

Velkommen til

Kråkevegen 6, 8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kråkevegen 6
8665 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 150 000,-
Omkostninger	kr	129 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 279 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1988
BRA/BRA-i	239 / 181 m²
Soverom	4

Energimerke C

Denne romslige eneboligen byr på gode planløsninger over flere plan og er betydelig oppgradert de senere år. Her får du blant annet fire soverom, to delikate bad og lyse oppholdsrom med god takhøyde. Boligen har vannbåren gulvvarme i både underetasje og 1. etasje, balansert ventilasjon samt energieffektive varmeløsninger som gir behagelig inneklima og lave bokostnader.
Eiendommen har flere trivelige uteplasser med gode sol- og utsiktsforhold, samt garasje med elbillader og rikelig med parkering på egen tomt. Barnevennlig beliggenhet med kort vei til barnehage, skole, lekeplasser og flotte turområder gjør dette til et ideelt hjem for familien som ønsker komfort, plass og en trygg hverdag.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kråkevegen 6, 8665 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 117, Bnr. 517, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 150 000,-
Omkostninger	kr	129 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 279 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 296 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 128 750,-
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.

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

Sum omkostninger kr 129 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 465,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 406,- pr. 2026
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: 181 m²
BRA - e: 58 m²
BRA totalt: 239 m²
TBA: 118 m²
GUA: 251.00 m²
ALH: 12.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering
Parkering foregår i en romslig garasje og ellers er det svært god parkeringsplass på opparbeidet innkjørsel på egen tomt.

Det er el-bil lader installert i garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 838 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomt er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell, ifølge eier.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringsforhold som opprinnelig. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong og av lettklinkerblokker. Til høyre for inngang, mot terreng.

Terrengforhold:
Lett hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1988 ifølge ferdigattest. Tilbygd garasje fra 2020 i følge ferdigattest.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 76 m²: Hall m/trapp, 4 soverom, bod/teknisk rom, bad

BRA-e 58 m²: Garasje, utebod

1. etasje
BRA-i 80 m²: Stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom

Loft etasje:
BRA-i 25 m²: Kontor m/trapp, loftstue

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger. Godkjente tegninger fra 1987, 2013, 2019 og 2026 som viser dagens løsning.

Standard
Boligen fremstår jevnlig vedlikeholdt, med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, enkel hvit kompositttvask, ett greps blandabatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til -1 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved start av dusjsone, i dusjsonen er det 4 mm fall fra nedsenket kant ved glassdør til topp flis ved sluk. Fra topp flis ved vegg under dusj til topp flis ved sluk er det ca 7 mm. Fliskant ned til dusjsone er ca 3 mm, oppkant ved terskel er ca 2,5 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, ett greps blandabatteri, speiloverskap med lysskinne over, vaskeromsinnredning med nedfelt stålkum, ett greps blandabatteri, skuffesseksjoner, høyskap, overskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Tilluft under baddør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Trapp mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad u. etasje: Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 9 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk under badekar. Sekundærsluk ved dusj: Fall mot sluk er målt til 8 mm i dusjsonen fra topp flis ved dusjvegg til topp flis ved sluk. (12 mm fra motsatt vegg/side). Oppkant ved terskel ca 3 mm, oppkant under glassdører i dusjsone ca 6 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk under badekar og sekunddærsluk i dusjsonen. Rommet har innredning med to servanter plassert på innredning, to ett grep blandabatteri, to speiloverskap med lysskinne over, veggmontert toalett,
frittstående badekar med dusjgarnityr på vegg og dusjvegger/hjørne med to dusj som har dusjgarnityr på vegger.Det er balansert ventilasjon. Tilluft under baddør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har mdf panelplater og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnen i underetasjen. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og sotluke plassert i bod i underetasjen. Ildsted ble fjernet i 2015 og er ikke i bruk.

Rom under terreng:
Veggene har mdf plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Andre innvendige forhold:
Knekott på loft.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert på bod/ teknisk rom. Røropplegg ble skiftet i 2015.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ble skiftet i 2015.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Installert i 2015.

Andre VVS- installasjoner:
Det er montert Villavent sentralstøvsuger i garasje og bod Anlegget er ikke funksjon testet. Det er montert Flexit sentralstøvsuger i boligen, motor plassert på bod.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe av merket Panasonic fra 2008. Innedel plassert i stuen. Det er installert varmepumpe, luft til vann varmepumpe av merket Thermia. Innedel installert i bod. Installert i 2015.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank av merket Høiax på ca. 200 liter. Plassert i bod i underetasjen, sluk i gulvet. Varmepumpen luft/vann har 180L med varmtvann, så totalt er det ca. 380L varmtvann.

Vannbåren varme:
Det er vannbåren varme i gulv i underetasje (unntatt i bod) og 1 etasje. Det anbefales og utføre regelmessig service hvert 2-3 år. Installert i 2015. Fordelerskap er plassert i bod.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i hall m/trapp, Automatsikringer med 63A hovedsikring, Fordelt over 20 kurser. Anlegget ble sist kontrollert 19.02.2026 og generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Manglende rekkverk på utvendig trapp til terrasse på baksiden.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Andre utvendige forhold: Lekkasje i tak mellom papptekking og bordtakbeslag.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på 10 mm innenfor 2 m i stuen, målt 10 mm innenfor 2 m og 16 mm gjennom hele rommet på kontor i loftetasjen.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 30 cm ved sotluken, noe som vil gi TG3, men her er ikke pipen i bruk og gis derfor TG2.
- Bad/ vaskerom 1. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Bad u. etasje: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Avlufting skal kobles på.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TG3 - Innvendig:
- Bad/ vaskerom 1. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

TG IU- Ikke undersøkt:

- Taktekking: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Takkonstruksjon/ loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Totalrenovering av bad underetasje og vaskerom/bad 1. etasje er utført som egeninnsats av eier. Eier har Svennebrev som tømrer. Vennetjeneste på alle rørleggerarbeider fra godkjent rørleggerfirma. Tettesjikt, membran og sluker ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av bad underetasje og vaskerom/bad 1. etasje. Utført i 2015.

Pkt. 4: Det er en synlig lekkasje på tak garasje, dårlig tetting mellom papp og bordtaksbeslag som går ned i takrenne.
Dette er mulig å utbedre ved å varme pappen bedre ned i beslaget, men må utføres av taktekker. Forsøkt tetting med å varme på papp ned mot bordtaksbeslag i 2025, men det er fortsatt en synlig lekkasje.

Pkt. 5: Nye vinduer, balkongdører, skyvedør og ytterdør. Arbeid utført av Boligspesialisten AS i 2015.

Pkt. 7: Eksisterende garasje ble revet, og ny garasje med isolert sportsbod oppført med altan over. Ufaglært arbeid i 2019.

Pkt. 15: Helt nytt røropplegg vann og avløp innvendig i boligen. Utført som vennetjeneste av godkjent rørlegger i 2015.

Pkt. 18: Installasjon av balansert ventilasjon. Installasjon av vannbåren varme med varmepumpe luft/vann. Arbeidet er utført som noe egeninnsats og som vennetjeneste av godkjent rørlegger i 2015.

Pkt. 20: 2 stk ildsted er fjernet, og røykrørinntaket fra disse ildsted er tettet i 2015.

Pkt. 23: Nytt elektriske anlegg i hele boligen inklusive sikringsskap med sikringer. Arbeid utført av Caverion AS i 2015. Sinus Installerte elbil lader i garasje i 2023.

Pkt. 26: Ny garasje med sportsbod og altan. Foreligger ferdigattest.

Pkt. 37: Jfr. pkt. 4. Tetting med å varme papp mot takfotbeslag ble utført av eier, men dette ble ikke tett.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i plast og i metall. Takkonstruksjonen har A

-takstoler i tre.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående kledning ved inngang.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet i 2015.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med lite glassfelt i øvre del/nr. Malt balkongdør og vaskeromsdør i tre med 2 lags glass i halve høyden og skyveverandadør i malt tre med 2 lags glass i hele høyden. Dører skiftet i 2015.

Vinduer, balkongdører og skyvedør: Disse har Selvrens og Solglass 70/35.

Balkonger/terrasser:
Altan over garasje, utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord. Hjørne med overbygd tak. Rekkverkshøyde ca 100 cm. Ca 14 m2 er overbygd. Altan ble bygd med garasjen i 2019. Veranda ved stue utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord. Ved inngang og ved vaskerom. Veranda loftetasje utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.

Garasje:
Garasje i tilknytning til bolig, uisolert med ringmur i betongelement, bindingsverk, kledd med asfaltplater, utvendig stående kledning, Osb plater mot bod (brannskillevegg) og betongvegg mot huset. Støpt dekke med nedfelt metallrist ved portåpning. Ranti bjelker (Masonite) i himling mot overliggende altan. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Malt ytterdør i aluminium mot boliginngang, to vinduer med 2 lags glass på bakvegg. Sentralstøvsuger Villavent i bod og garasje, montert i 2019.

Bod:
Utvendig isolert bod på ca 5 m2. støpt dekk med laminatgulv, ringmur, bindingsverk, utvendig liggende kledning, takkonstruksjon med Ranti bjelker, undertak av himlingsplater, altan over bod og garasje. Ett vindu med 2 lags glass i bakvegg, ytterdør i malt aluminium.

Beliggenhet
Velkommen til Kulstadlia

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

Nærområdets kvaliteter
Kulstadlia som boområde består av både leiligheter, rekkehus, eneboliger og tomannsboliger i tillegg til store borettslag som på 80-

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

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

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
- Boligen har ferdigattest som nybygg datert 04.05.1988.

- Bruksendring fra bod til soverom i sokkel har ferdigattest datert 13.06.2014.

- Riving av opprinnelig garasje og tilbygd ny garasje med takterrasse har ferdigattest datert 15.09.2020.

- Byggteknisk installasjoner - nyanlegg, endring av bygg - fasade/enebolig har ferdigattest datert 03.03.2026.

Kopi av attester følger vedlagt. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe. Det er vannbåren varme i gulv i underetasje (unntatt i bod) og 1 etasje.

Boligen har også pipe. Ildsted ble fjernet i 2015 og er ikke i bruk.

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

Internett- og tv-leverandør
Fiber levert av Signal.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan for Kulstad Felt G datert 17.12.1986.

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 875 434,- for 2025
Sekundærverdi kr 3 501 735,-.

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
Frode André Thomassen og Marit Thomassen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6187
Dato: 27.10.1987
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2976
Dato: 03.06.1987

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 55 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 7 900,- (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 15-03-2026 av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 15.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 04.03.2026
Energiattest, datert 15.02.2026
Bygningstegninger, datert 1987, 2013, 2019 og 2026
Ferdigattester, datert 1988, 2014, 2020 og 2026.
Matrikkelrapport, datert 11.02.2026
Målebrev, datert 1987
Reguleringsplan, datert 17.12.1986.
Tinglyste erklæringer, datert 1987
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



Terrasse



























Stue





Drone



Fasade

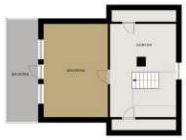


Ute

Plantegning







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

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.

