

Velkommen til

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ernst Brodtkorbs veg 11
8665 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000,-
Omkostninger	kr	99 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	213 / 193 m²
Soverom	4

Energimerke 

Jeg har gleden av å ønske deg velkommen til denne familieboligen med sokkelleilighet i Ernst Brodtkorbs veg 11.

• Planløsning. Hoveddel med innbydende stue og fine overflater, lekkert kjøkken, 3 soverom, vaskerom, et eldre bad og WC. Sokkeletasje med med ekstra stue til hoveddel, og sokkelleilighet med egen inngang.
• Familievennlig beliggenhet. Rolig område med kort vei til både skole, barnehage, dagligvare og turområder.
• Solrik uteplass. Stor terrasse hvor du kan nyte varme sommerdager, samtidig som hagen gir plass til lek.
• Praktiske løsninger. Gode lagringsmuligheter i boder, romslig gårdsplass og parkering for flere biler.
• Standard. lere oppgraderte overflater og teknisk inn- og utvendig. Varme fra vedovner, varmepumpe og øvrig elektrisk. Balansert ventilasjon i hoveddel. Det må påregnes noen flere oppgraderinger.

Her får du en allsidig bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og nærhet til det meste.

Sokkelleilighet har et planmessig avvik fra byggegodkjenning.
Les hele salgsoppgaven før visning og still godt forberedt.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 117, Bnr. 248, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 950 000,-
Omkostninger	kr	99 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 064 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 98 750,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 99 840,- 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 32 366,- pr. år i 2024
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Det tas forbehold om prisøkning i 2025.

Andre faste kostnader
Renovasjon fra SHMIL kr 11 771,- pr. 2025 fordelt på 6 terminer i året. Abonnementet gjelder for begge bruksenhetene på eiendommen.

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

Areal
BRA-i: 193 m²
BRA-e: 20 m²
BRA totalt: 213 m²
TBA: 81 m²
ALH: 2 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
Det parkeres på biloppstillingsplasser på eiendommen, på dekke av subbus. Leietaker parkerer normalt sett på boligens sørside, ved trapp til underetasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 713 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel/gårdsplass påført subbus. Betongheller foran inngangsparti og treplatt foran inngang i sokkel.

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringsrør er av plast til grunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Byggeår
1979 for enebolig ifølge ferdigattest og tilbygg fra 1985 ifølge byggegodkjente tegninger.

Innhold
Kjeller/Underetasje - Hoveddel
BRA-i 31 m²: Trapperom, gang, planlagt vaskerom, kjellerstue og bod.

Kjeller/Underetasje - Sokkelleilighet
BRA-i 59 m²: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bod, soverom, vaskerom og bad.

1. etasje
BRA-i 103 m²: Trapperom, gang, 3 soverom, bad, toalettrom, stue, kjøkken og vaskerom.
BRA-e 20 m²: Utvendig bod.

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.

Lovlighetskontroll
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.
I underetasje gjelder dette:
- Det er etablert en bod i hjørne mot nordøst. Søknadspliktig.
- Kjellerstue til hoveddel er etablert i deler av stue til sokkelleilighet. Det orienteres at endringen har medført en åpning i vegg som skilte hoveddel og utleiedel. Det er ikke avklart når dette er utført og hvorvidt dette har medført endringer i egenskaper vedr. lydisolering/brannmotstand. Iht. tidligere prospekt er den nye veggen kledd med 2 lag gips, uten at dette kan kontrolleres uten destruktiv åpning. Endringen er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser vedr. dette.

I 1. etasje gjelder dette:
- Tatt ned vegg mellom stue/kjøkken og flyttet åpning fra mellomgang til stue. Ikke søknadspliktig.

Utvendig gjelder dette:
- Det er fjernet 2 vindu på boligens nord-fasade. Vindu i 1. etasje er mindre enn inntegnet. Vindu i sokkel er litt større enn inntegnet. Kledning er endret fra stående til liggende og balkongen er utvidet. Samlet utløser disse endringene søknadsplikt.

