branndører og kontroll av brannskille i tak og vegger, i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av manglende branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økte materielle skader ved en eventuell brann.



Det er to røykvarslere i huset, og disse er testet og funnet OK. Men det skulle vært flere.



Det er brannslukker i boligen. Brannslukker er et 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår. Det er grunnmurs beskyttelse på deler av grunnmur, men den er ikke synlig hele veien rundt huset. Grunnmursbeskyttelsen er av grunnmursplast.

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

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



Det er synlig fuktsikring på deler av grunnmur, men ikke rundt hele huset.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende. Type grunnmur er er ikke mulig å fastslå med sikkerhet, men mønsteret i rissene i pussen tyder på at det er en mur av murestein av noe slag, og ikke en støpt betongmur. Muren er pusset utvending og bekledd innvending og kan således ikke besiktiges innenfra, og kun på pussens overflate på utsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er også mye avflassing av maling på utsiden, noe som kan tyde på bruk av diffusjonstett maling.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader på muren og redusert levetid for konstruksjonen.

• Sprekkene og avflassing av maling bør utbedres, og det anbefales å benytte diffusjonsåpen maling ved overflatebehandling.
Dersom det benyttes diffusjonstett maling, kan dette føre til opphopning av fukt i muren, som igjen kan gi økt risiko for frostskader, avskalling og forringelse av murens levetid.
Videre bør årsaken til sprekkene vurderes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende konstruksjonsskader.



Avflassing av maling på grunnmur.



Det er noen sprekker i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er en skrå tomt med fall mot sørvest.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren. På nordøst og nordvest side er det stedvis dårlig fall bort fra mur.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

• Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om grunnforholdene, og eventuelt få gjennomført en geoteknisk vurdering av fagkyndig dersom det planlegges tiltak på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke undersøke forholdene nærmere kan være økt risiko for skred og skader på bygning og eiendom.

Tilstandsrapport



Det er observert sporadisk mindre/lokale områder med fall mot grunnmur.



Det er observert sporadisk mindre/lokale områder med fall mot grunnmur.



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



Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire på NVE sine kvikkleirekart.

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

Beskrivelse

Vannledning består av plastrør. Avløpsledningen er av plast. Vannledningen kan kun besiktiges på innsiden der ledningen kommer inn i huset. Det er derfor en viss usikkerhet knyttet til den øvrige ledningens materiale. Avløpsledning kan kun besiktiges der den kommer inn i hus/opp av gulvet. Det er en viss usikkerhet knyttet til den øvrige ledningens materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres stakekum eller stakepunkt på stikkledningen for å muliggjøre inspeksjon og rensing ved behov.
Konsekvensen av manglende stakekum/stakepunkt er økt risiko for blokkeringer og tilbakeslag, samt at det blir vanskelig å utføre vedlikehold og utbedringer på ledningen.
- Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da plastledninger eldre enn 40 år har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer eller vannskader som følge av materialtretthet eller skjulte skader.
- Avløpsledningene bør kontrolleres nærmere og det bør vurderes utskifting på grunn av alder.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.



Bildet viser den utvendige stoppekranen som er lokalisert.

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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er 88 cm og skal være 1 m.

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

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Hele pipen er kledd inn i 1 etg. Det kan henge sammen med at det ikke er ildsted i boligen.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke oversikt over alle tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, men det er åpenbart at noe er gjort. Det har ikke vært mulig for eier å fremskaffe samsvarserklæringer på disse arbeidene.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det ser ut til å være en egen utleiebolig i kjeller. Den er ikke i bruk i dag men det er tilrettelagt for en egen boligdel. Dørene som skiller enhetene er ikke branndører. Det er sannsynligvis heller ikke brannskille i tak og vegger heller.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for antennelse av brennbart materiale og dermed forebygge brannfare og fare for liv og helse.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter.
Konsekvensen av manglende synlighet er økt risiko for brann og fare for liv og helse, da tilstanden på pipen ikke kan vurderes.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan krype gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

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

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming med smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

• Det bør innhentes samsvarserklæringer og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en fullstendig kontroll av anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler.

• Det bør etableres tilfredsstillende branncelleinndeling mellom hoveddel og utleiedel, inkludert montering av godkjente branndører og kontroll av brannskille i tak og vegger, i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av manglende branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økte materielle skader ved en eventuell brann.

• Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om grunnforholdene, og eventuelt få gjennomført en geoteknisk vurdering av fagkyndig dersom det planlegges tiltak på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke undersøke forholdene nærmere kan være økt risiko for skred og skader på bygning og eiendom.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lager.

Byggeår
1972

Kommentar
Årstall fra byggetillatelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført som den ene delen av en dobbeltgarasje, hvor tilstøtende garasjedel tilhører naboeiendommen. Bygningen er oppført med trekonstruksjoner i bindingsverk på støpt betonggulv. Veggene er utvendig kledd med trepanel, mens innvendige konstruksjoner i hovedsak er synlige og uten isolasjon eller innvendig kledning. Takkonstruksjonen er utført i tre og tekket med stålplater. Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portåpner og benyttes til parkering og lagring.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 060 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 900 000**

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

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**130 000**

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 030 000**

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

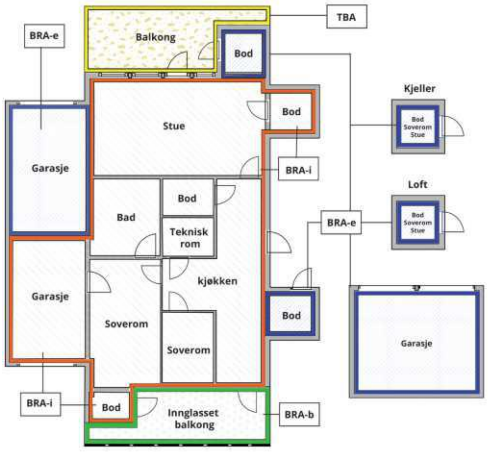
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	86			86	7
Kjeller	74			74	13
SUM	**160**				**20**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, soverom, soverom 2, trapperom, gang, bad/vaskerom, vindfang, kjøkken		
Kjeller	Stue, kjøkken, vindfang, bad/vaskerom, soverom, gang, bod, teknisk rom, bod 2		

Kommentar

TBA i 1 etg er balkongen. TBA i kjeller er platting på terreng utenfor inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen endringer fra byggemeldte tegninger i sokkeletasje. Et areal som tidligere har vært gang, klesbod, matbod og brenselbod, er nå ett stort rom. Hva dette rommet i nyere tid har vært benyttet til, er uvisst, da hele huset var tømt på befaringsdagen. Byggeteknisk kan det se ut til å være ment benyttet som soverom, men dette blir spekulasjoner. I taksten er rommet angitt som bod, og en eventuelle bruk som soverom vil være en ulovlig bruksendring og det er mangel på tilfredsstillende rømningsveier.
Det er et tidligere separert wc og bad i 2 etg som i dag er slått sammen til ett rom. Det vurderes slik at avvikene er av liten betydning, så lenge det nevnte rommet i kjeller ikke benyttes som oppholdsrom.