KRÅKEVEGEN 6

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kulstadlia Stopp 52	Linje 267	**2 min** 0.2 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	**7 min** 4.5 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		**16 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.)	253 elever, 17 klasser	**17 min** 1.5 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	416 elever, 32 klasser	**11 min** 6.9 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	130 elever, 10 klasser	**8 min** 6.2 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	**10 min** 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY Mosjøen	**20 min**
St1 Lading Mosjøen	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

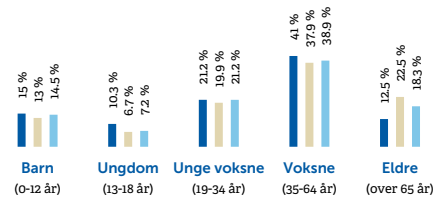
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	49 barn	**7 min** 0.5 km
Kulstad barnehage (1-6 år)	50 barn	**14 min** 1.2 km
Dolstad barnehage (1-5 år)	43 barn	**8 min** 4.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halsøy	PostNord	**4 min** 2.1 km
Spar Halsøy	PostNord	**4 min** 2.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

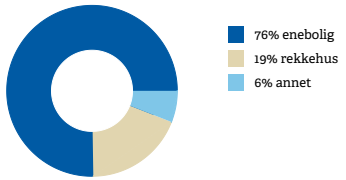
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Kulstadlia Appelsinhaugen Fotballø...	Ballspill	**3 min** 0.2 km
Kulstadlia sandvolleybane	Sandvolleyball	**5 min** 0.3 km
Helsehuset Treningssenter		**10 min**
Vefsn skole og treningssenter		**11 min**

BOLIGMASSE

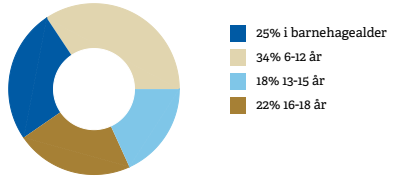


> «Rolig og barnevennlig med kort vei til turområder, skoler, butikker etc.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

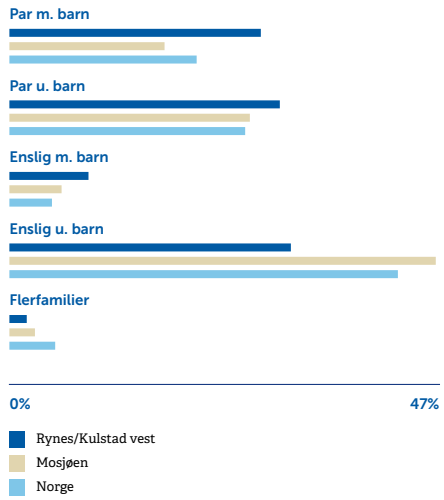
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**10 min**
Apotek 1 Halsøy	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

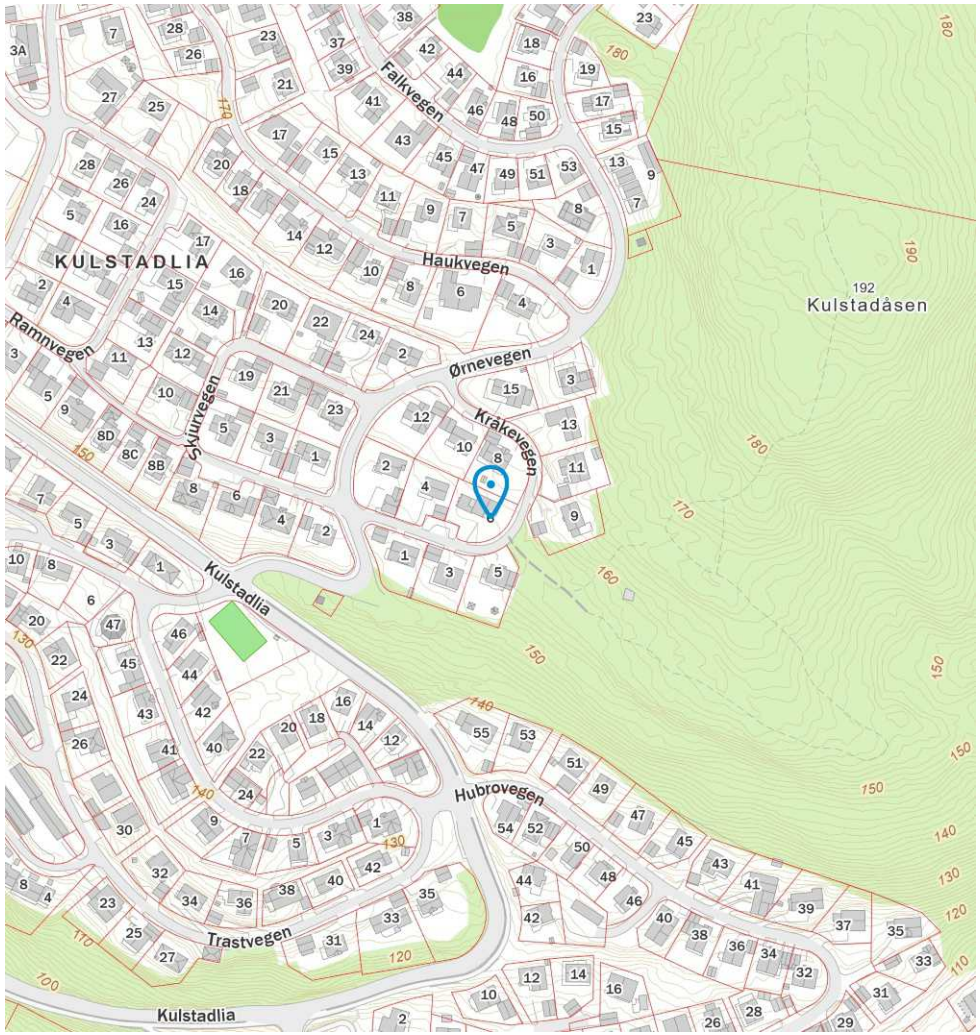


SIVILSTAND

	Rynes/Kulstad vest	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

BYGGCON

Enebolig

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN

VEFSN kommune

gnr. 117, bnr. 517

Markedsverdi

5 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 15.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21625-1108 **Eiendomsverdi ref nr:** EL4400

Foretak: Byggcon Helgeland AS **Takstingeniør:** Stein Rune Bjerkli

BYGGCON

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Byggcon Helgeland AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Stein Rune Bjerkli

Uavhengig Takstingeniør

steinrune@byggcon.no

488 53 440

Norsk takst

BYGGCON

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1987 og tidvis oppgradert.
Bygningen er idag ca 39 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	239 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	5 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

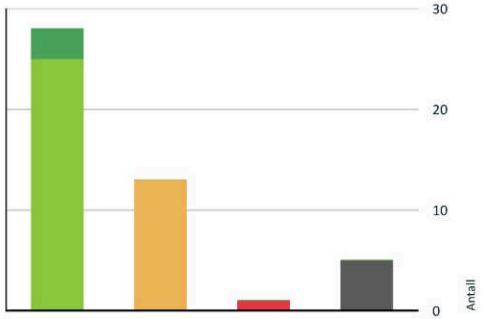
Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger av 01.07.1987, deretter ved endring av bod til soverom 21.11.2013, tilbygd garasje 19.06.2019 og sist 18.02.2026 som viser dagens løsning. I forhold til sistnevte tegninger brukes soverom 2 som walk in closet og det er åpning i vegg mellom soverom 1 og 2.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Renovert bad i underetasjen og bad/vaskerom i 1. etg., arbeid utført av eier som har svennebrev som tømrer og rørleggerarbeid av venner med godkjent rørleggerfirma, ifølge egenerklæring. Tettesjikt, membran og sluker ble fornyet.
2025	Modernisering	Forsøkt tetting av papp ned mot bordtakbeslag på garasjen, men fortsatt synlig lekkasje, ifølge egenerklæring.
2023	Modernisering	Installasjon av el-bil lader i garasjen, arbeid utført av Sinus ifølge egenerklæring.
2019	Tilbygg	Eksisterende garasje ble revet, og ny garasje med isolertsportsbod ble oppført. Med altan over. Ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2015	Ombygging	2 stk. ildsteder ble fjernet, og røykrørinntak ble tettet, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2015	Modernisering	Skiftet vinduer, balkongdører, skyvedør og ytterdør, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2015	Modernisering	Nytt røropplegg for vann og avløp, arbeid utført som vennetjeneste av godkjent rørlegger, ifølge egenerklæring.
2015	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg i boligen, inklusiv sikringsskap med sikringer, arbeid utført av Caverion AS, ifølge egenerklæring.
2015	Modernisering	Installert balansert ventilasjon, vannbåren varme med varmepumpe luft til vann. Arbeid utført av eier og som vennetjeneste av godkjent rørlegger ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast og i metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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







Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående kledning ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet i 2015.
Smøring/normalt vedlikehold er påregnet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med lite glassfelt i øvre del/nr. Malt balkongdør og vaskeromsdør i tre med 2 lags glass i halve høyden og skyveverandadør i malt tre med 2 lags glass i hele høyden. Dører skiftet i 2015.






TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan over garasje, utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord. Hjørne med overbygd tak. Rekkverkshøyde ca 100 cm. Ca 14 m2 er overbygd. Altan ble bygd med garasjen i 2019.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

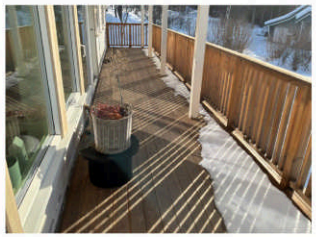




TG 1 Veranda ved stue

Beskrivelse

Veranda utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord. Rekkverkshøyde ca 100 cm, noen steder marginalt under på høyden.


TG 1 Terrasse ved inngang og v.rom

Beskrivelse

Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord. Ved inngang og ved vaskerom.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Ved vaskerom var den dekket av snø og må undersøkes nærmere når det er snøfritt.



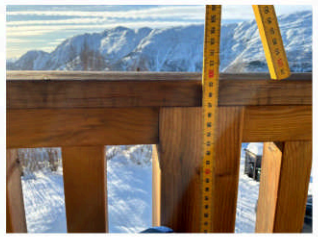


TG 1 Veranda loftetasje

Beskrivelse

Veranda utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord. Målbart areal ca 7 m2. Rekkverkshøyde marginalt under kravet.





TG IU Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke til terrasse baksiden.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje i tilknytning til bolig, uisolert med ringmur i betongelement, bindingsverk, kledd med asfaltplater, utvendig stående kledning, Osb plater mot bod (brannskillevegg) og betongvegg mot huset. Støpt dekke med nedfelt metallrist ved portåpning. Ranti bjelker (Masonite) i himling mot overliggende altan. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Malt ytterdør i aluminium mot boliginngang, to vinduer med 2 lags glass på bakvegg. Sentralstøvsuger Villavent i bod og garasje, montert i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lekkasje i tak mellom papptekking og bordtakbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsøkt tettet i 2025 men det ble ikke tett, må utbedres ytterligere.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







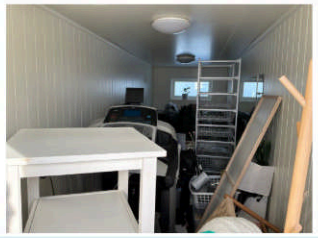




TG 1 Andre utvendige forhold- bod

Beskrivelse

Utvendig isolert bod på ca 5 m2. støpt dekk med laminatgulv, ringmur, bindingsverk, utvendig liggende kledning, takkonstruksjon med Ranti bjelker, undertak av himlingsplater, altan over bod og garasje. Ett vindu med 2 lags glass i bakvegg, ytterdør i malt aluminium.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har mdf panelplater og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 10 mm innenfor 2 m i stuen, målt 10 mm innenfor 2 m og 16 mm gjennom hele rommet på kontor i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

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







TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og sotluke plassert i bod i underetasjen. Ildsted ble fjernet i 2015 og er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 30 cm ved sotluken, noe som vil gi TG3, men her er ikke pipen i bruk og gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skal monteres ildsteder igjen må avstand til brennbart utbedres først. Det er utført kompenserende tiltak ved innsetting av brannstein i sotluken.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

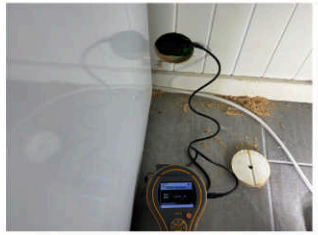


TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

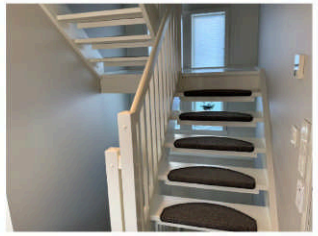
Veggene har mdf plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

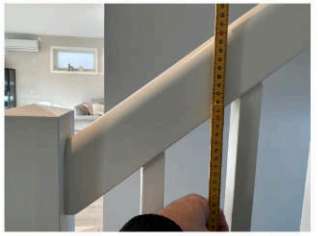


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



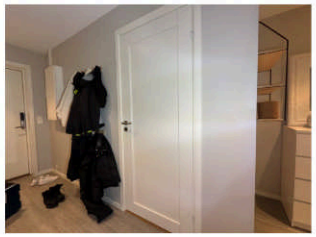


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 **Andre innvendige forhold**

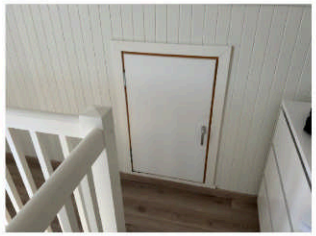
Beskrivelse

Knekott på loft. Gulvareal på ca 33 m2 med lav høyde, ikke målbart.









VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Renovert i 2015.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

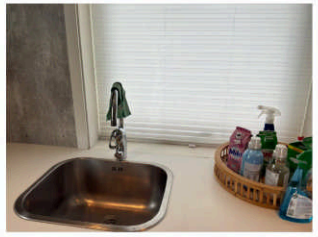
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til -1 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved start av dusjsone, i dusjsonen er det 4 mm fall fra nedsenket kant ved glassdør til topp flis ved sluk. Fra topp flis ved vegg under dusj til topp flis ved sluk er det ca 7 mm. Fliskant ned til dusjsone er ca 3 mm, oppkant ved terskel er ca 2,5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

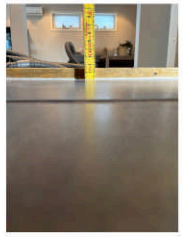
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, ett greps blandabatteri, speiloverskap med lysskinne over, vaskeromsinnredning med nedfelt stålkum, ett greps blandabatteri, skuffesseksjoner, høyskap, overskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

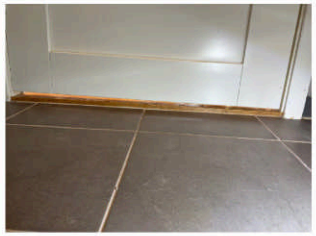
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft under baddør.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Trapp mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Renovert i 2015.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 9 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk under badekar. Sekundærsluk ved dusj: Fall mot sluk er målt til 8 mm i dusjsonen fra topp flis ved dusjvegg til topp flis ved sluk. (12 mm fra motsatt vegg/side). Oppkant ved terskel ca 3 mm, oppkant under glassdører i dusjsone ca 6 mm.

Vurdering av avvik:

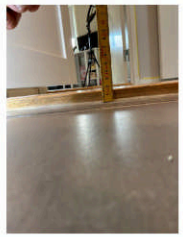
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport






UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk under badekar og sekunddærsluk i dusjsonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to servanter plassert på innredning, to ett grep blandabatteri, to speiloverskap med lysskinne over, veggmontert toalett, frittstående badekar med dusjgarnityr på vegg og dusjvegger/hjørne med to dusj som har dusjgarnityr på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Riss/sprekker i vasker, svelleskader i nedkant av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport



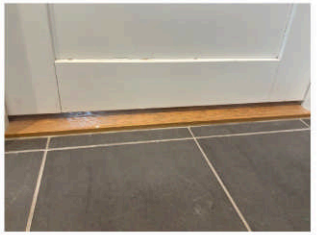


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft under baddør.

UNDERETASJE > BAD

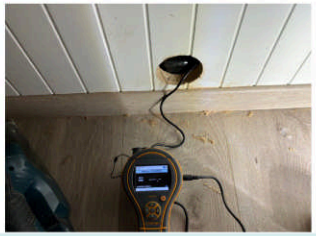
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, enkel hvit kompositvask, ett greps blandabatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert på bod/ teknisk rom. Røropplegg ble skiftet i 2015.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 2 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ble skiftet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Avlufting skal kobles på.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.



TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Installert i 2015.

Tilstandsrapport







TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert Villavent sentralstøvsuger i garasje og bod

Anlegget er ikke funksjon testet.

Det er montert Flexit sentralstøvsuger i boligen, motor plassert på bod.









TG 2 Varmesentral

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe av merket Panasonic fra 2008. Innedel plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

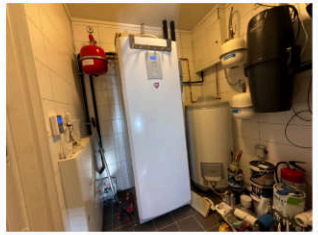




TG 1 Varmesentral luft til vann

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Luft til vann varmepumpe. Innedel installert i bod.
Installert i 2015.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av merket Høiax på ca. 200 liter. Plassert i bod i underetasjen, sluk i gulvet.



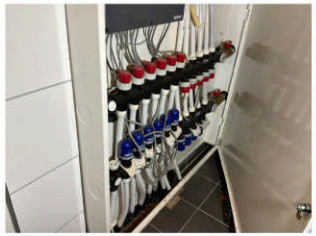
TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i gulv i underetasje (unntatt i bod) og 1 etasje.
Det anbefales og utføre regelmessig service hvert 2-3 år.
Installert i 2015. Plassert på bod, 2 skap og ett skap på bad i underetasjen.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i hall m/trapp, Automatsikringer med 63A hovedsikring, Fordelt over 20 kurser.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt elektrisk anlegg i boligen inklusive sikringsskap med sikringer, arbeid utført av Caverion AS.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget ble sist kontrollert 19.02.2026 og generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell, ifølge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforhold som opprinnelig.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport



TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og av lettklinkerblokker. Til høyre for inngang, mot terreng.

Vurdering av avvik:
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett hellende terreng.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende rekkverk på utvendig trapp til terrasse på baksiden. Rekkverkshøyde terrasse på baksiden ca 87 cm.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport







Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/181 m²

Enebolig: Kontor, Loftstue, Stue m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Bod, Bad, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 150 000**

Markedsvurdering

Frittliggende enebolig med dobbelgarasje og utebod (oppsatt i 2019), plassert på stor hjørnetomt med spredt eneboligbebyggelse i området. Pent opparbeidet eiendom gruslagt parkering, støttemurer, noe beplantning og plen. Barnevennlig boområde, flotte helårs turområder i nærheten.
Det er gjort store moderniseringer på boligen , spesielt i 2015 som vil påvirke hva som kan forventes oppnådd for boligen i dagens marked.
Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rynesåsen 52 ,8665 MOSJØEN 160 m²	2010	4 sov	25-06-2024	5 100 000	**4 950 000**		4 950 000	**30 183**
2	Rynesåsen 125 ,8665 MOSJØEN 157 m²	1997	3 sov	16-09-2025	4 900 000	**5 075 000**		5 075 000	**28 194**
3	Ramnvegen 15 ,8665 MOSJØEN 169 m²	1988	4 sov	15-01-2025	4 100 000	**4 730 000**		4 730 000	**26 875**
4	Falkvegen 39 ,8665 MOSJØEN 149 m²	1989	4 sov	06-06-2024	3 500 000	**4 000 000**		4 000 000	**25 806**
5	Falkvegen 43 ,8665 MOSJØEN 165 m²	1989	5 sov	01-12-2025	4 450 000	**4 350 000**		4 350 000	**20 714**
6	Rynesåsen 31 ,8665 MOSJØEN 175 m²	2001	3 sov	12-06-2024	4 200 000	**4 125 000**		4 125 000	**20 421**
7	Skjurvegen 6 ,8665 MOSJØEN 180 m²	1992	4 sov	02-12-2024	4 700 000	**4 525 000**		4 525 000	**15 497**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Gebyr vann	Kr.		6 908
Gebyr avløp	Kr.		13 326
Eiendomsskatt	Kr.		5 231
Renovasjon	Kr.		7 406
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**45 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 750 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

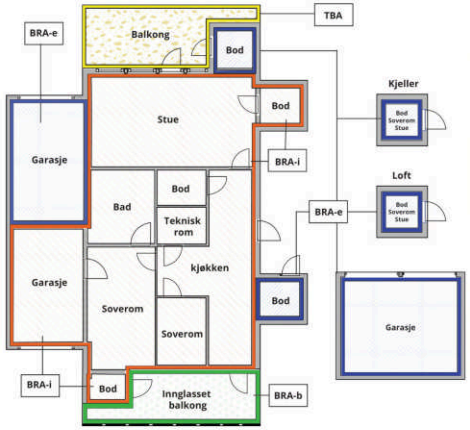
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	25			25	7	12	37
1. Etasje	80			80	88		80
Underetasje	76	58		134	23		134
SUM	**181**	**58**			**118**	**12**	**251**
SUM BRA	**239**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Kontor m/trapp, loftstue		
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bod/teknisk rom, soverom 3, soverom 4, bad	Garasje, utebod	

Kommentar

BRA- e er garasje på ca 45 m2 og bod på ca 13 m2 med vegger.TBA er markterrasse på ca 23 m2, veranda ved stue på ca 22 m2. Og altan på ca. 63 m2, terrasse på baksiden ved vaskerom ca 3 m2, veranda på loft, målbart areal på ca.7 m2.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger av 01.07.1987, deretter ved endring av bod til soverom 21.11.2013, tilbygd garasje 19.06.2019 og sist 18.02.2026 som viser dagens løsning. I forhold til sistnevte tegninger brukes soverom 2 som walk in closet og det er åpning i vegg mellom soverom 1 og 2.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	62

Kommentar	
Enebolig	S-rom i underetasjen er innvendig bod på ca 4 m2, garasjen og utebod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Frode André Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	517		0	838.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kråkevegen 6

Hjemmelshaver
Thomassen Frode André, Thomassen Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område i Kulstadlia på en stor hjørnetomt med utsikt mot Mosjøen, Vefsndalføret og Øyfjellet. Ca 5,8 km fra Mosjøen sentrum, Jernbanestasjon er ca 5,2 km unna og avstand til Mosjøen Lufthavn er ca 12,5 km.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 838,60 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Ny grunneiendom ved fradeling		Avgiver	1824-117/31.	-839
Kart- og deligsforretning.		Mottaker	1824-117/517.	839

.
.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.02.2026	Plan, snitt, fasader bolig i dag	Gjennomgått		Nei
Tilsyn Linea	19.02.2026		Gjennomgått		Ja
Matrikkelbrev	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.09.2020	Garasje/ uthus/ anneks	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	18.07.2019	Garasje/ uthus/anneks	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.06.2019	Tilbygg garasje plan, snitt, fasader	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan Detaljregulering for Kulstad	09.09.2016	Id P_20171102	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	13.06.2014	Bruksendring fra bod til soverom i underetasje	Gjennomgått		Nei
Tillatelse	21.11.2013	Bruksendring fra bod til soverom i underetasje	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.05.1988	Boligbygg	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	09.10.1987	Garasje	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.1987	Plan, snitt, fasader bolig opprinnelig	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	01.07.1987	Boligbygg	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan Kulstad felt G	17.12.1986	Id 112	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 517
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 19.02.2026
Kontrollør: Inge Øygård
Anleggsnummer: 1233006-001

Saksnummer: 116934
PIN-kode: 5878

THOMASSEN FRODE ANDRÉ
Kråkevegen 6

8665 MOSJØEN

Tilbakemelding etter kontroll av ditt elektriske anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll av ditt elektriske anlegg i Kråkevegen 6 utført 19.02.2026.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har feil og mangler som ikke har blitt avdekket.

Kommentar:
Avvik og anmerkninger som er listet i vedlagte kontrollrapport er du som eier/bruker gitt ansvar for å få utbedret. Det er frivillig å rapportere retting/utbedring inn til DLE.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Inge Øygård
Tilsyningeniør
inge.oygard@linea.no

LINEA

Returadresse:	**Anleggsnummer:**	**Saksnummer:**
Det Lokale Eltilsyn	1233006-001	116934
Linea Mosjøen	**Målernummer:**	**PIN-kode**
	6970631404867405	5878
Industriveien 7	**Kontrolldato:**	**Kontrolltype:**
8657 MOSJØEN	19.02.2026	PERIODISKE KONTROLLER

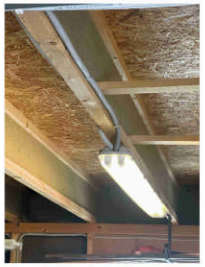
THOMASSEN FRODE ANDRÉ Kråkevegen 6 8665 MOSJØEN	**Anleggsadresse:** Bolig Kråkevegen 6 8665 MOSJØEN

Kontrollert av:	**Telefonnummer:**	**E-post:**
Inge Øygård	751 00 400	inge.oygard@linea.no

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver de feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som er beskrevet i kontrollrapporten.

TILSYNSRAPPORT

1	Garasje	Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. fel § 28 *Dette gjelder kabel/ledning inn til lysrørarmatur tak. Takarmatur er ikke laget for at 2stk rør kan tas inn i samme hull.*

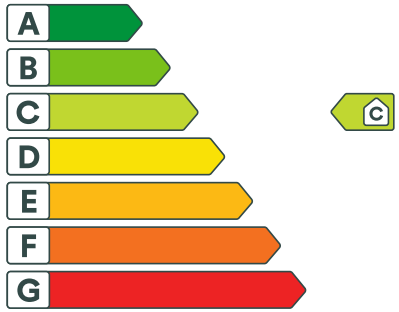


ELVIRKSOMHET:	*Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.*
.....	DET LOKALE ELTILSYN:
Dato Underskrift montør	*19.02.2026* *Dokumentet er elektronisk godkjent av Inge Øygård og krever ikke signatur*
.....	Dato Underskrift DLE
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet	

enova

Energiattest

Adresse	
Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN	
Dato for energimerking **15.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259621**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11090737**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **517**
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 **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **119,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **138,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 709 kWh**

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN

Detaljering

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

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

bankID SIGNERT 04.03.2026 Thomassen, Frode Andre

bankID SIGNERT 04.03.2026 Thomassen, Marit

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

Frode André Thomassen

Marit Thomassen

Boligen

Kråkevegen 6
8665 Mosjøen

1824-117/517/0/0

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad underetasje og vaskerom/bad 1. etasje er utført som egeninnsats av eier. Eier har Svennebrev som tømrer. Vennetjeneste på alle rørleggerarbeider fra godkjent rørleggerfirma.