Bruksendring fra tilleggsdel som f.eks. boder, til hoveddel som f.eks. stue, og fasadeendringer, er normalt søknadspliktig. Bruksendring gjelder også for endringer innvendig i boliger mellom boenheter.
Det foreligger ikke søknad om bruksendring av kjelleretasjen, utvidet balkong eller endret fasade. Takstmann opplyser at det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen. Kostnader for søknad, ev. byggmessige endringer etc. må påberegnes. Det gis ingen garanti for at en slik tillatelse vil bli gitt, og kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard. Boligen er noe oppgradert i senere år.

Kjøkken, hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er fra 2022 og levert av Nygaard.

Kjøkken, sokkelleilighet:
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, hovedetasje:
Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er tilnærmet lik null. Veggene har panel. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.

Bad, sokkelleilighet:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1cm i rommet. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom, hovedetasje:
Gulvet har malt vinylbelegg. Gulvet har ingen varmekilde, det er montert opp panelovn på vegg. Fall mot sluk er målt til 0. Belegget ble malt i 2025. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Tilluft under dør.

Vaskerom, sokkelleilighet:
Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har ingen varmekilde, det er montert opp panelovn på vegg. Fall mot sluk er målt til 1. Belegget er malt. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering.

WC-rom, hovedetasje:
Toalettrom hovedetasje. Malt gulvplater på gulv, vegger av malt strie og himlingsplater i tak. Ventilering via balansert ventilasjon. Rommet er innredet med gulvtoalett og en servant.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater. Sokkel: gulv av laminat og betong, vegger av MDF og malt lecavegg, himlingsplater i tak. I sokkelleilighet er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater. Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører hoveddel består av furu fyllingsdører som er malt. samt finerdører og formpresset dør. Malte finerdører i leilighet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedetasje. Sokkeletasje er støpt betong på grunn.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovner, en i stue hovedetasje og en vedovn i stue sokkelleilighet. Vedovn hovedetasje er fra 2022 og er vegghengt på pipe i hovedetasjen.

Rom Under Terreng:
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i uinnredet bod i sokkel.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har varmepumpe med balansert ventilasjon. Aggregatet er utstyrt med roterende varmeveksler. Sokkelleilighet har ventilering gjennom ventiler i vinduer og gjennom ventiler i vegg.

Varmesentral:
Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken til hoveddel er på 282 liter fra 2019 (ikke 2022 som det står i tilstandsrapport). Sokkelleilighet har egen varmtvannstank av ukjent alder og størrelse, plassert under vask på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappenedgang til kjeller for hovedetasje og sokkeletasje hoveddel. Leiligheten har sikringsskap med skrusikringer. Anlegget ble sist kontrollert 04.09.2023. Det ble avdekket feil anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el.- virksomhet.

Branntekniske forhold:
Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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: Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår 1979, merk alder. Luftehatten har hatt lekkasjer og er fuget tett. Provisorisk festet på taket. Rust på takstige. Det er ikke montert regnkappe på pipehatt.
- Veggkonstruksjon: Liggende kledning er ikke kappet på gavlvegg mot nordvest og nordøst, det er ikke montert hjørnebord. På opprinnelig vegg mot nordvest er det stedvis mangler på lusing mot mus.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler. Undertaket er stedvis fuktskjoldet. Undertak ved gjennomføringer er ikke påmontert mansjetter. Utvendig er det istapper på taket ved takrenner som tyder på varmegjennomgang opp til kaldloftet med kondensering. Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.
- Vinduer: Vinduer fra byggeår bør påberegnes utbyttet.
- Dører: Dører fra byggeår har slitasje.
- Balkonger og terrasser: Det er skjevheter i trepilarer under terrasse. Det er stort overheng på bjelkelag ut over drager. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.
- Andre utvendige forhold: Rommet har ingen lufting. Panelet er fuktskadet i himling, det er ikke montert vindsperre på vegger, derav stedvise fuktskader på bindingsverk.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Hovedetasje: Stedvis knirk i gulv.
Sokkel hoveddel: En bod er uinnredet og det er ikke montert inn dør til
rommet. Rom under trapp ikke pålagt gulv. Det er ikke montert gulvlister på gulv i gang. Små skader på vegg i trapperom.
- Overflater - sokkelleilighet: Laminatgulv på stue er oppsvulmet i skjøter og det er stedvis sprekker i skjøter på veggplater. Overflater er av eldre modell.