Det er avvik i branncelleinndeling. Det er åpenbart tilrettelagt for en utleiedel i kjeller. Det er ikke branndører mellom enhetene og det ser ikke ut til å være brannskille i tak/vegger. Men det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjort fysiske inngrep i vegger og tak.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er etablert/lagt til rette for en utleiedel i kjeller. Det eksisterer kun en bruksenhet i matrikkelen, hvilket betyr at denne eiendommen kun skal ha en boenhet. Å benytte kjeller til utleie vil derfor være en ulovlig bruksendring. Konsekvensen av dette kan være at kommunen krever bruken avsluttet eller forholdet omsøkt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	194		0	866.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helligbergvegen 63

Hjemmelshaver
Moss Oddmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Hals i Mosjøen. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og fremstår som et rolig og familievennlig boområde med nærhet til daglige servicefunksjoner, skole, barnehage, handelstilbud og rekreasjonsområder. Beliggenheten gir enkel adkomst til sentrum av Mosjøen, samtidig som eiendommen ligger tilbaketrukket fra de mest trafikkerte områdene. Området har gode sol- og utsiktsforhold, og nærheten til tur- og friluftsområder gir gode muligheter for rekreasjon og fritidsaktiviteter året rundt. Eiendommen har en praktisk beliggenhet med kort avstand til både offentlig kommunikasjon og øvrige tilbud som naturlig hører til et velfungerende boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via Helligbergvegen. Adkomsten fremstår som enkel og oversiktlig med direkte tilkomst til boligen og tilhørende parkeringsarealer. Beliggenheten i et etablert boligområde gir god tilgjengelighet året rundt, med kort tilknytning til det øvrige vegnettet i Mosjøen. Adkomstforholdene vurderes som funksjonelle for normal bruk av eiendommen, både for personbil og øvrig nødvendig trafikk tilknyttet boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Hals, vedtatt 01.10.1968. Denne planen gjelder foran senere overordnede planer for de forhold som er regulert i planen. Området er regulert til villamessig boligbebyggelse med bestemmelser om blant annet bygningenes plassering, etasjeantall, takform og takvinkel. Frittstående garasje eller uthus tillates med grunnflate inntil 35 m², og reguleringsbestemmelsene inneholder også krav til terrengbearbeiding, gjerder og bygningenes utforming.

Kommunedelplan for Mosjøen, vedtatt i 2017 med senere endringer, gjelder som overordnet planverk der forhold ikke er regulert gjennom den eldre reguleringsplanen. Planen inneholder blant annet bestemmelser om universell utforming, uteoppholdsarealer, parkering, overvannshåndtering, samfunnssikkerhet og estetikk. Kommunedelplanen angir samtidig at eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, har forrang foran kommunedelplanens bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel for Vefsn kommune, vedtatt i 2004 og senere revidert i 2005, er det overordnede planverket for kommunen. For denne eiendommen har planen begrenset betydning ettersom området omfattes av både reguleringsplan og nyere kommunedelplan.

Samlet vurdert er det reguleringsplan for Hals fra 1968 som gjelder først, deretter kommunedelplan for Mosjøen for forhold som ikke er regulert i detalj. Kommuneplanens arealdel har underordnet betydning for eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har en eiet tomt på ca. 867 m². Tomten er skrånende med fall mot sørvest og fremstår som opparbeidet med plenarealer, beplantning, adkomstarealer og biloppstillingsplass. Bebyggelsen er plassert på en måte som gir gode uteoppholdsarealer rundt boligen. Terrenget rundt bygningen er dels naturlig og dels bearbeidet for å tilpasses bebyggelse og bruk. Fra tomten er det utsikt mot nærområdet, og eiendommen har en beliggenhet i et etablert boligområde med kort avstand til sentrale servicefunksjoner i Mosjøen. Det er observert enkelte områder med mindre fall mot grunnmur, og terrengforholdene tilsier at overvann bør ledes bort fra bygningsmassen på en kontrollert måte.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som grunneiendom gnr. 105 bnr. 194 i Vefsn kommune med et matrikulert areal på ca. 866,5 m².

Det er tinglyst hjemmel til eiendommen fra 13.05.1970 hvor Oddmund Moss står registrert som hjemmelshaver.

Følgende heftelse er registrert på eiendommen:

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 13.05.1970.
Rettigheten er knyttet til eiendommen gnr. 105 bnr. 193.

For øvrig fremkommer det ingen pengeheftelser, pant, forkjøpsretter eller andre særskilte tinglyste servitutter i den fremlagte grunnboksutskriften. Det bemerkes at eldre servitutter tinglyst på hovedbruket før fradelingen av eiendommen ikke nødvendigvis er overført til denne grunnboksutskriften og kan måtte undersøkes på avgivereiendommen ved behov.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 416 172	2025	Dette er skatteetatens beregnede markedsverdi og danner grunnlaget for beregning av formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier.

Formuesverdi	År	Kommentar
854 043	2025	Dette er den faktiske formuesverdien og denne er satt med bakgrunn i at boligen benyttes som primærbolig. En annen bruk av boligen kan gi en annen formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	28446972			10 470

Kommentar
Opplysningene om forsikring er gitt av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.08.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.08.2026		Gjennomgått		Nei
El-tilsyn DLE	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	23.08.2026		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Helligbergvegen 63 , 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 194
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

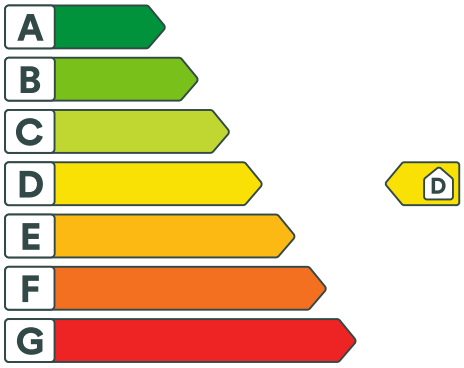
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Helligbergvegen 63, 8663 MOSJØEN**	
Dato for energimerking **22.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337138**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187952832**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **194**
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 **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **179,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **217,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 795 kWh**



Helligbergvegen 63, 8663 MOSJØEN

Detaljering

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



Helligbergvegen 63, 8663 MOSJØEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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.

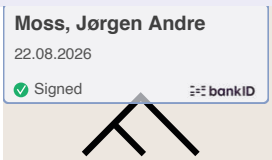
https://www.enova.no/energimerking

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



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

Jørgen Moss

Boligen

Helligbergvegen 63
8663 Mosjøen

1824-105/194/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Noen vinduer er vanskelige å lukke. Varmepumpe (luft/vann og luft/luft er av nyere dato. Tak byttet for ca 20 år siden. Ellers ingen kjennskap til eiendommen.

Bolig selges med boligselgerforsikring

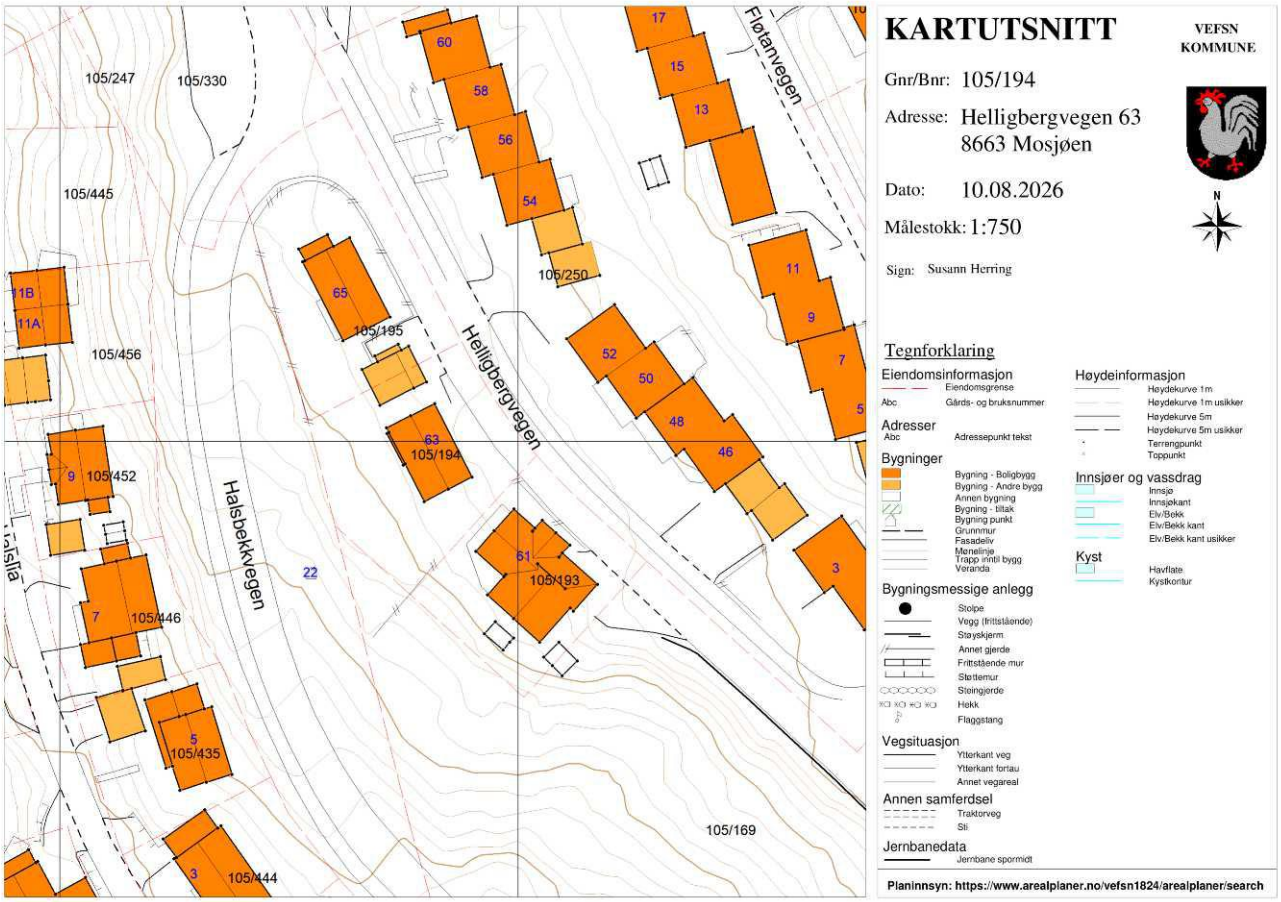
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg


KARTUTSNITT
VEFSN KOMMUNE
Gnr/Bnr: 105/194
Adresse: Helligbergvegen 63
8663 Mosjøen
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:750
Sign: Susann Herring
N
Tegnforklaring
Eiendomsinformasjon
Eiendomsgrense
Gårds- og bruksnummer
Adresser
Adressepunkt tekst
Bygninger
Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning - tiltak
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadeliv
Mønelinje
Trapp inntil bygg
Veranda
Bygningsmessige anlegg
Stolpe
Vegg (frittstående)
Støyskjerm
Annet gjerde
Frittstående mur
Støttemur
Steingjerde
Hekk
Flaggstang
Vegsituasjon
Ytterkant veg
Ytterkant fortau
Annet vegareal
Annen samferdsel
Traktorveg
Sti
Jernbanedata
Jernbane spormidt
Høydeinformasjon
Høydekurve 1m
Høydekurve 1m usikker
Høydekurve 5m
Høydekurve 5m usikker
Terrengpunkt
Toppunkt
Innsjøer og vassdrag
Innsjø
Innsjøkant
Elv/Bekk
Elv/Bekk kant
Elv/Bekk kant usikker
Kyst
Høyflate
Kystkontur
Planinnsyn: https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search
105/247
105/330
105/445
105/456
105/452
105/446
105/435
105/444
105/169
105/250
105/195
105/194
105/193
Helligbergvegen
Halsbekkvegen
Fløtanvegen
Halsila
11B
11A
65
63
61
60
58
56
54
52
50
48
46
17
15
13
11
9
7
5
3
22

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	105
Bruksnummer:	194

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.08.2026 kl. 08:43
Produsert av:	Susann Herring - Vefsn kommune
Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HELLIBERGVEIEN 63
Etableringsdato:	07.11.1969
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 105 / 194	866,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	170333	MOSS ODDMUND			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	170333	MOSS ODDMUND			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305222	417732		866,5 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	07.11.1969				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 105/169	-867
Mottaker	1824 - 105/194	867

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Helligbergvegen	6200	63			Grunnkrets	0208	Hals	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7305225	417736	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 952 832
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305225 Øst: 417736
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Helligbergvegen 63	H0101	Bolig	157	0	Kjøkken	0	0	105/194

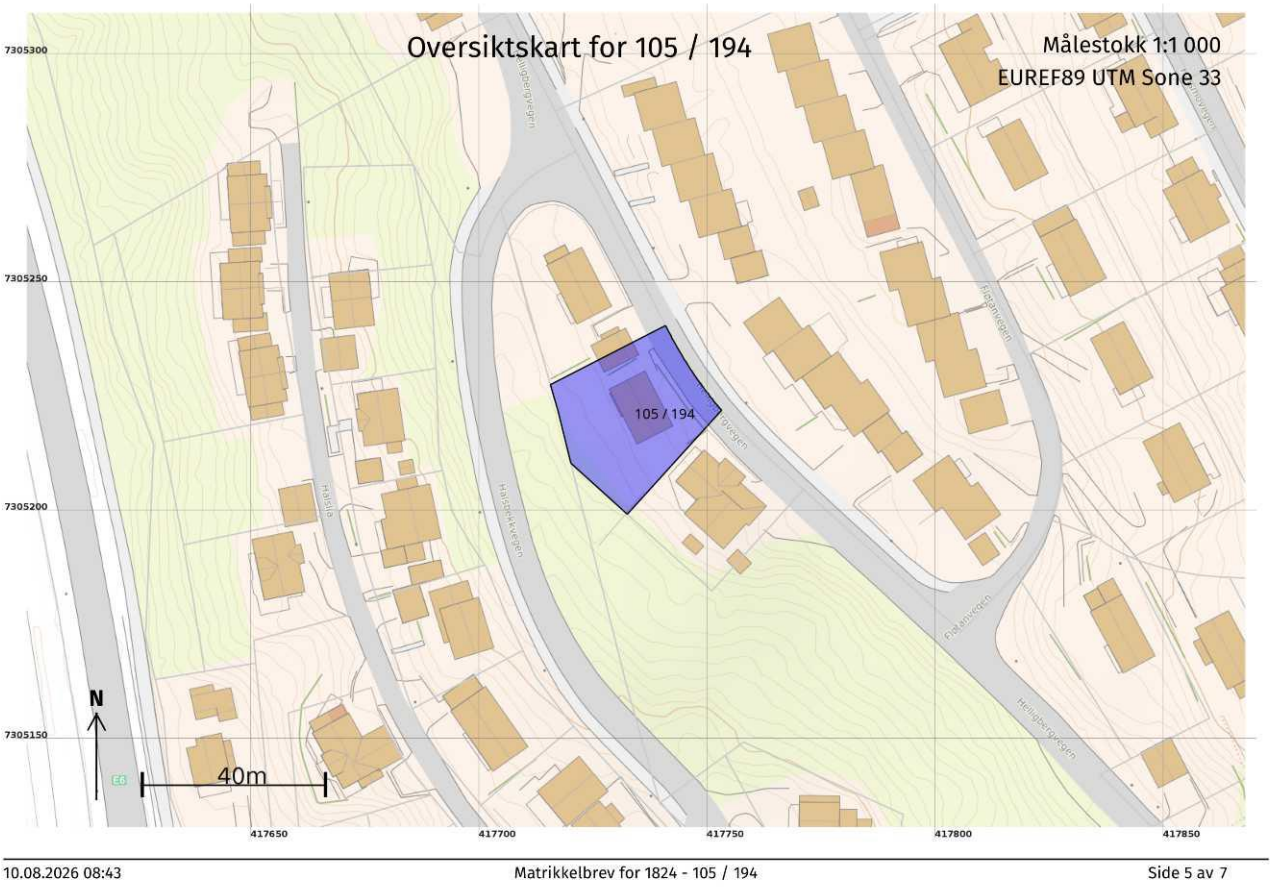
Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	187 952 859	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7305235 Øst: 417730	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