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

• **Ja**

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

Tettesjikt, membran og sluker ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av bad underetasje og vaskerom/bad 1. etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er en synlig lekkasje på tak garasje, dårlig tetting mellom papp og bordtaksbeslag som går ned i takrenne. Dette er mulig å utbedre ved å varme pappen bedre ned i beslaget, men må utføres av taktekker.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tetting med å varme på papp ned mot bordtaksbeslag, men det er fortsatt en synlig lekkasje.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Boligspesialisten AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer, balkongdører, skyvedør og ytterdør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende garasje ble revet, og ny garasje med isolert sportsbod oppført med altan over.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt røropplegg vann og avløp innvendig i boligen. Utført som vennetjeneste av godkjent rørlegger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av balansert ventilasjon. Installasjon av vannbåren varme med varmepumpe luft/vann. Arbeidet er utført som noe egeninnsats og som vennetjeneste av godkjent rørlegger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: 2 stk ildsted er fjernet, og røykrørinntaket fra disse ildsted er tettet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Caverion AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektriske anlegg i hele boligen inklusive sikringsskap med sikringer.

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

   Firmanavn: Sinus

   Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil lader i garasje

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ny garasje med sportsbod og altan.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det foreligger ferdigattest.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

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

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

Det er en lekkasje i tak mellom papptekking og bordtaksbeslag.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tetting med å varme papp mot takfotbeslag ble utført av eier, men dette ble ikke tett.

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Romskjema: Underetasje

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
Hall 21,3 m2	Flis 30x60 grå Grå fug	Malt gips 2 strøk K3 Jotun 10341 Kalk (NCS 1603-Y31R) Lady Wonderwall	Malt gips plan 2 strøk K3. Klassisk hvit	Ytterdør Swedoor Digits hvit NCS S0502-Y	Listefritt tak Slett listverk NCS S0502-Y
Soverom 1 12,8 m2	Berry Alloc Original Elegant Eik Natur WSOT Sokkellist Elegant Eik Natur	Arbor MDF-plate V-fas 7B NCS S0502-Y	1 lag gips opphengt i lydbøyler + Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Massiv innerdør Aderra 8001 NCS S0502-Y Karm med pakning	Slett listverk NCS S0502-Y
Soverom 2 8,1 m2	Berry Alloc Original Elegant Eik Natur WSOT Sokkellist Elegant Eik Natur	Arbor MDF-plate V-fas 7B NCS S0502-Y Malt Macchiato S2005- Y40R	1 lag gips opphengt i lydbøyler + Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Massiv innerdør Aderra 8001 NCS S0502-Y Karm med pakning	Slett listverk NCS S0502-Y
Bod/tekn. 3,8 m2	Flis 20x20 grå Grå fug	Baderomsplater Fibo White M6015	Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Massiv innerdør Aderra 8001 NCS S0502-Y Karm med pakning	Slett listverk NCS S0502-Y
Bad 8,5 m2	Grigio Scuro 33x33 Dusjnisje: Grigio Scuro 16,5x16,5 Grå fug	Baderomsplater Fibo Cracked Cement 2204M6030 Dusjnisje: White 2094TM6030	Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Massiv innerdør Aderra 8001 NCS S0502-Y Karm med pakning	Slett listverk NCS S0502-Y
Soverom 3 7,4 m2	Berry Alloc Original Elegant Eik Natur WSOT Sokkellist Elegant Eik Natur	Arbor MDF-plate V-fas 7B NCS S0502-Y	1 lag gips opphengt i lydbøyler + Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Massiv innerdør Aderra 8001 NCS S0502-Y Karm med pakning	Slett listverk NCS S0502-Y
Soverom 4 10 m2	Berry Alloc Original Elegant Eik Natur WSOT Sokkellist Elegant Eik Natur	Arbor MDF-plate V-fas 7B NCS S0502-Y	1 lag gips opphengt i lydbøyler + Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Massiv innerdør Aderra 8001 NCS S0502-Y Karm med pakning	Slett listverk NCS S0502-Y
Garasje 43,5 m2				Grandal port 50x21 GTSL - slett hvit Grandal garasjedør 10x21 GTSL - slett hvit	Portåpner Vindu 11x6 HGU 2 lags glass NCS S0502-Y U-verdi 1,4
Bod i garasje 11,2 m2	Laminat	Arbor MDF-plate skygge/skrå NCS S0502-Y	Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Grandal garasjedør 10x21 GTSL - slett hvit	Slett listverk NCS S0502-Y Vindu 11x6 HGU 2 lags glass NCS S0502-Y U-verdi 1,4

Romskjema: Hovedetasje

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
Stue 51,9 m2	Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees Sokkellist Champs Elysee	Malt gips 2 strøk K3 Jotun 10341 Kalk (NCS 1603-Y31R) Lady Wonderwall	Malt gips plan 2 strøk K3. Klassisk hvit		Listefritt tak Slett listverk NCS S0502-Y
Kjøkken 12,2 m2	Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees Sokkellist Champs Elysee	Malt gips 2 strøk K3 Jotun 10341 Kalk (NCS 1603-Y31R) Lady Wonderwall	Malt gips plan 2 strøk K3. Klassisk hvit		Listefritt tak Slett listverk NCS S0502-Y
Vask/Bad 12,8 m2	Grigio Scuro 33x33 Dusjnisje: Grigio Scuro 16,5x16,5 Grå fug	Baderomsplater Fibo Cracked Cement 2204M6030 Dusjnisje: White 2094TM6030	Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Massiv innerdør Aderra 8001 NCS S0502-Y Karm med pakning	Slett listverk NCS S0502-Y

Romskjema: Loftetasje

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
Loftstue 19,7 m2	Berry Alloc Original Elegant Eik Natur WSOT Sokkellist Elegant Eik Natur	Arbor MDF-plate V-fas 7B NCS S0502-Y	Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y	Massiv innerdør Aderra 8001 NCS S0502-Y Karm med pakning	Slett listverk NCS S0502-Y
Kontor/trapp 13,9 m2	Berry Alloc Original Elegant Eik Natur WSOT Sokkellist Elegant Eik Natur	Arbor MDF-plate V-fas 7B NCS S0502-Y	Arbor himlingsplate hvit NCS S0502-Y		Slett listverk NCS S0502-Y

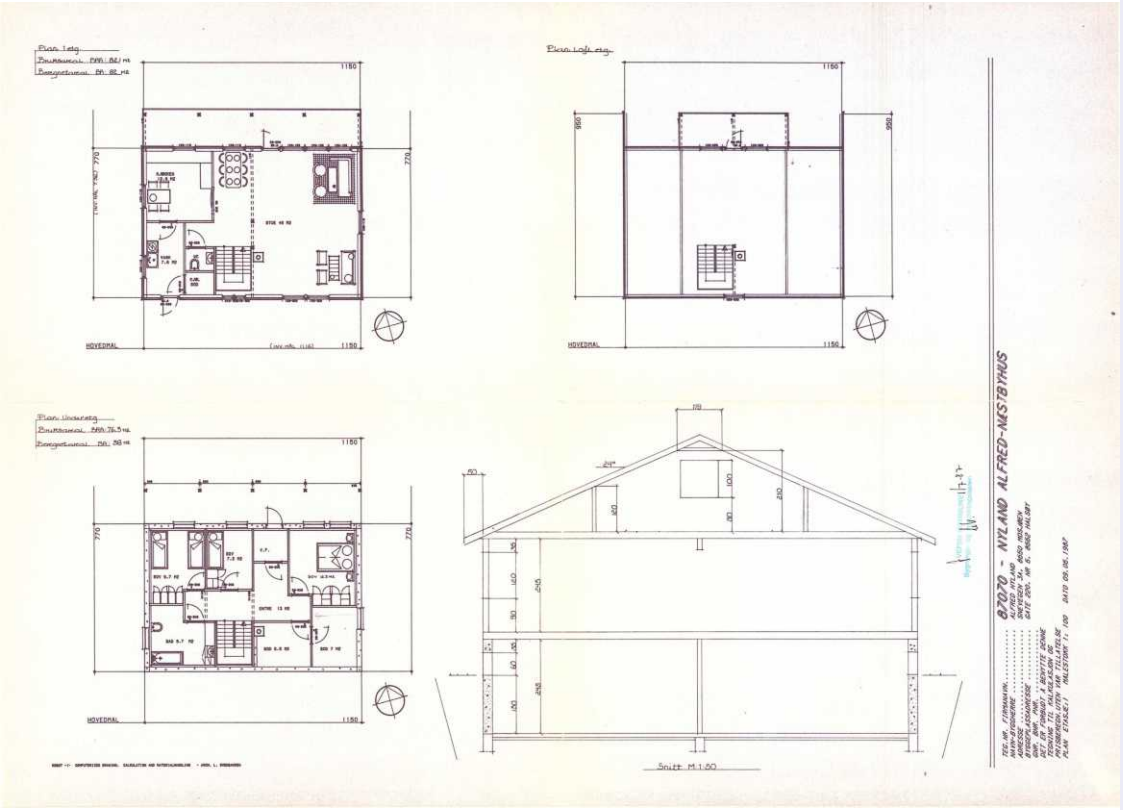
Kommentarer

Malebehandling av gips Klasse K3 er helsparklet og malt med 2 strøk Jotun 10341 Kalk (NCS 1603-Y31R) Lady Wonderwall.
Trapp fra Solli Trappefabrikk: Furu hvitmalt S 0502-Y

Vinduer, balkongdører og skyvedør fra Trenor vinduer, 2 lags glass, Snitt U-verdi 1,2. Selvrens og Solglass 70/35. NCS S0502 Y.

Yttervegger underetasje 20 cm betong + 7 cm isolasjon i utforing innvendig ved betong over terreng. Ikke plast.
Yttervegger hovedetasje 15cm isolasjon + 5cm isolasjon i utforing innvendig, totalt 20cm.
Knevegger loft 10cm isolasjon + 5cm isolasjon i utforing innvendig, totalt 15cm.
Skråtak loft 15cm isolasjon + 5cm isolasjon i utforing innvendig, totalt 20cm. Lufting over isolasjon ut til raftekasser.

Ny stående kledning utvendig garasje og frontvegg sokkel mot sør er malt Frostrøyk 1376 / 1002-Y24R.


Plan 1etg.
Plan loft etg.
Plan Underetg.
HOVEDAL
Snitt M 1:50
Ø70/70 - NYLAND ALFRED-NGS'BYHUS


FASADE SYD
FASADE NORD
FASADE ØST
FASADE VEST
Ø70/70 - NYLAND ALFRED-NGS'BYHUS

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 76 / 87	Jnr. 2955/87
Saksbehandler: Gunnar Valla	Vår ref. GV/jaa

Søknad av 17.06. 19. 87 om byggetillatelse for boligbygg

Byggeplass Kråkevegen 6 Gnr. ..... bnr. .....

Byggherre Alfred Nyland Adr. Snevegen 3 A, 8650 Mosjøen

Ansvarshavende se baksidens pkt. B

Dispensasjon fra .....

gitt ..... 19..... av .....

Bygningsvesenets avgjørelse

Søknaden er godkjent under forutsetning av at gjeldende lover og forskrifter følges. Videre skal følgende betingelser etterkommes (se baksiden):

Pkt. A, B, C, D, F og G.

Høyde topp grunnmur kote 156,1.

Røykvarsler skal monteres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke tillates tatt i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen, jfr. plan- og bygningslovens § 99 om ferdigattest og § 110 om straffeansvar.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før feltet er opparbeidet i h.h.t. plan- og bygningslovens § 67 - om adkomst, vann og avløp i regulert strøk.

Melding vil bli gitt når nevnte forhold er bragt i orden.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

- [X] søknad om byggetillatelse
- [X] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [X] situasjonsplan
- [ ] statiske beregninger
- [X] regning for byggekontroll
- [X] regning for tilknytting av vann og kloakk
- [ ] Melding om klagerett
- [ ]

NR. 1 JAN 82

Mosjøen, den ..01.. juli 19.87.....

I bygningssjefens fravær

Atle Lien

VEND

Kopi:
Næstby Trevare A/S, Mosjøen
Husbanknemnda, her.

Gunnar Valla

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

[X] A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.

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

- [X] Søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [X] Tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- [ ] Statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [X] Avkjørsel fra kommunal gate eller veg er opparbeidet etter følgende retningslinjer:

1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Det må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.
2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.
3. Under avkjørsel som går over veggrøft skal legges kjørestert rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggrøften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.
4. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.

[X] C. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.

[X] D. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.

[ ] E. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.

[X] F. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.

[X] G. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.