- Rom Under Terreng: Det bemerkes at det kun er tatt ett hull i kjelleretasje og avvik fra dette kan forekomme.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vaskerom, hovedetasje: Belegget er fra byggeår, over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Rørgjennomføringer i gulv er ikke montert med mansjett.
- Vaskerom, sokkelleilighet: Eldre gulvbelegg fra byggeår som er malt. Ujevnheter i gulv. Maling har sluppet på belegg ved sluk. Aldersmessig vurdering av sluk/membran.
- Bad, sokkelleilighet: Fuktskader på himlingsplater over kabinett. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Aldersmessig vurdering. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.
- Bad, hovedetasje: Fuktskade på himlingsplater ved ventil. Vinduskarm på badet har fuktskade. Eldre vinylbelegg som er malt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Små overflateskader på innredning.
- Kjøkken, hovedetasje: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkken, sokkelleilighet: Det er påvist at overflater har noe skader. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det er sluk i gulv ved bereder, men ikke tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til sluk.

TG3 – Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 – Innvendig:
- Vaskerom, sokkelleilighet: Det er ingen ventilering.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Fuktskade i taket rundt ventil på grunn av at soilrør ikke var isolert, fuktskade i takplater over dør, fuktskade i treverk (ramme) rundt vinduer. Dette gjelder både bad og toalettrom. Luftehatt til soilrør ble festet fast og tettet rundt undertak i 2022. Det ble installert ventilasjonsanlegg i 2019. Arbeid utført av faglærte. Isolert soilrør på kaldloft i 2020, utført av ufaglært.

Pkt. 2: Skiftet ut baderomsinnredning i 1. etasje og blandebatterier i 2001. Utført av ufaglært.

Pkt. 4: Lekkasje i tak på toalettrom og gang utenfor pga. sprekk i luftehatt til soilrør. Vannlekkasje rundt store vinduer på stue pga. dårlig tetting mot vindusglass. Det kom vann inn ventilasjonskanal pga. feil på ventilasjonsanlegg. Store vinduer på stue ble byttet, veggen ble ordentlig tettet og etterisolert, ny vindsperre, nye musebånd og ny bordkledning. Arbeid utført i 2020 av ufaglært.

Pkt. 5: Nye vindski og kassebord rundt hele huset i 2024. Utført av faglært. Følgende arbeid er utført av ufaglærte: Ny balkong i 2015. Ny ytterdør i 2018. Nye vinduer, og balkongdører, ny tetting, etterisolert, asfaltplater, ny vindsperre, musebånd, ny bordkledning på nord og vestside av huset i 2020. Nye vinduer, ny tetting, etterisolert, asfaltplater, ny vindsperre, musebånd, ny bordkledning på sørvegg i 2021. Ny dør inn til carport/bod i 2023. Flyttet takstige pga. krav fra feier i 2023. La ny terrasse til utleiedel i 2017.

Pkt. 6: Har vært vanninntrenging i store vinduer på stue vestside. Feilen er utbedret.

Pkt. 8: Ny balkong har skjevhet. Sprekk i plater kjeller pga. temperaturendring. Noe sprekk i puss på grunnmur.

Pkt. 17: Ulyder i varmepumpe.

Pkt. 20: Pusset pipe, og ny vedovn i 2022. Utført av faglært. Ny pakning på peisluke utleiedel i 2016, utført av ufaglært.

Pkt. 23: Ombygging av sikringsskap, ny måler, 8 kurser, ny hovedsikring, sikringskurs med opplegg til ventilasjonsanlegg i 2019. Kontakter, spotter og nye kurser til hvitevarer i 2021. Større sikringsskap i 2022. Nytt utelys ved utleiedel i 2024.

Pkt. 30: Eiendommen har utleiedel.

Pkt. 32: Radonmåling utført. Startet 19.12.2024 avsluttet ca. 27.12.2024.