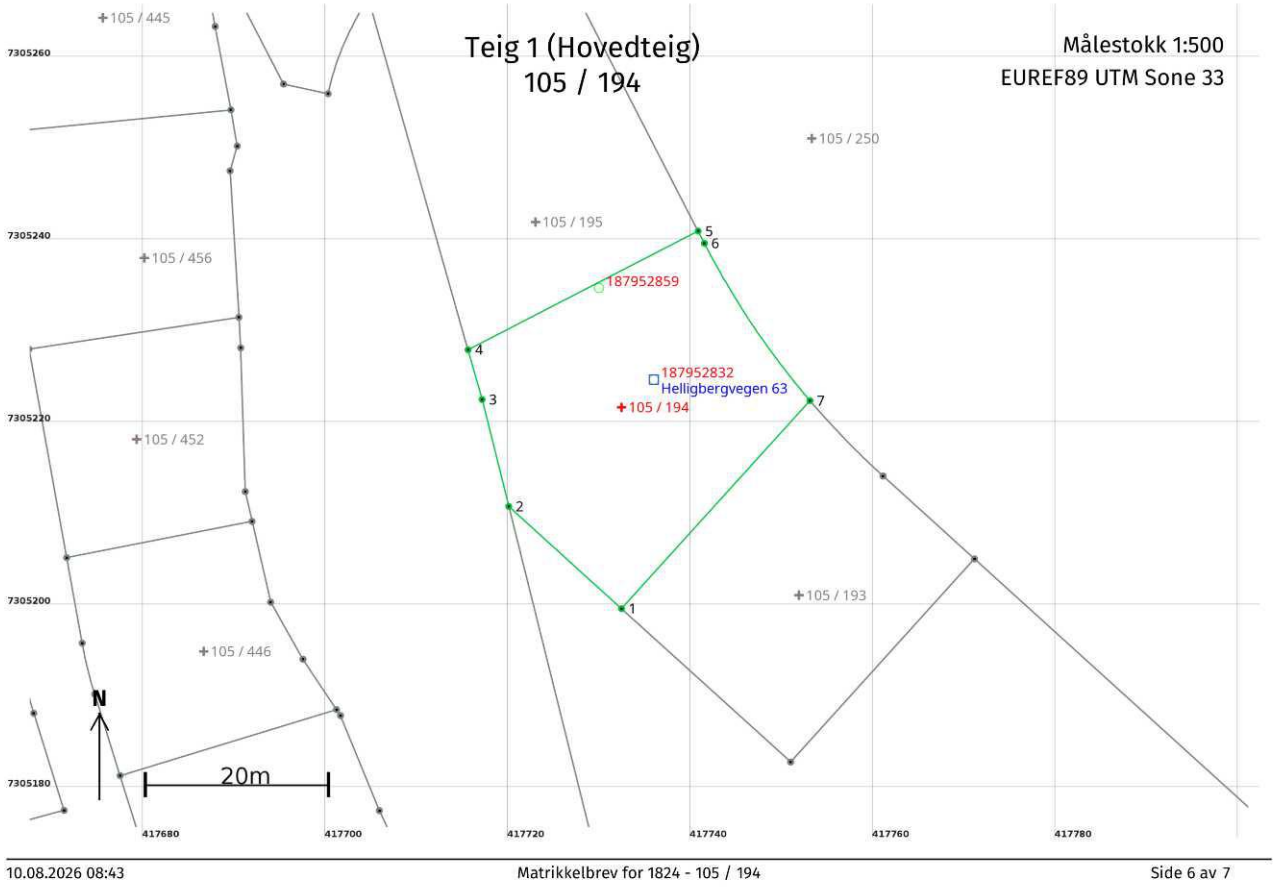
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	105/195

Vedlegg


Oversiktskart for 105 / 194
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
105 / 194
N
40m
7305300
7305250
7305200
7305150
417650
417700
417750
417800
417850

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
105 / 194
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
105 / 445
105 / 250
105 / 195
105 / 456
105 / 452
105 / 446
105 / 193
187952859
187952832
Helligbergvegen 63
105 / 194
1
2
3
4
5
6
7
N
20m
7305260
7305240
7305220
7305200
7305180
417680
417700
417720
417740
417760
417780

Areal og koordinater

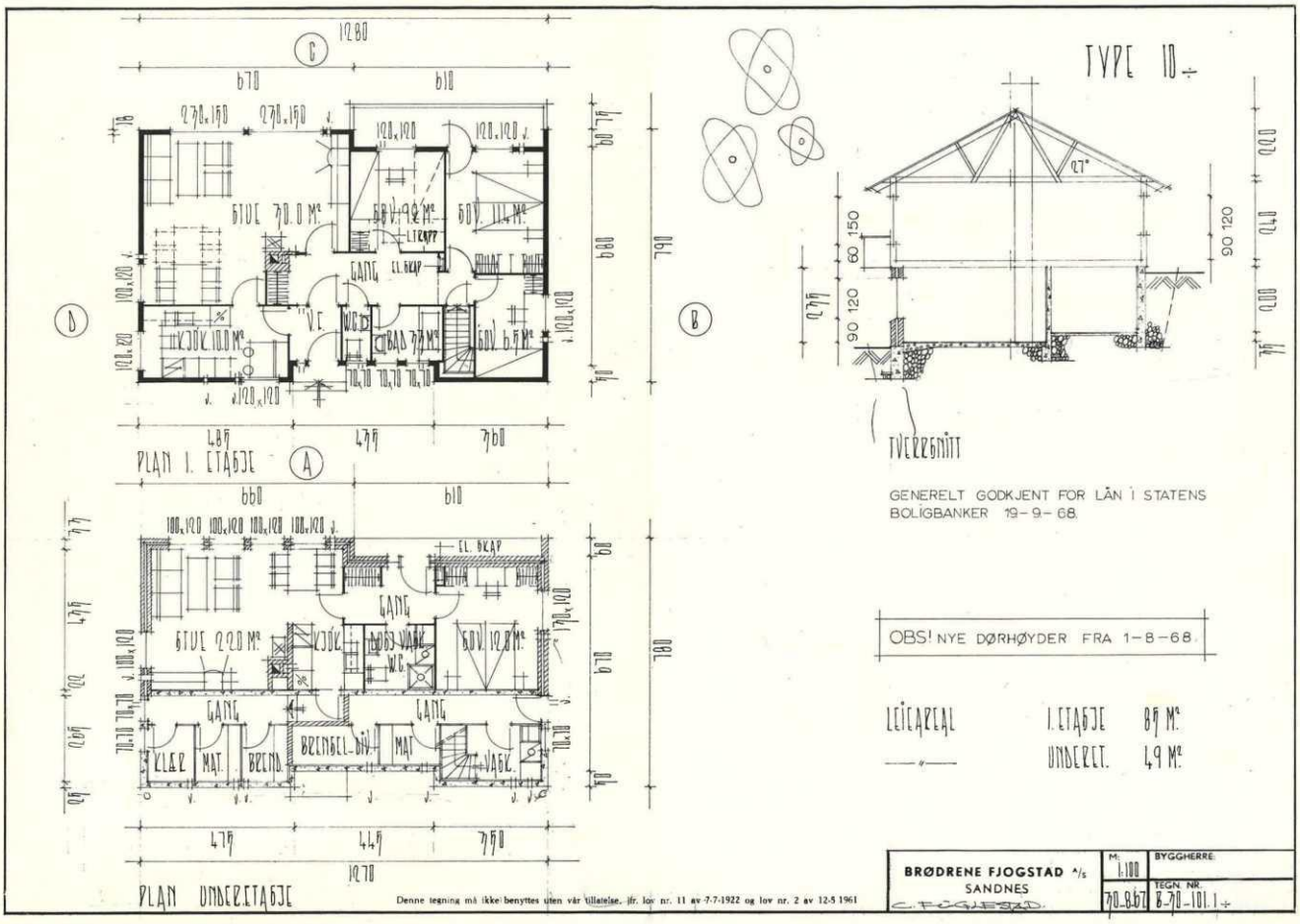
Areal: 866,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7305222 **Øst:** 417732