Nr. 1 JAN 82. (Rev. mars 83/mai 87)

(Kommune)

Vefsn

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Næstby Trevarefabrikk
V/R. Johansen
8650 Mosjøen

Byggherre

Alfred Nyland
Kråkevegen 6
8662 Halsøy i Vefsn

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kråkevegen 6				

Deres søknad	Dato 17. juni 1987		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Vefsn bygningsråd	Vedtak dato 01.07.87	Saksnr. 76/87

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

for VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Mosjøen,	04.05.88	G. Forsmo. G. Forsmo

KOPI SENDT

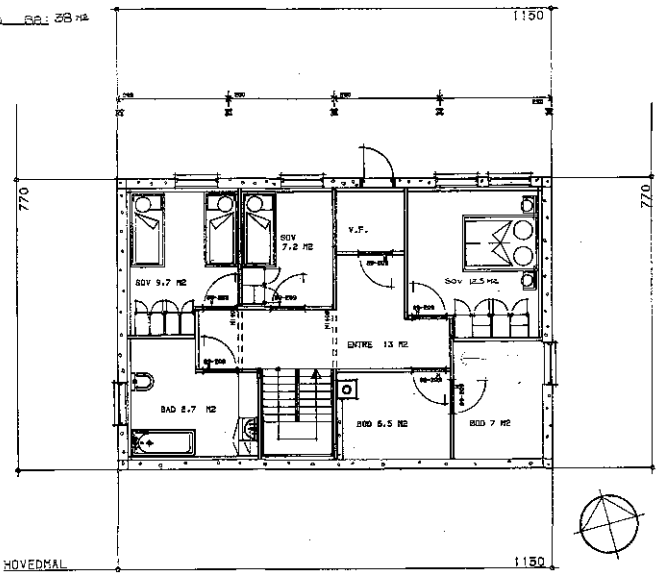
	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Geir Omar Jakobsen	Herringen, 8650 Mosjøen
☐ andre		

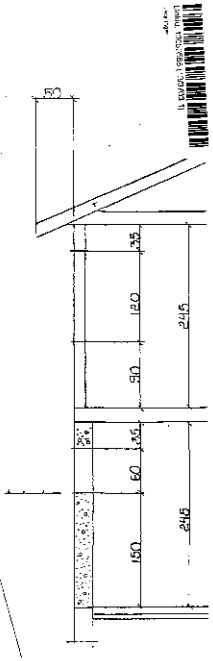
Kommunenes arkivnøkkel: 511

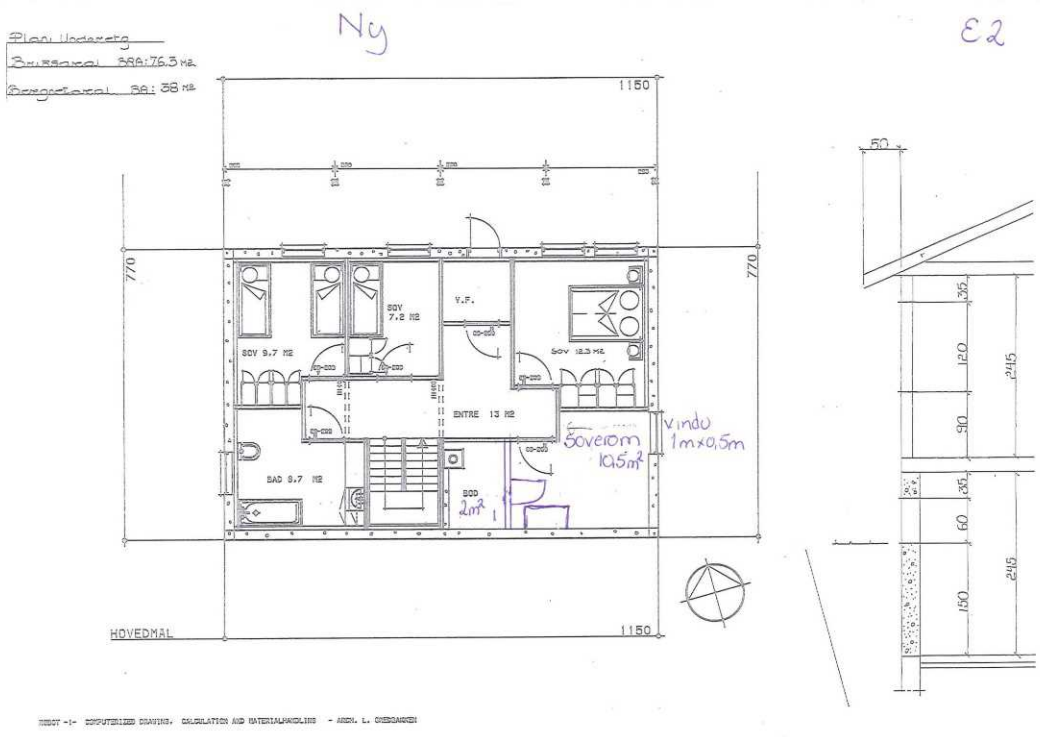
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Opprinnelig

E 1







VEFSN KOMMUNE
Plan og utvikling
Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato: 13.06.2014 **Vår referanse:** 13/3703-3 **Arkivkode:** GNR 117/517

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Ronny Pedersen
Kråkevegen 6

8665 Mosjøen

FERDIGATTEST

Gjelder	**: Bruksendring fra bod til soverom i underetasjen/Enebolig**
Byggested	**: Kråkevegen 6, Gnr.: 117/517**
Tiltakshaver/Byggherre	**: Ronny Pedersen**
Ansvarlig søker	**: Ronny Pedersen**
Søknad mottatt	**: 13.06.2014**

Det gis herved ferdigattest for overnevnte byggetiltak etter plan –og bygningslovens § 21-10.

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon samt gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

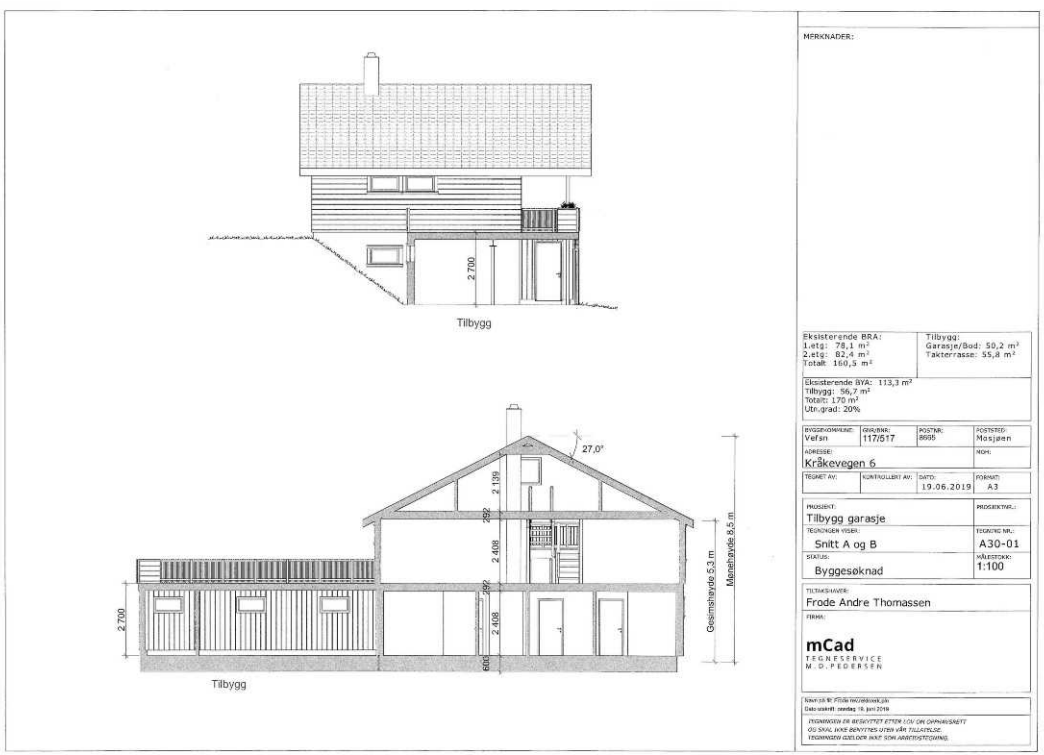
Med hilsen
Plan og utvikling

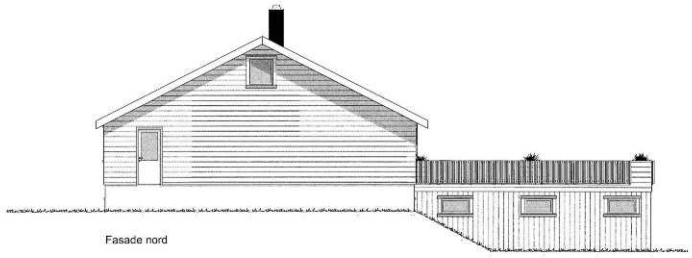
Gunnar Valla
Fagleder byggesak

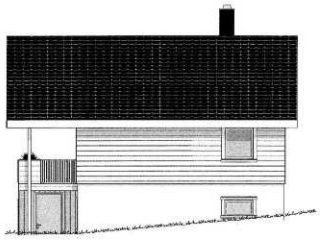
Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

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


Dokid: 1908269 1 (192768-1)
Tegninger
Plantegning 1.etg
3 550
6 300
9 850
Eksisterende hus
78,1 m²
Tilbygg bod
11,2 m²
Tilbygg garasje
39,0 m²
1 891
6 600
7 700
2 150
8 773
11 500
20 270
Plantegning 2.etg
3 550
6 300
Eksisterende hus 2.etg
82,4 m²
Tilbygg takterrasse over garasje
55,8 m²
Eksisterende veranda
23,2 m²
7 700
2 150
9 000
11 273
MERKNADER:
Eksisterende BRA:
1.etg: 78,1 m²
2.etg: 82,4 m²
Totalt 160,5 m²
Tilbygg:
Garasje/Bod: 50,2 m²
Takterrasse: 55,8 m²
Eksisterende BYA: 113,3 m²
Tilbygg: 56,7 m²
Totalt: 170 m²
Utn.grad: 20%
BYGGEKOMMUNE: Vefsn
GNR./BNR.: 117/517
POSTNR: 8665
POSTSTED: Mosjøen
ADRESSE: Kråkevegen 6
TEGNET AV:
KONTROLLERT AV:
DATO: 19.06.2019
FORMAT: A3
PROSJEKT: Tilbygg garasje
TEGNINGEN VISER: Plantegninger
TEGNING NR.: A20-01
STATUS: Byggesøknad
MÅLESTOKK: 1:100
TILTAKSHAVER: Frode Andre Thomassen
FIRMA:
mCad
TEGNESERVICE
M.D.PEDERSEN
Navn på fil: Frode nov.rekkevoll.pln
Dato utskrift: onsdag 19. juni 2019
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.


2 700
Tilbygg
27,0°
2 139
292
2 408
292
2 408
600
2 700
Gesimshøyde 5,3 m
Mønehøyde 8,5 m
Tilbygg
MERKNADER:
Eksisterende BRA:
1.etg: 78,1 m²
2.etg: 82,4 m²
Totalt 160,5 m²
Tilbygg:
Garasje/Bod: 50,2 m²
Takterrasse: 55,8 m²
Eksisterende BYA: 113,3 m²
Tilbygg: 56,7 m²
Totalt: 170 m²
Utn.grad: 20%
BYGGEKOMMUNE: Vefsn
GNR./BNR.: 117/517
POSTNR: 8665
POSTSTED: Mosjøen
ADRESSE: Kråkevegen 6
TEGNET AV:
KONTROLLERT AV:
DATO: 19.06.2019
FORMAT: A3
PROSJEKT: Tilbygg garasje
TEGNINGEN VISER: Snitt A og B
TEGNING NR.: A30-01
STATUS: Byggesøknad
MÅLESTOKK: 1:100
TILTAKSHAVER: Frode Andre Thomassen
FIRMA:
mCad
TEGNESERVICE
M.D.PEDERSEN
Navn på fil: Frode nov.rekkevoll.pln
Dato utskrift: onsdag 19. juni 2019
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.





MERKNADER:

Eksisterende BRA:	Tilbygg:
1.etg: 78,1 m² 2.etg: 82,4 m² Totalt 160,5 m²	Garasje/Bod: 50,2 m² Takterrasse: 55,8 m²

Eksisterende BYA: 113,3 m²
Tilbygg: 56,7 m²
Totalt: 170 m²
Utn.grad: 20%

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Vefsn	117/517	8665	Mosjøen

ADRESSE: Kråkevegen 6 — MOH:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
		19.06.2019	A3

PROSJEKT: Tilbygg garasje — PROSJEKTNR.:

TEGNINGEN VISER: Fasade nord og øst — TEGNING NR.: A40-01

STATUS: Byggesøknad — MÅLESTOKK: 1:100

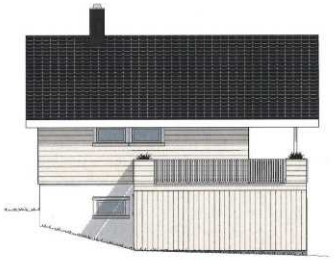
TILTAKSHAVER: Frode Andre Thomassen

FIRMA:

mCad
TEGNESERVICE
M.O.PEDERSEN

Navn på ansvarlig søker:
Dato søkt: onsdag 19. juni 2019

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT.
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.