Tilleggskommentar:
Ved bruk av vask/dusj på bad/toalettrom kan det sporadisk høres en tikkelyd i rør. Uvisst hva det kommer av. Forholdet bør undersøkes nærmere, og uansett årsak er dette opplyst slik at ny eier overtar ansvar/risiko hvis det skulle kreves tiltak.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via drone.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er av plast. Renner og nedløp av plast fra byggeår 1979. En luftehatt, stige til pipen. Snøfangere på bolig, det er ikke snøfangere på tilbygd carport/bod. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Kledning mot sørøst er fra byggeår, kledning på resterende sider er byttet i 2020 og 2021. Vegger ble etterisolert, påmontert asfaltplater og vindsperre. Jobben ble utført av eier som er utdannet tømrer. Vindskier og kassebord er montert i 2024.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak takkonstruksjon med taksperrer. Undertak av SU-plater. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm. mineralull med sydde matter ca. 3 cm på topp. Adkomst til kaldloftet via loftstrapp fra gang.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer i kjelleretasjen og vinduer i hovedetasjen mot nordøst er fra byggeår. Resterende vinduer i hovedetasjen er byttet i 2019 og 2020.

Dører:
Hovedytterdør fra 2018.
Terrassedør hovedetasje fra 2019.
Ytterdør inn til utvendig bod fra 2023.
Ytterdør leilighet fra byggeår.
Terrassedør inn til vaskerom er fra byggeår.

Balkonger og terrasser:
Terrasse med utgang fra stue på ca. 34 m² som ble oppsatt i 2015.
Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Terrassegulvet er av impregnerte materialer. Terrassen er fundamentert på pilarer i tre som er fundamentert på betong i bakken. På undersiden er det montert takplater for å lede bort vann. Foran inngang i sokkel er det en markplatting på ca. 19 m². Platten ble bygd i 2017 ifølge opplysning fra eier.

Utvendige trapper:
Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

Andre utvendige forhold:
Carport er tilbygget bolig og gjenbygget til lukket rom med adkomst via utvendig dør. Vegger er av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av tre som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Takvinkel har svakere vinkel enn hovedbygning. Himling er kledd med panel. Det er lagt provisorisk strøm via skjøteledning fra huset.

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
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 20.06.1980. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg:
Det foreligger byggetegninger av bod/carport datert 06.09.1985.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bruksendring underetasje og fasadeendring:
Det foreligger verken byggegodkjente tegninger, byggetillatelse, midlertidig brukstilltatelse eller ferdigattest for endring av planløsning i underetasje mellom boenheter eller fasadeendring mtp. et par vinduer, endret retning på kledning og utvidelsen av terrasse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedovner, varmepumpe og elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hovedetasje. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Det er installert fiber fra Signal Altibox i boligen. Hoveddelen deler internett med sokkelleiligheten.

Adgang til utleie
Det er to bruksenheter i boligen.
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse som egen enhet. Det henvises til pkt. "Innhold" for beskrivelse rundt endret rominndeling som utløser behov for søknadspliktig bruksendring av underetasjen.

Løpende utleie
Det er i dag en løpende leiekontrakt på utleiedelen.
Leiekontrakten er en tidsubestemt avtale med gjensidig oppsigelsestid på 2 måneder, regnet fra den 1. i påfølgende måned.
Leiesummen er pr. februar 2025 kr 7 200,-/mnd ink. internett. Strøm kommer i tillegg. Det er eget sikringsskap og strømmåler i sokkelen.
Det er ikke stilt depositum, men garanti ved privatperson. Leiekontrakt kan oversendes på forespørsel til megler.

Leietaker har ytret ønske om å fortsette leieforholdet ifbm. salg av boligen. Dersom dette ikke er ønskelig for ny eier må dette meddeles ifbm. ev. kjøp, og oppsigelsestiden vil like fullt være gjeldende. Ta kontakt med megler dersom du ønsker mer informasjon eller har spørsmål.

Radon
Denne boligen er radonmålt 2024 iht. vedlagt rapport datert 26.12.24 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.
Resultatet tilsier lave verdier. Middelkonsentrasjon ble målt til 15+-3 Bq/m³.

Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er innenfor avgrensning til reguleringsplan for Brodtkorbfeltet med ikraftredelsesdato 10.01.1997, planID 103. Området er regulert til boligformål. Området er i kommuneplanen, planID 1824D1017, avsatt til LNF-område m/spredt boligbygging. Det er vedtatt at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

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 1 005 263,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 021 051,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Heidi Vesterbukt og Kent Steinar Leiknes

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Provisjon 1,35% av salgssum. Minimum kr 50 000,-. I tillegg betales vederlag for markedsføring Øyfjell kr 10 990,-, tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger med kr 2 000,- pr. stk. I tillegg kommer vederlag grunnpakke kr 3 690,- og direkte utlegg. Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 23.02.2025 av Knut Kjønnås i Helgeland Byggekontroll AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport, datert 23.02.2025
//Selgers egenerklæring, datert 06.01.2025
//Energiattest, datert 06.02.2025
//Bygningstegninger, datert 21.03.1979
//Bygningstegninger tilbygg, datert 06.09.1985
//Ferdigattest, datert 20.06.1980
//Matrikkelrapport, datert 20.12.2024
//Grunnkart, datert 20.12.2024
//Reguleringsbestemmelser, PlanID 103
//Radonrapport
//HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

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



Plantegning





Plantegning underetasje og 1. etasje.

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










DESSERTER
SAMSUNG
SAMSUNG


NORDLAND


SAMSUNG
SAMSUNG












Know
when to say
sorry
Grow
old together
break the rules







Underetasje









Utleiedel

















Boligen er fra ca. 1979, og har eietomt på ca. 713 m².



Fra boligen har du kort vei til alle fasiliteter på Halsøy, og gangavstand til fotballbane, barnehage og turområder.

ERNST BRODTKORBS VEG 11

Nabolaget Kulstad/Breimoen - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kulstadsjøen Stopp 59 Linje 267	4 min 0.3 km
Mosjøen stasjon Linje F7	4 min 2.8 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	14 min

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 267 elever, 21 klasser	5 min 0.3 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	9 min 5.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	6 min 3.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	8 min 4.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

SHELL HALSØY	8 min
LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

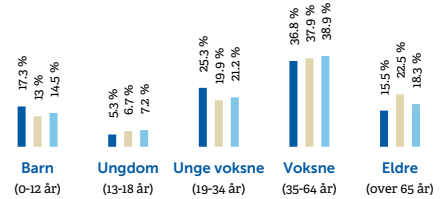
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	24 min 1.8 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 2.2 km
Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	4 min 3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halsøy PostNord	8 min 0.5 km
Spar Halsøy PostNord	8 min 0.6 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

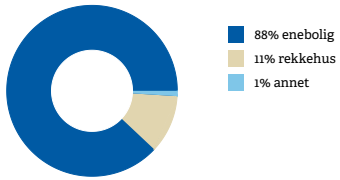
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	7 min 0.5 km
Kulstadleira femmerbane Ballspill	9 min 0.6 km
Vefsn skole og treningssenter	6 min
Helsehuset Treningssenter	7 min

BOLIGMASSE



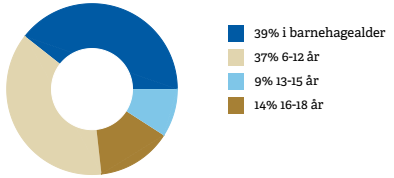
«Trivelig, familievennlig og sosialt nabolag med kort avstand til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

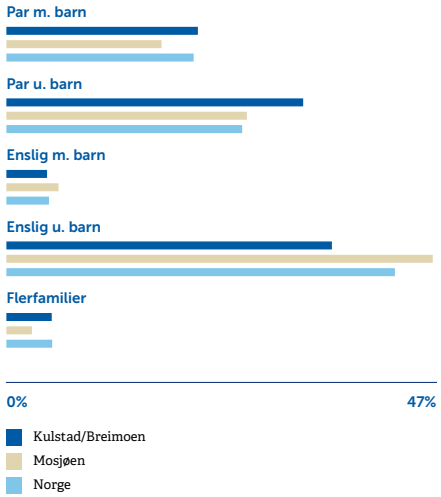
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	6 min
Apotek 1 Halsøy	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