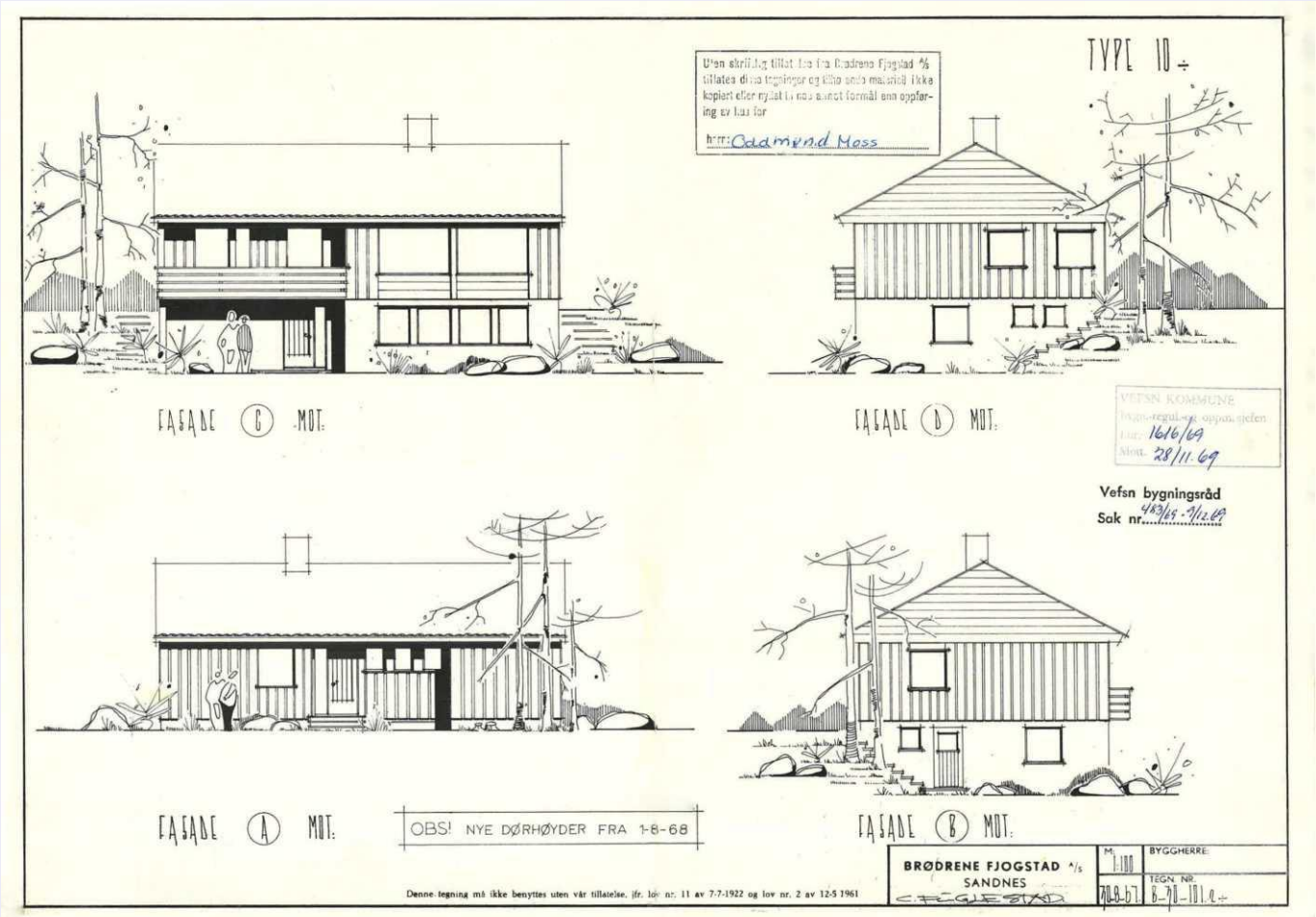
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305199,92	417732,45		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,67				
2	7305211,11	417720,10		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			12,06				
3	7305222,81	417717,18		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,65				
4	7305228,25	417715,65		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			28,34				
5	7305241,24	417740,84		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,51				
6	7305239,90	417741,53		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-89,97
			20,77			13	
7	7305222,69	417753,08		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			30,73				

Vedlegg


TYPE 10÷
PLAN 1. ETASJE
PLAN UNDERETASJE
TVERRSNITT
GENERELT GODKJENT FOR LÅN I STATENS BOLIGBANKER 19-9-68.
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.
LEIEARELAL
1. ETASJE 87 M²
UNDERET. 49 M²
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
70-867
TEGN. NR. 8-70-101.1÷
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

Vedlegg


TYPE 10 ÷
Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad A/S tillates disse tegninger og ideer heri anvendt helt eller delvis kopiert eller nyttet til noe annet formål enn oppføring av hus for
herr: Oddmund Moss
FASADE C MOT:
FASADE D MOT:
VEFSN KOMMUNE
Byggeregulativ oppmåleren
Innk. 16/6/69
Mott. 28/11.69
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 483/69 - 3/12.69
FASADE A MOT:
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68
FASADE B MOT:
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
C. FJOGSTAD
M. 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR. B-70-101 a÷

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 9. desember 1969.

Sak nr. 483/69.

Oddmund Moss, Helligbergvegen 63 - Våningshus.

Byggemelding av 26. november 1969 fra Oddmund Moss vedr. oppföring av våningshus som enebolig med sokkeletasje på Helligbergvegen 63.

Vedtak gjort av bygningssjefen og ref. for bygningsrådet:

Byggemeldingen godkjennes med följende forbehold:

Gulv i gang og oppholdsrom i underetasjen må isoleres i samsvar med Leca brosjyre nr. 2.012 (byggeforskriftenes kap. 44).

Kjökken, bad og W.C. må ventileres på tilfredsstillende måte.

Avlöp må föres til 2-rommet septiktank av NKF godkjent type.

Byggearbeidet må ikke ta til för godkjent ansvarshavende har underskrevet byggemeldingen.

1 sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsesskjema skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

Det gjöres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifölge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 10. desember 1969.

Irene Pettersen

Irene Pettersen

Sendes herr Oddmund Moss, Foravegen 12, 8660 OLDERSKOG, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen

Mosjöen den 10. desember 1969.

Wogn Henriksen

Vedlegg:
1 byggemelding
1 byggetillatelsesskjema
1 tegning
1 situasjonsplan
1 regning