MERKNADER:

Eksisterende BRA:	Tilbygg:
1.etg: 78,1 m² 2.etg: 82,4 m² Totalt 160,5 m²	Garasje/Bod: 50,2 m² Takterrasse: 55,8 m²

Eksisterende BYA: 113,3 m²
Tilbygg: 56,7 m²
Totalt: 170 m²
Utn.grad: 20%

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Vefsn	117/517	8665	Mosjøen

ADRESSE: Kråkevegen 6 — MOH:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
		19.06.2019	A3

PROSJEKT: Tilbygg garasje — PROSJEKTNR.:

TEGNINGEN VISER: Fasade Sør og vest — TEGNING NR.: A40-02

STATUS: Byggesøknad — MÅLESTOKK: 1:100, 1:252,731

TILTAKSHAVER: Frode Andre Thomassen

FIRMA:

mCad
TEGNESERVICE
M.O.PEDERSEN

Navn på ansvarlig søker:
Dato søkt: onsdag 19. juni 2019

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT.
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Dato: 18.07.2019
Saksb: Trine Jakobsen
Tlf:
Saknr: 19/2768-4
Deres ref.:

Frode André Thomassen
Kråkevegen 6

8665 MOSJØEN

Innvilget søknad om byggetillatelse. Administrativt vedtak nr: 155/19.

Gjelder	: §20-1a. Nybygg/Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig
Byggested	: Kråkevegen 6, Gnr./bnr.: 117/517
Tiltakshaver/Byggherre	: Frode André Thomassen
Søknad mottatt	: 15.07.2019
Komplett søknad registrert	: 15.07.2019

Saken er behandlet administrativt 18.07.2019 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 gis det tillatelse til tiltak som omsøkt for følgende forhold:

1) Riving av eksisterende garasje ca. 70 m^2 BYA
2) Nybygg garasje 55,8 m^2 BYA i tilbygg til enebolig og etablering av takterrasse på tilbyggets tak.

Det er ditt ansvar at byggverket blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Saksgang og vurdering

Naboforhold og andres kommentarer

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

post@vefsn.kommune.no
www.vefsn.kommune.no
Postboks 560
8651 Mosjøen
Telefon: 75 10 10 00

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kulstad felt G, bebyggelsesplan 1. og 2. etappe.

Veg og atkomst

Tiltaket medfører ingen endring i eiendommens atkomst. Tilbygget plasseres i god avstand fra kommunal veg, med minste avstand til senterlinje veg 19 meter.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Ved å trekke garasje lengre inn på tomta, vil noe mer areal gå med til opparbeidelse av innkjørsel enn tidligere. Den nye takterrassen tilfører ekstra uteoppholdsareal til eiendommen. Det vurderes til at eiendommen har god størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealet.

Tilbygget rommer garasje på 39 m^2 BRA, og bod på 11,2 m^2 BRA. Det er plass til 1-2 biler i garasje og biloppstillingsplass foran garasje.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til sokkelhøyde kote i samsvar med eksisterende bygning, jf pbl § 29-4 første ledd.

[x] Du er selv ansvarlig for at bygningen plasseres som vist i innsendt søknad.

Klageadgang

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage på vedtaket til fylkesmannen. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten er ikke ansvarlig for tap som du måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:

- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

Oppsummering og konklusjon

Tillatelse til tiltak utstedes.

Med vennlig hilsen

Hubertina Doeven
fagleder byggesak

Trine Jakobsen
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:

Vedlegg: Skjema for søknad om ferdigattest
Melding om klageadgang

Søknad om ferdigattest for tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.
19/2768

Søknaden gjelder

Eiendom/ Byggested

Tiltakets art	Byggets art
§20-1a. Nybygg	Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig

Gnr. / Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
117/517					1824

Adresse	Postnr.	Poststed
Kråkevegen 6	8665	MOSJØEN

Ferdigattest

Tilfredstiller tiltaket kravene til ferdigattest ☐ **Ja** ☐ **Nei** Hvis nei, fyll ut informasjon nedenfor

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: **Dato**

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: **Dato**

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ **Ja** ☐ **Nei** Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan	D	-	
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	
Redegjørelser/Kart	F	-	
Andre vedlegg	Q	-	

Underskrift

Tiltakshaver

Navn	Telefon
Frode André Thomassen	

Epost
frode.a.thommassen@signalbox.no

Dato	Underskrift

FORVALTNINGSVEDTAK - VIRKNINGER OG KLAGEADGANG

1. VIRKNINGER:

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

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

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

2. KLAGERETT:

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

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

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

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

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

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

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

3. NÆRMERE OPPLYSNINGER:

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

Som hovedregel har De adgang til å se samtlige saksdokumenter.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Bygningsmyndigheten

Dato: 15.09.2020
Saksb: Anne Bjerknesli

Saknr: 19/2768-8
Deres ref.: Frode André Thomassen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10.
Administrativt vedtak nr.: 184/20.

Tiltak	: §20-1a. Nybygg/Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig
Byggested	: Kråkevegen 6, Gnr./bnr.: 117/517
Tiltakshaver	: Frode André Thomassen
Tillatelse til tiltak gitt	: 18.07.2019

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest for overnevnte byggetiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon samt gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med vennlig hilsen

Hubertina Doeven
fagleder plan og byggesak

Anne Bjerknesli
Prosjektmedarbeider

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

post@vefsn.kommune.no
www.vefsn.kommune.no
Postboks 560
8651 Mosjøen
Telefon: 75 10 10 00

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Boligspesialisten AS
Mathias Bruns gate 3
8657 MOSJØEN

Dato: 03.03.2026
Saksb: Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2026/1052-7
Deres ref: Frode Andre Thomassen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Byggtekniske installasjoner - nyanlegg, Endring av bygg - fasade/Enebolig
Byggested	:	Kråkevegen 6, 8665 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 117/517
Tiltakshaver	:	Frode Andre Thomassen
Ansvarlig søker	:	Boligspesialisten AS
Søknad mottatt	:	02.03.2026
Tillatelse til tiltak gitt	:	27.02.2026
Midlertidig brukstillatelse gitt	:	

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det med dette ferdigattest for overnevnte byggetiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon samt gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og plan- og bygningsloven.

Omsøkte tiltak må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Kenneth Andre Karlsen
fagleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:

Frode Andre Thomassen

Klageadgang.

Du kan klage på vedtaket. Fristen din for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Klagen må være skriftlig og være underskrevet av klageren. Du må oppgi hvilket vedtak du klager på. Gjerne begrunn hvorfor du mener vedtaket er uriktig. Hvis kommunen ikke endrer eget vedtak etter klagen sender vi saken til Statsforvalteren i Nordland som da behandler klagen din.

Du må klage hvis du ønsker at Formannskapet eller Statsforvalteren skal ta stilling til saken. Hvis du ønsker å reise søksmål om gyldigheten av vedtaket, må du først ha klaget og fått behandlet klagen av klageinstansen jf. forvaltningsloven § 27 b. Som part har du som utgangspunkt rett til å få innsyn i alle sakens dokumenter etter forvaltningsloven §§ 18 og 19. Vi har også veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Vi anbefaler at du tar kontakt via postmottak hvis du ønsker innsyn eller veiledning.

Du kan be om at vedtaket ikke skal ha virkning frem til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Eventuell klage sendes via Edialog eller som e-post til post@vefsn.kommune.no. Det kan også sendes i posten til adresse Vefsn kommune, Skjervgata 34, 8657 Mosjøen.

NB! Husk å angi saksnummer 2026/1052 ved oversendelse av klage.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Boligspesialisten AS
Mathias Bruns gate 3
8657 MOSJØEN

Dato: 27.02.2026
Saksb: Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2026/1052-3
Deres ref: Frode Andre Thomassen

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3/20-4 og 21-4

Tiltak	:	Byggtekniske installasjoner - nyanlegg, Endring av bygg - fasade/Enebolig
Byggested	:	Kråkevegen 6, 8665 Mosjøen **Gnr.Bnr**: 117/517
Tiltakshaver	:	Frode Andre Thomassen
Ansvarlig søker	:	Boligspesialisten AS
Søknad mottatt	:	23.02.2026
Komplett søknad registrert	:	23.02.2026

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 b), c) og f), gis det med dette tillatelse til tiltak for ovenfor nevnte tiltak slik omsøkt og slik beskrevet i «Beskrivelse av tiltak» i dette dokument.

Frode Andre Thomassen gis ansvarsrett som selvbygger, slik det er grunnlag til iht. pbl § 20-4 <e> jf. sak10 § 6-8, slik det er søkt om.

Det er en forutsetning for at vedtaket er gyldig og at eventuelle vilkår er oppfylt. Det fremgår av gjennomføringsplan hvem som har ansvaret for at tiltak blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

Saksutredning

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Beskrivelse av tiltak

Følgende er angitt i søknaden:

Tiltakstype:		Bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg
		Endring av bygg - utvendig - Fasade
Næringsgruppe:	X	Bolig
Bygningstype:	111	Enebolig
Formål:		Bolig

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
- Skifting av byggtekniske installasjoner rørlegger
- Installasjon av byggteknisk installasjon, balansert ventilasjon
- Installasjon av byggteknisk installasjon, vannbåren varme med luft/vann varmepumpe
- Endring av innvendig planløsning
- Endring av fasade, bytting av alle vinduer osv.
- Tak over balkong hovedetasje, 1 stk vegg under tak mot nord (kun meldepliktig)

REDEGJØRELSE:
Ved kjøp av boligen år 2014, så gjennomgikk boligen en vesentlig endring og reparasjon før innflytting mai 2015. Det som redegjøres for i punkter under ble prosjektert og utført i denne perioden.

Skifting av byggtekniske installasjoner rørlegger:
Opprinnelig røropplegg, kobberrør osv. ble fjernet i hele boligen, og nytt røropplegg med rør i rør system ble installert. Dette med tilhørende fordelerskap i bod og bad underetasje og ny elektronisk stoppeventil. Begge disse rommene har sluk i gulv. Her ble vennetjenester benyttet fra godkjent foretak samt noe egeninnsats.

Installasjon av byggteknisk installasjon, balansert ventilasjon:
Boligen ble prosjektert og installert med balansert ventilasjon fra Flexit. Avtrekk på våtrom og kjøkken, tilluft på stue, soverom og loftstue. Aggregat er plassert i bod loft.

Installasjon av byggteknisk installasjon, vannbåren varme med luft/vann varmepumpe:
Boligen ble prosjektert og installert med vannbåren varmerør i alle gulv underetasje og hovedetasje. Dette med tilhørende fordelerskap plassert i bod underetasje. Dette rommet har sluk i gulv. Denne varmen er styrt av trådløse termostater for hver sone. Her ble vennetjenester benyttet fra godkjent foretak samt noe egeninnsats.

Endring av innvendig planløsning:
I forbindelse med endring og reparasjon av bolig i år 2014/15 så ble innvendig planløsning noe endret i forhold til originalt.
Underetasje:
- Soverom 2 og bod har endret størrelse og planløsning, ingen bærevegger er berørt.
- Vegg mellom VF og entre er fjernet, endret til ett rom Hall/trapp, ingen bærevegger er berørt.

Hovedetasje:
- Vask, WC, Kjøl/bod og deler av stue hovedetasje er endret til ett rom, ingen bærevegger berørt.
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, ingen bærevegger berørt. Åpen løsning stue og kjøkken.
- Satt opp vegg mellom stue og trapp bak pipe.

Loft:
- Vegg med dør satt opp slik at loft for nye rom med navn Loftstue og Kontor/trapp.

Vedlagt denne søknad oversendes opprinnelig planløsning og ny planløsning på hele boligen.

Endring av fasade.
Det ble satt inn en skyvedør i vegg mot sør i stedet for opprinnelig balkongdør og vindu. Ett vindu 11x17 og en balkongdør 9x21 ble fjernet og det ble innsatt 1 stk skyvedør 26x21.
Det skal nevnes at den originale tegning på boligen har noen vinduer som ikke stemmer med hvordan boligen fremsto ved overtakelse år 2014. Dette gjelder 2 stk vinduer 11x6 i fasade mot nord i stue og 1 stk vindu 11x12 i fasade mot vest i stue. Vår oppfatning er at boligen er oppført med disse endringene på oppføringstidspunktet, men nye tegninger er ikke revidert og oversendt kommunen. Eneste endring som er utført i 2014/15 av tiltakshaver er det som er nevnt over, ellers er alle nye vinduer, balkongdører og ytterdør av samme størrelse som opprinnelig. Originale tegninger har også feil på himmelretninger på fasader, disse er endret og stemmer på nye fasadetegninger.
Nye vinduer, balkongdører og skyvedør er iht. § 14-3. Minimumskrav til energieffektivitet i TEK 10 ved utførelsestidspunktet. Fasadeendringer medfører ofte nabovarsling, men vi som ansvarlig søker vurderer at denne endringen er så liten og ikke endrer bygningens karakter, og er derfor unntatt kravet til nabovarsling.

Tak over balkong hovedetasje, 1 stk vegg under tak mot nord (kun meldepliktig) da dette er under 15m2. Dette taket og veggen kommer frem på fasadetegningen sør og vest.

Våtrom bad underetasje og våtrom vask/bad hovedetasje er totalrehabilitert, men faller utenom søknadsplikt da arbeidene er innenfor en bruksenhet. Disse er også plassert i samme område i boligen som tidligere.

<u>Annen dokumentasjon vedlagt søknaden:</u>

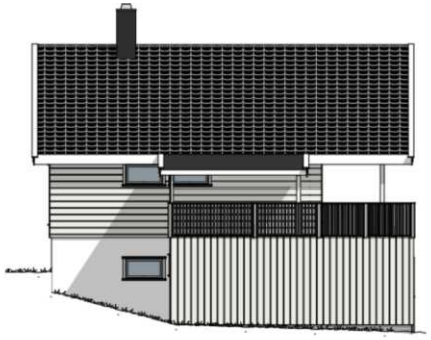
Fasadetegninger



Fasade nord



Fasade øst



Fasade vest

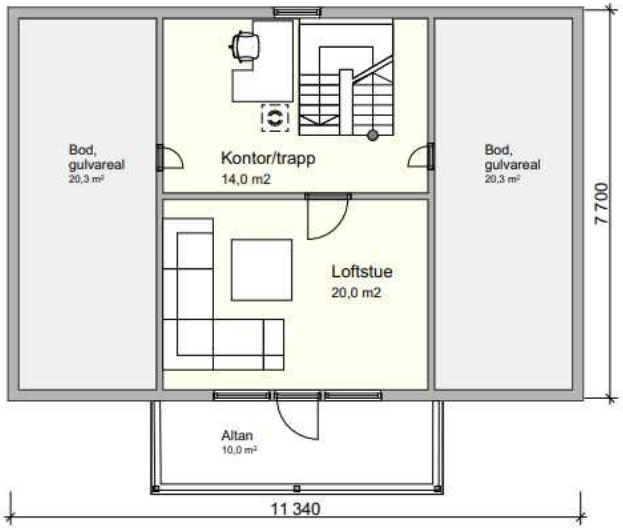


Fasade sør

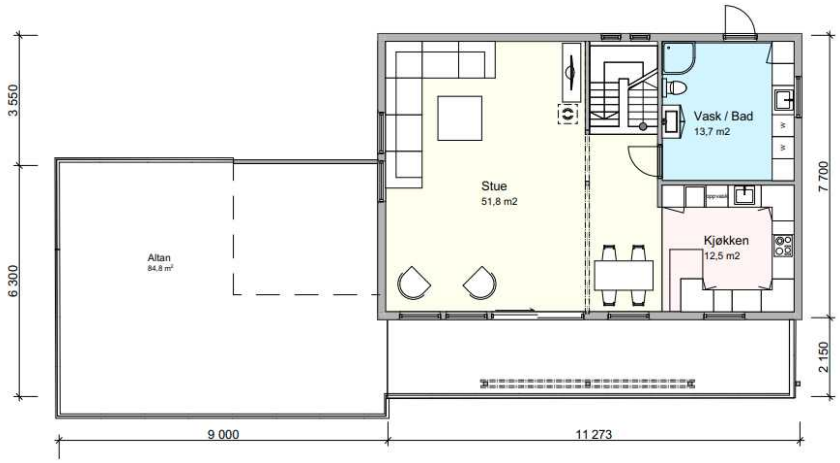
Plantegninger



Underetasje



Loft



Hovedetasje

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kulstad Felt G, PlanID. 112
Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Mosjøen, PlanID 1824D1017.
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, PlanID 1824A104.

Tiltaket er i tråd med plan.

Uttalelser fra andre myndigheter

Tiltaket anses ikke å berøre interesser til andre myndigheter og det er med dette ikke innhentet slik uttalelse.

Naboforhold og andres kommentarer

Tiltaket fritas nabovarsling i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslovens §21-3. Det anses ikke at naboer eller gjenboere blir vesentlig berørt som følge av tiltaket.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er datert den 23.02.2026 og har versjonsnr. 1.

Ut fra vedlagt gjennomføringsplan er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

Frode Andre Thomassen gis ansvarsrett som selvbygger, slik det er grunnlag til iht. pbl § 20-4 <e> jf. sak10 § 6-8, slik det er søkt om.

<u>Krav til infrastruktur, jf. kap. 27</u>

Vann- og avløp

Tiltaket endrer ikke forholdende til vann- og avløp.
Offentlig ledningsnett blir ikke berørt.

Veg og atkomst

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdende.

<u>Krav til byggetomta og ubebygd areal, jf. kap. 28</u>

Sikkerhet mot fare

Byggegrunn og miljøforhold mv. anses tilstrekkelig sikret som følge av tiltaket, jf. pbls § 28-1

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer ikke forholdende til uteoppholdsareal og parkering

Krav til tiltaket, jf. kap. 29

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Universell utforming og tilgjengelighet

Tiltaket er i samsvar med forskrift, jf plan- og bygningsloven § 29-3.

Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

Tiltaket endrer ikke forholdet til Naturmangfoldlovens §§8-12.

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3/20-4.

Det fremgår av gjennomføringsplan hvem som har ansvaret for at tiltak blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

Det må søkes om ferdigattest ved ferdigstillelse av omsøkte tiltak.

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på dibk.no

Med hilsen

Kenneth Andre Karlsen
fagleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
Frode Andre Thomassen

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

Du kan klage på vedtaket. Fristen din for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Klagen må være skriftlig og være underskrevet av klageren. Du må oppgi hvilket vedtak du klager på. Gjerne begrunn hvorfor du mener vedtaket er uriktig. Hvis kommunen ikke endrer eget vedtak etter klagen sender vi saken til Statsforvalteren i Nordland som da behandler klagen din.

Du må klage hvis du ønsker at Formannskapet eller Statsforvalteren skal ta stilling til saken. Hvis du ønsker å reise søksmål om gyldigheten av vedtaket, må du først ha klaget og fått behandlet klagen av klageinstansen jf. forvaltningsloven § 27 b. Som part har du som utgangspunkt rett til å få innsyn i alle sakens dokumenter etter forvaltningsloven §§ 18 og 19. Vi har også veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Vi anbefaler at du tar kontakt via postmottak hvis du ønsker innsyn eller veiledning.

Du kan be om at vedtaket ikke skal ha virkning frem til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Eventuell klage sendes via Edialog eller som e-post til post@vefsn.kommune.no. Det kan også sendes i posten til adresse Vefsn kommune, Skjervgata 34, 8657 Mosjøen.

NB! Husk å angi saksnummer <saksnr.> ved oversendelse av klage.

Generelle opplysninger:

- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Eventuelle endringer som skjer under byggeperioden må omsøkes med en endringssøknad
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	11.02.2026 kl. 12:42
Gårdsnummer:	117	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	517	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:	KRÅKEVEGEN 6
Etableringsdato:	
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 517	838,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120675	THOMASSEN FRODE ANDRÉ		KRÅKEVEGEN 6 8665 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		100184	THOMASSEN MARIT		KRÅKEVEGEN 6 8665 MOSJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120675	THOMASSEN FRODE ANDRÉ		KRÅKEVEGEN 6 8665 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		100184	THOMASSEN MARIT		KRÅKEVEGEN 6 8665 MOSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7306782	417698		838,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 117/31	-839
Mottaker	1824 - 117/517	839

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Kråkevegen	8165	6			Grunnkrets	0202 Kulstad vest	Nei
						Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
				7306778	417703	Postnr.område:	8665 MOSJØEN	
						Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 090 737			Bebygd areal:	55	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	233	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1987
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	31.08.1987
	Nord: 7306783	Øst:	417701	Bruksareal totalt:	233			Tatt i bruk:	01.06.1988
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	132	0	132	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8165 Kråkevegen 6	H0101	Bolig	233	5	Kjøkken	2	2	117/517

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NYLAND ALFRED		SNEVEGEN 3 A

Bygningsnr:	11 090 737			Bebygd areal:	55	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	50	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	18.07.2019
	Nord: 7306786	Øst:	417690	Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	16.09.2020
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	50	0	50	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8165 Kråkevegen 6	H0101	Bolig	50	0		0	0	117/517

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	120675	THOMASSEN FRODE ANDRÉ		KRÅKEVEGEN 6 8665 MOSJØEN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 091 539
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7306781 Øst: 417684
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	09.10.1987
Bruksareal annet:	39	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.09.1988
Bruksareal totalt:	39	Avløp:		Tatt i bruk:	30.09.1988
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	18.07.2019
				Bygning revet/brent:	16.09.2020

Etasjer

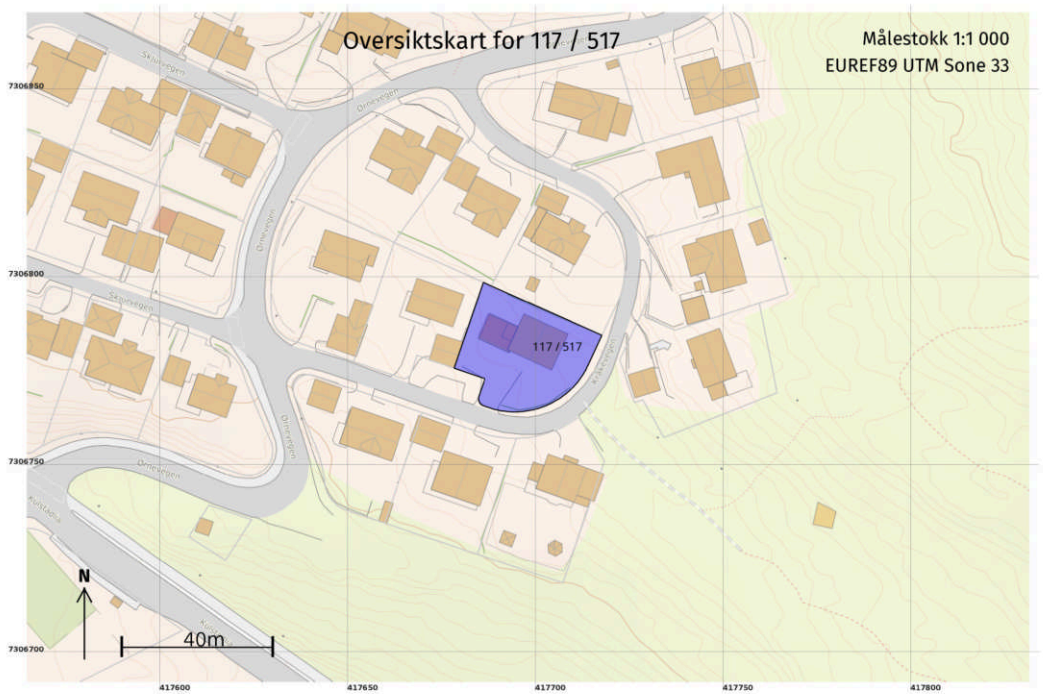
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	39	39	0	0	0