Vedlegg

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

JJ/WH

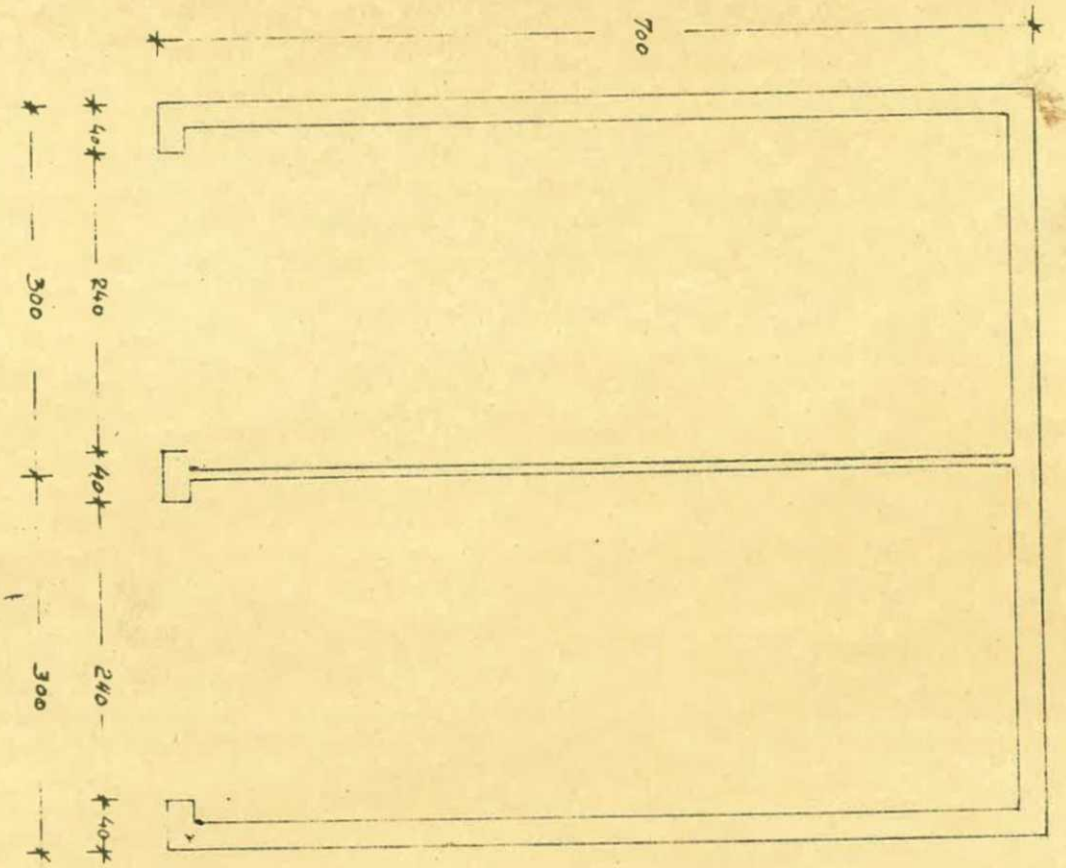
Mosjöen den 27. november 1971

F Æ R D I G A T T E S T

Ved besiktigelse av boligbygg tilhörende Oddmund Moss, Helligbergv.63 er gjenstående arbeid, puss og innredning i kjeller utført.

Wogn Henriksen

J. Johnsen



VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. steten
Løp. 248/72
Mott 4/3 72

Vefsn bygningsråd
10/72 - 4/4 72

GARASJEBYGG
for Oddmund Moss og Herold Holm
Helligbergveien 63/65

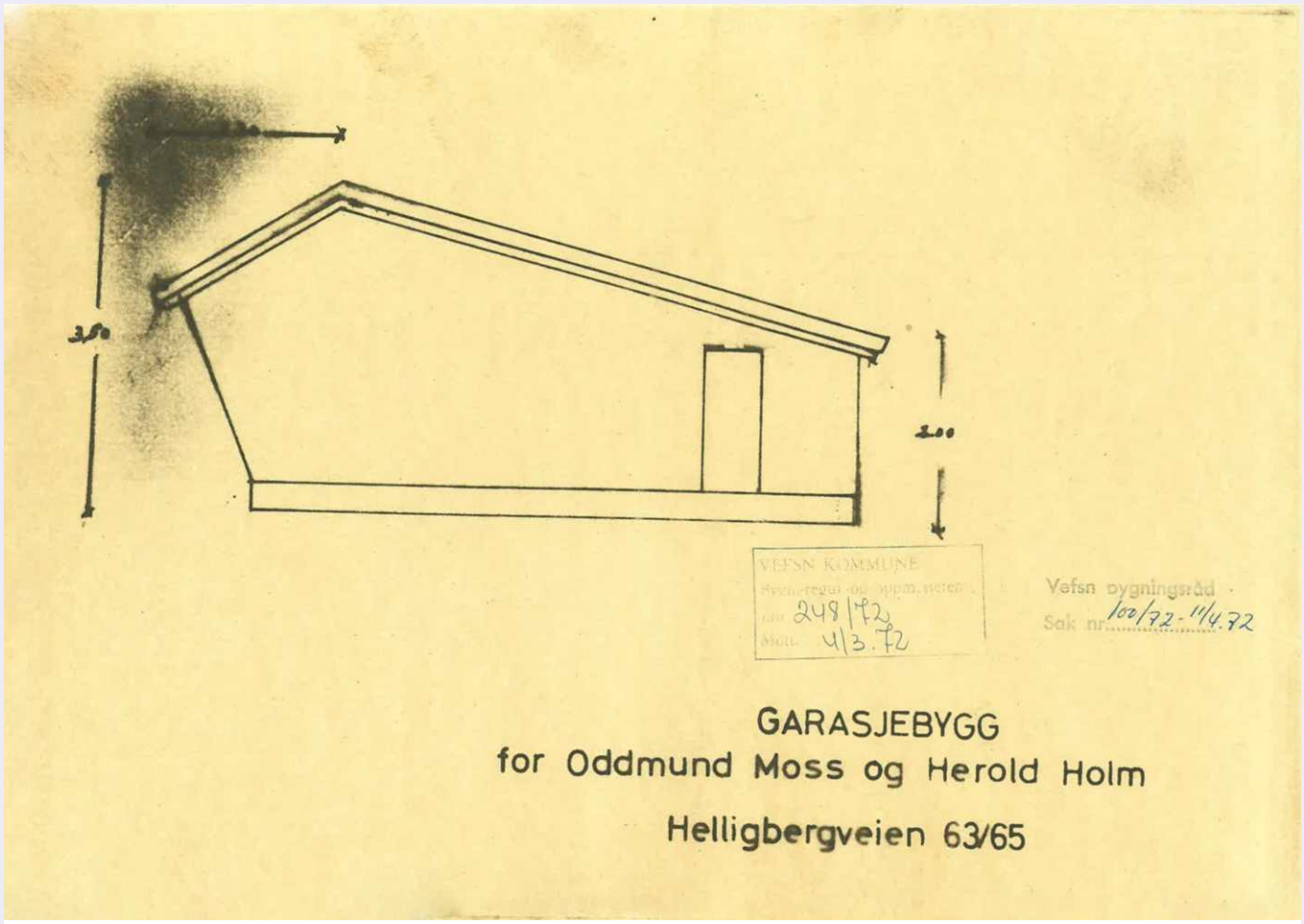
GARASJEBYGG
for Oddmund Moss og Herold Holm
Helligbergveien 63/65

FASADE MOT ØST

VEFSN KOMMUNE
Inngått registrert oppmottatt
Lnr. 248/72
Mott. 4/3.72

Vefsn avgiftsnr.
Sak nr. 100/72 - 11/4.72

Vedlegg


VEFSN KOMMUNE
248/72
4/3.72
Vefsn bygningsråd
Sak nr 102/72-11/4.72
GARASJEBYGG
for Oddmund Moss og Herold Holm
Helligbergveien 63/65

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 11. aprid 1972.

Sak nr. 100/72 - 11. april 1972.

Oddmund Moss og Herold Holm, Helligbergvegen 63 og 65 - Garasjer.

Söknad om byggetillatelse fra Oddmund Moss og Herold Holm vedr. oppföring av fellesgarasje i grensen mellom Helligbergvegen 63 og 65.

Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes.

Garasjen må innredes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 15. april 1972.

G. Sandnes

G. Sandnes

Sendes Oddmund Moss, Helligbergvegen 63 og Herold Holm, Helligbergvegen 65, 8650 MOSJÖEN, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

Mosjöen, den 15. april 1972.

Wogn

Wogn Henriksen

Vedlegg:
1 byggemelding
1 tegning
1 situasjonsplan

Arkivert u utfört. 2/8.73 A.B.

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

AB/NK

Mosjöen, den 25. mai 1973

Herr Oddmund Moss
Helligbergvegen 63

8650 MOSJÖEN

HELLIGBERGVEGEN 61 - GJERDE.

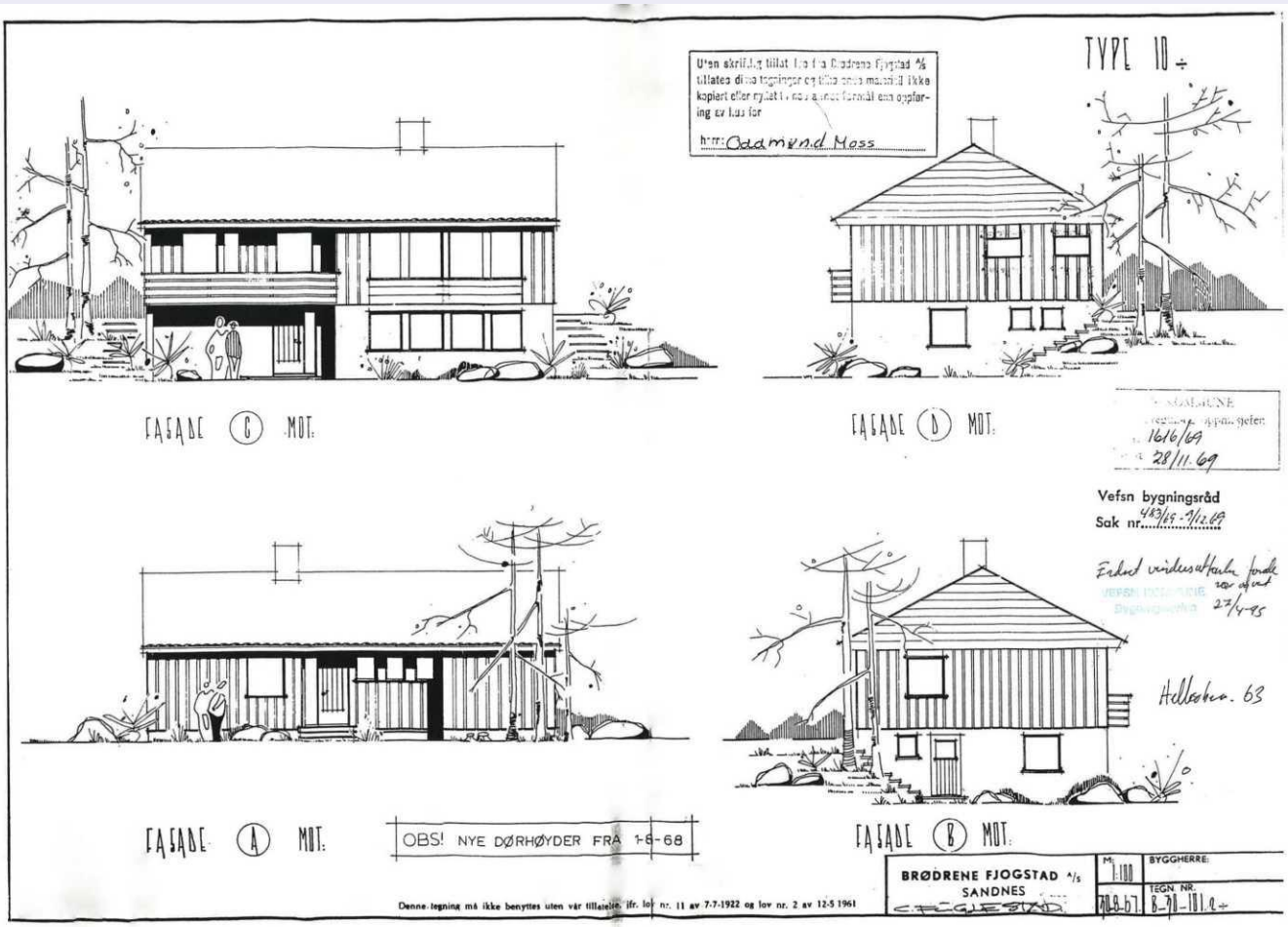
Vi viser til Deres brev av 10. mai d.å., hovri det sökes om å stöpe en kant langs tomten mot Helligbergvegen. Stöpekanten tenkes oppfört i en höyde av 20 cm over gaten. På stöpekanten tenkes oppsatt et gjerde i ca. 60 cm höyde utfört med påler av vinkeljern pålagt 3 stk. 4" horisontaltgående bord.

De gis herved tillatelse til å före opp stöpekant med gjerde som omsökt.

Wogn-Henriksen

Asbj. Berntsen

Vedlegg


TYPE 10 ÷
Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad A/S tillates disse tegninger og tilhørende modell ikke kopiert eller nyttet i noe annet formål enn oppføring av hus for
hrm: Oddmund Moss
FASADE C MOT.
FASADE D MOT.
16/6/69
28/11.69
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 483/65 - 2/12.69
Godkjent vedlagte tegninger for oppføring av
VEFSN KOMMUNE
Bygningsrådet 27/4-95
Hellesøya. 63
FASADE A MOT.
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-6-68
FASADE B MOT.
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M. 1:100
BYGGHERRE:
TEGN NR.
8-71-101 a ÷

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4266/71
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 14:00

Prt.koll side
J. nr.
L. nr. 1445

Avskrift av dagbok nr. 4266 1969
Vedlegg til
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. 194 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Helligbergvegen 63 gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 69 den 13/10 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Helligbergvegen 63, parsell av Hals I, gnr. 105, bnr. 169.

Forretningen er forlangt av Vefsn kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Ronald Johansen

i nærvær av kartvitner Leif Öksendal og Gudmund Fridheim.

4000. 16290/68. R.A. - NKF-42.

Ved forretningen møtte: [1])

Kontorsjef Anders Granås for Vefsn kommune.

Det ble under forretningen foretatt grensebefaring.
Parsellen var på forhånd oppmålt og avmerket i samsvar med godkjent regulering og tomtedelingsplan.

Grensebeskrivelse:

Parsellen måler mot nordvest 28,35 m langs Helligbergvegen 65, mot nordøst 1,50 m + kordelengden 20,73 m, på en kurve med radius 90 m, langs Helligbergvegens senterlinje, mot sydöst 30,73 m langs Helligbergvegen 61, og mot sydvest 16,67 m langs gnr. 105, bnr. 169, samt 12,06 m + 5,65 m langs gnr. 105, bnr. 4. Grensen mot gnr. 105, bnr. 4 ble fastlagt ved skylddelingsforretningen av 26/6 1967 over Hals I, gnr. 105, bnr. 169.

Parsellens areal = 866,7 m^2.

For övrig viser en til vedheftet målebrevskart i målestokk 1:500, hvor parsellen begrenses av linjer mellom punktene 1-2-3-4-5-6-7-1 og hvor disse er koordinatbestemte.

[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-, regulerings- og oppmålingssjefen
Mosjøen