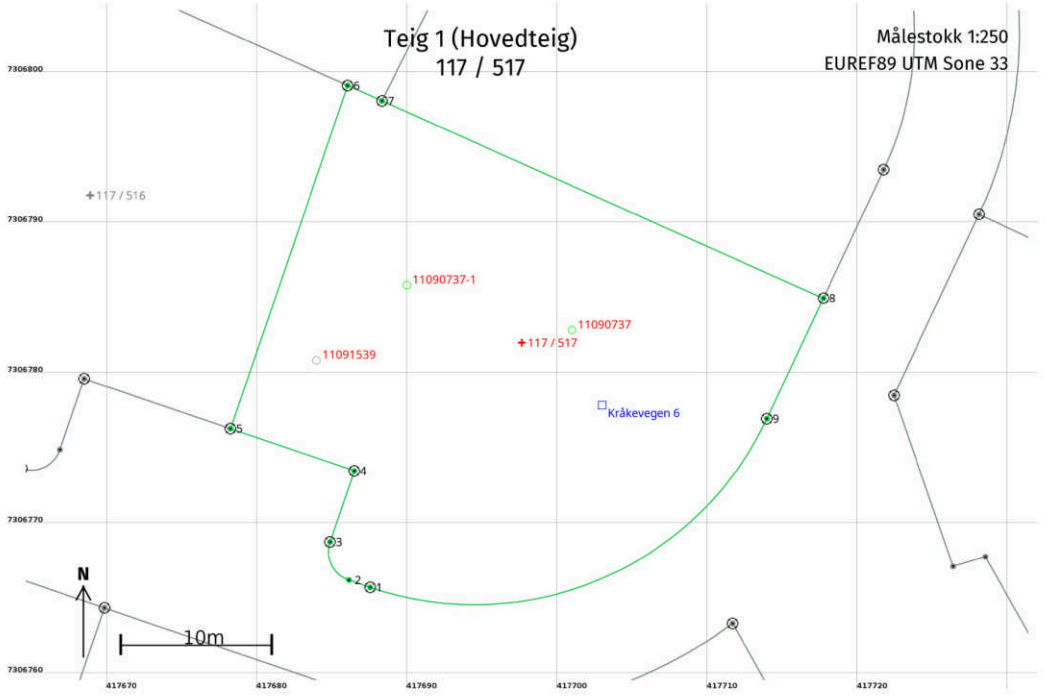
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	117/517

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NYLAND ALFRED		SNEVEGEN 3 A





Areal og koordinater

Areal: 838,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7306782 **Øst:** 417698

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306765,89	417687,56		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,49				
2	7306766,38	417686,15		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	2,00
			3,15			13	
3	7306768,92	417684,90		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,99				
4	7306773,64	417686,51		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,71				
5	7306776,45	417678,27		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			24,12				
6	7306799,28	417686,06		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,50				
7	7306798,26	417688,34		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			32,18				
8	7306785,13	417717,72		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,86				
9	7306777,11	417713,96		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	21,49
			31,41			13	

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	VEFSN
J.nr.	28/87
Målebrev nr.	3781
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	117	517	
Bruksnavn/adresse	Kråkevegen nr. 6		
Areal	838,9 m2		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
03.06.87 02976
SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

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

Dato for forretningen	Fredag 13.03.1987
Rekvirent	A/S Vefsn Tomteselskap v/Ø. Bogfjellmo
Bestyrer	Avd.ing. Per Helge Pedersen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Solvang, gnr. 117 bnr. 31.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mosjøen	22.05.87	Valdemar Høgstad	Per Helge Pedersen

VEFSN KOMMUNE
Oppmålingssjefen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

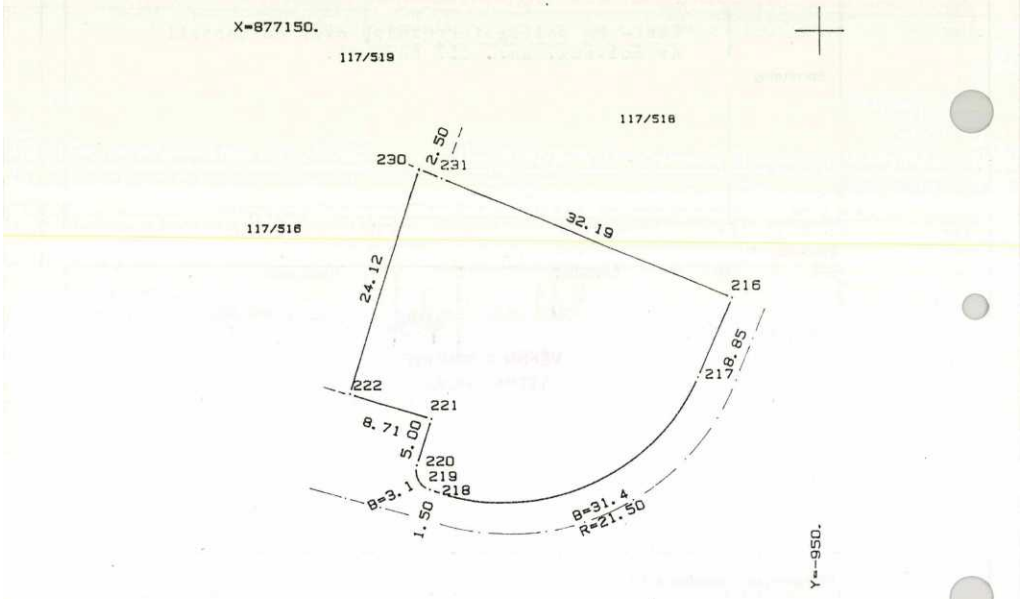
K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

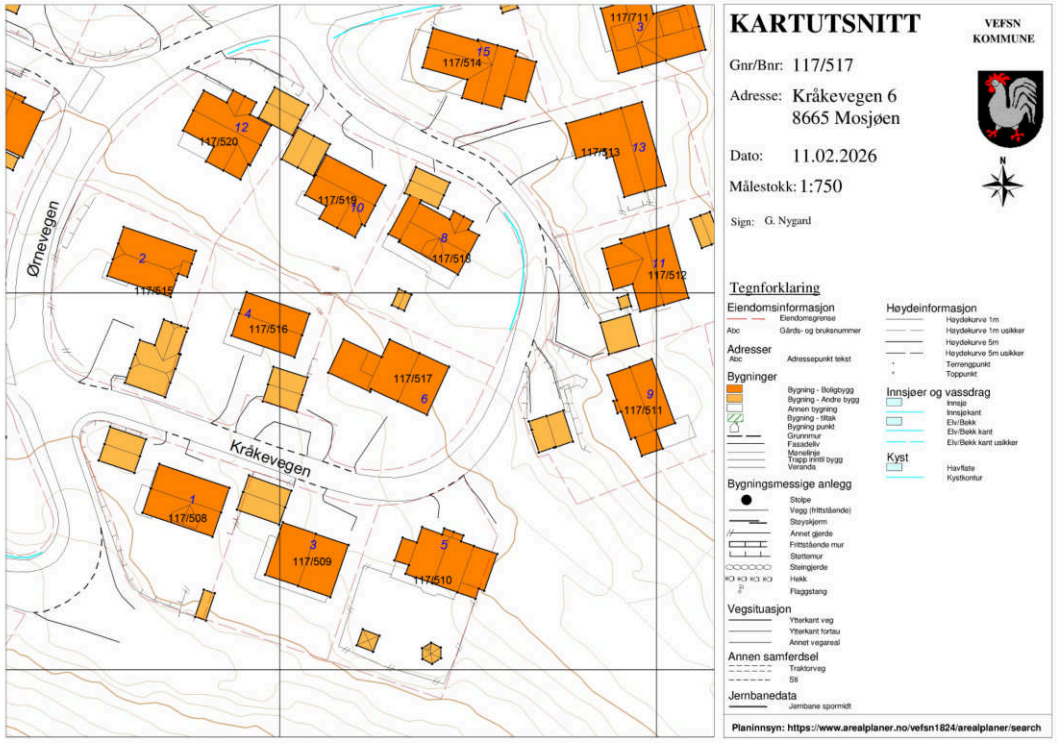
MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr	
117	517		
Representasjonspunkt			Jnr
X 877119.	Y -979.	Z	28/87
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
NGO IV		1:500	3781
Kartblad		Areal	
DN-183-1-23		838.9	

N

Punktnr	X	Y	Radius	Merke	Lengde
230	877135.780	-991.082			
231	877134.825	-988.772			2.50
216	877122.527	-959.022			32.19
217	877114.408	-962.552			8.85
218	877102.442	-988.629	21.50		28.69
219	877102.886	-990.061			1.50
220	877105.388	-991.380	2.00		2.83
221	877110.164	-989.901			5.00
222	877112.739	-998.217			8.71





REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULSTAÐ FELT G.

§ 1

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

Innafor disse planområdene er arealene regulert til følgende formål:

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

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

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

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

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

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNING

a) I området skal det oppføres bygning for forretningsvirksomhet.

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

Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen innredes til boligformål.

For øvrig gjelder samme bestemmelser som for boligområder.

§ 4

OFFENTLIG FORMÅL

a) I området skal oppføres barnehage.

§ 5

FRIOMRÅDE

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

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

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

§ 6

OMRÅDET FOR TRAFIKKAREAL

a) Området skal benyttes til:

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

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

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

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

§ 7

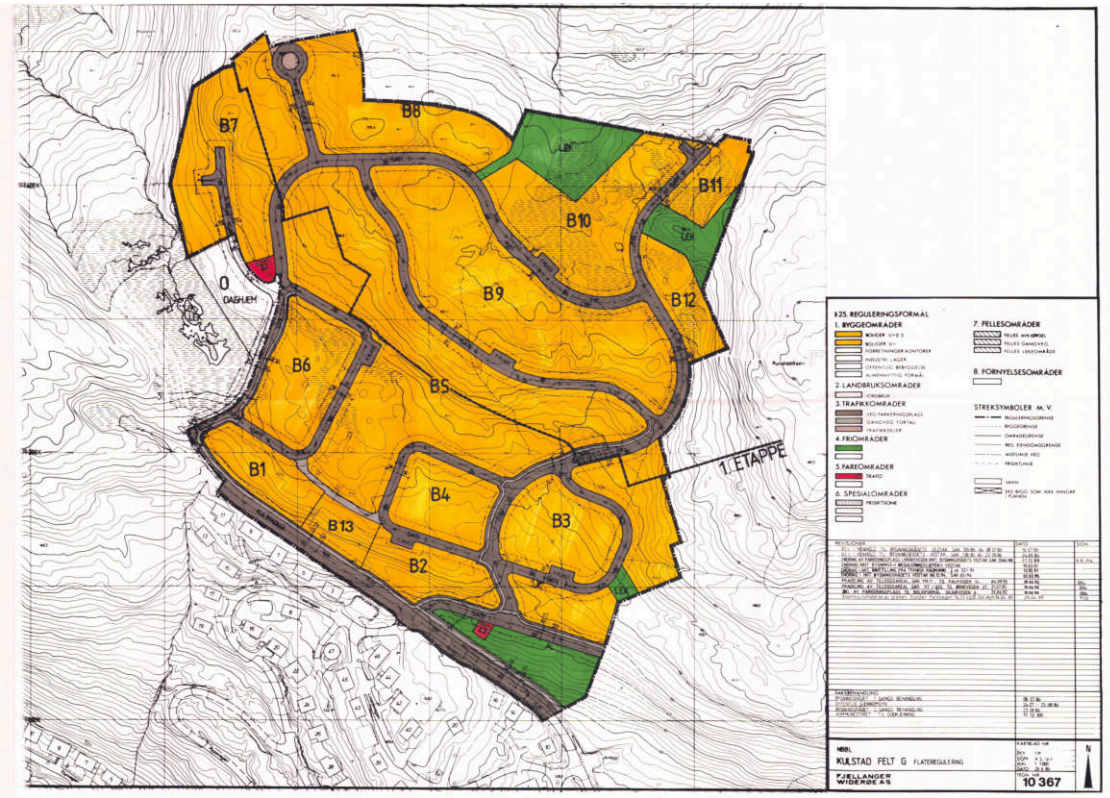
SPESIALOMRÅDE

a) Trafoer skal godkjennes av bygningsrådet.

Mosjøen, den 17.09.85.
Revidert den 12.09.86

Vedtatt av Vefsn kommunestyre 17. desember 1986.

Peder Hyttebakk
ordfører



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/6187/71
Attesteringstidspunkt 2026-02-18 10:46

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT
27.10.87 06187
SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

A/S Vefsn Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

Alfred Nyland ..... personnr. 210857 [redacted]

eiendommen Kråkevegen 6 ..... gnr.: 117 ..... bnr.: 517 .....

i Vefsn kommune for en kjøpesum kr. 145.103,50 ..... som er avgjort på omforenet måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2 -

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

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

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

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

Vefsn, den 8/7-87

A/S Vefsn Tomteselskap

Vi bekrefter at Erik Ruderaas og Per F. Simonsen egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og er over 18 år.

Adresse: Mosjøen
Personnr.:

Adresse: Mosjøen
Personnr.:

Denne kopi er likelydende med originaldokumentet.

Skatteetaten

Dato
18.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS AVD ALTA
Løkkeveien 115
9510 ALTA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1824 VEFSN

Gnr 117 Bnr 517 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kråkevegen 6, 8665 MOSJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 875 434
Som sekundærbolig:	kr 3 501 735

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260021 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Kråkevegen 6, 8665 Mosjøen.
Gnr. 117, Bnr. 517, Vefsn kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 15260021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.04.2026

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no