L.nr. 1445

N

Målebrevskart over HELLIGBERGVEGEN 63

Parsell av: Hals I , Gnr. 105 bnr. 169

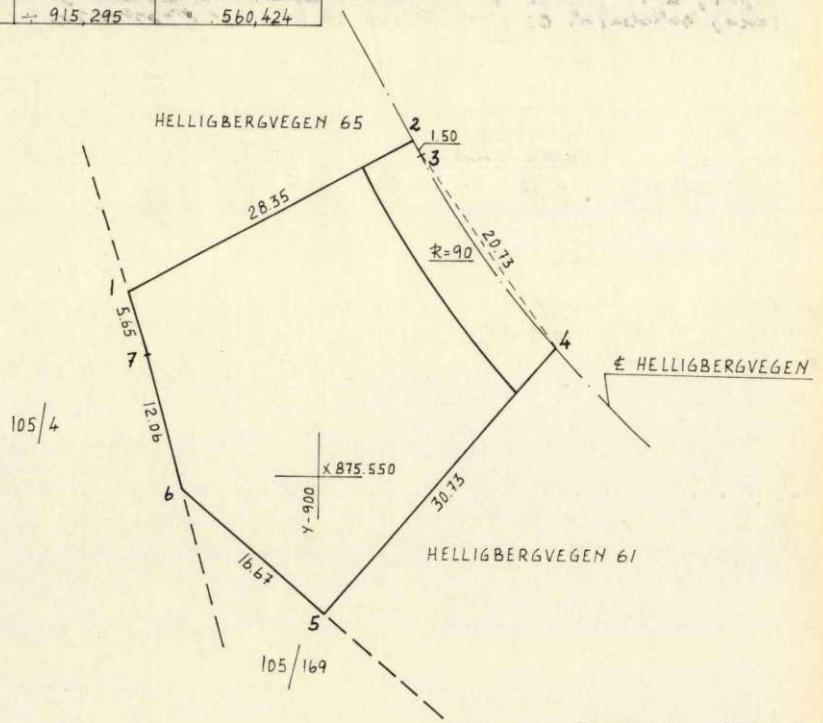
Målestokk 1: 500

Areal: 866.7 m² Herav gategrunn 116.0 m²

Koordinater

Pkt.	Y	X
1	÷ 916,989	875.565,819
2	÷ 892,165	" 579,515
3	÷ 891,440	" 578,202
4	÷ 879.401	" 561,324
5	÷ 899,385	" 537,974
6	÷ 912,050	" 548,813
7	÷ 915,295	" 560,424

Tegnforklaring:
- grense
- hjelpelinje
- senterlinje
- | = rett vinkel (100 g)



Mosjøen, den 29/9 1969

for Oppmålingssjefen i Vefsn

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] 0,02 sk. m.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,23 " "

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Helligbergvegen 63.

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

Dagny Iversen
fr. Oppmålingssjefen
i Vefsn

Leif Øksendal
Kartvitne

Ronald Johansen
Kartvitne

Påtegninger: [3]

Dok. nr. 4266 1969 dagbokført 7/11, M 17/11-69
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.

Stempel kr. 130.-
13/5 - Fo 82.

Avskrift av dagbok nr. 1891 19 70
Vedlegg til
Alstahaug sorenskriverembete

S k j ö t e

Vefsn kommune v/ordföreren erkjenner hermed å ha solgt, likesom den hermed skjöter og overdrar til herr Oddmund Moss tomten Helligbergvegen 63, grnr. 105 brnr. 194 av skm. 0,02 i Vefsn kommune.

Tomten er 866,7 m2 stor og prisen er kr. 13.000,-, kronertrettentusen, hvorav kr. 8.450,- betales kontant mot skjöte, mens resten, kr. 4.550,-, ytes kjöperen som et rente- og avdragsfritt lån i 10 år, hvoretter det forrentes med den til enhver tid gjeldende rente for 2. prioritets husbanklån og avdras i löpet av 10 år med like store halvårlige avdrag.

I tillegg til kjöpesummen plikter kjöperen å refundere kommunen for dens utgifter til gate med kloakk i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

Videre tas det forbehold om at tomt Helligbergvegen 61 har rett til å legge avlöpsledning over grunnen i Helligbergvegen 63.

Kjöperen bærer omkostningene ved overdragelsen.

Mosjöen, den 14/4 1970.

Vefsn kommune Mosjøen

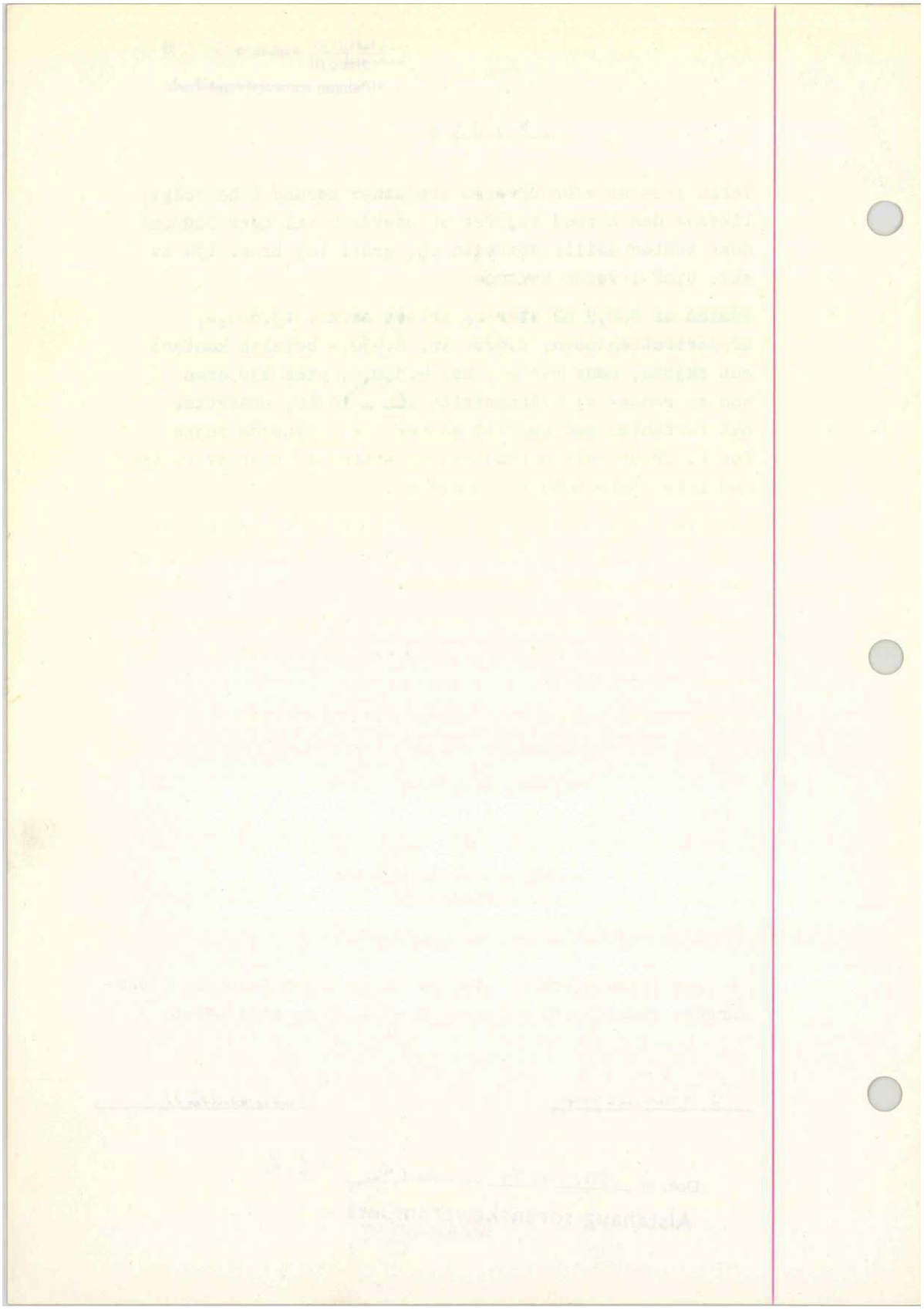
A. Aalbotsjord

At Arne Aalbotsjord er over 20 år og har egenhendig underskrevet ovenstående dokument i vårt påsyn attesteres.

G. Fremgstad

Dok. nr. 1891 19 70 dagbokført 13/5.71 22/6-Fo
Alstahaug sorenskriverembete
Edvardsen

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.

Vedlegg


REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGS-
OG BEBYGGELSESPLAN FOR
HALS I VEI'SK
ERSTATTET AV REGULERINGSENDRING "HELLIGBERGVEGENS NORDRE DEL" KART NR. 30 353/ DATERT 24.02.87
ERSTATTET AV TEGN. NR. 30 259 "SNEVEGENS NORDRE ENDE"
FRIAREAL
Bauslenbergvn
Bøvsteinbergvn
SNEVEGEN
HALSVEGEN
10 117

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21 **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260123 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Helligbergvegen 63, 8663 Mosjøen
Gnr. 105, Bnr. 194, Vefsn kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 15260123
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.08.2026

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no