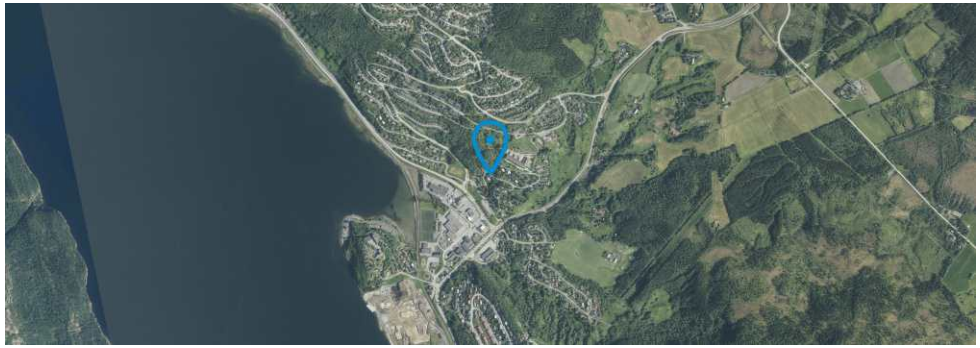
FAMILIESAMMENSETNING

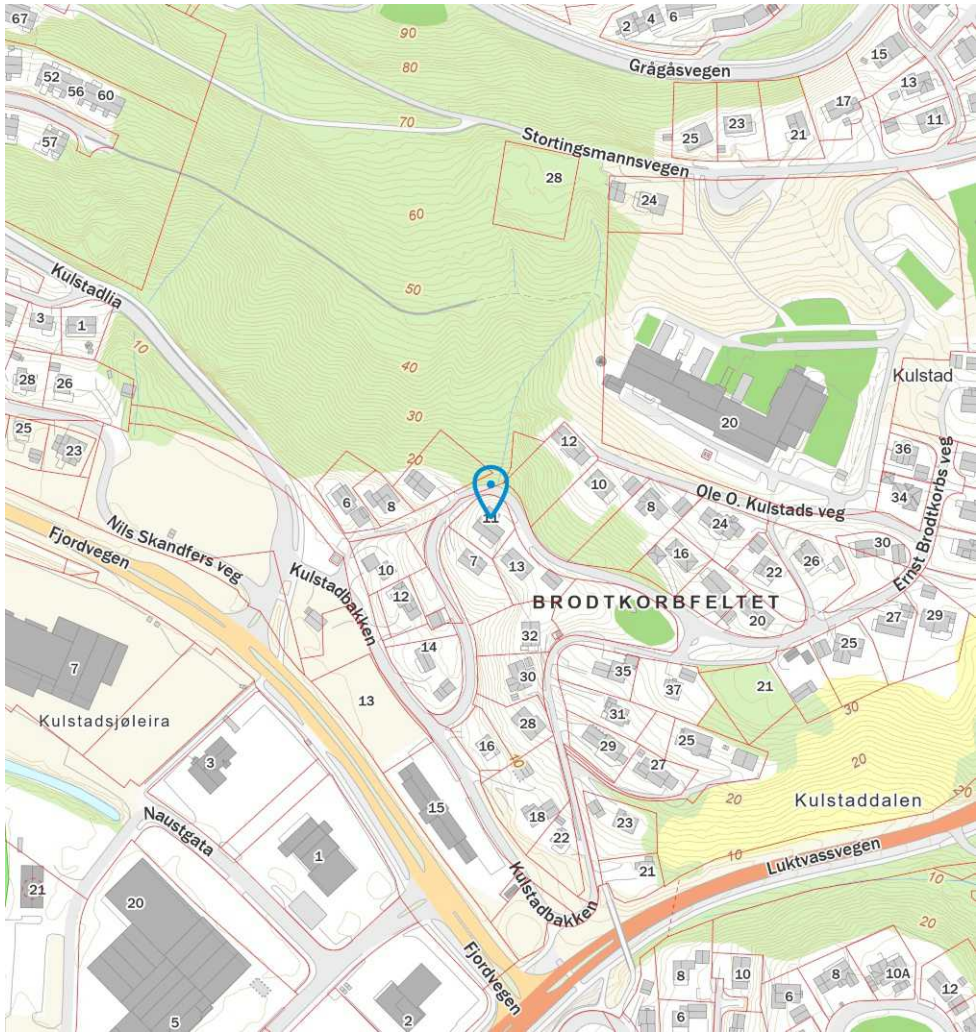


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

Tilstandsrapport

Enebolig med sokkelleilighet.
Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 248

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 27.01.2025 **Rapportdato:** 23.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20352-1314 **Referansenummer:** FS8450

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

HBK AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m²
Totalpris	3 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med sokkelleilighet.

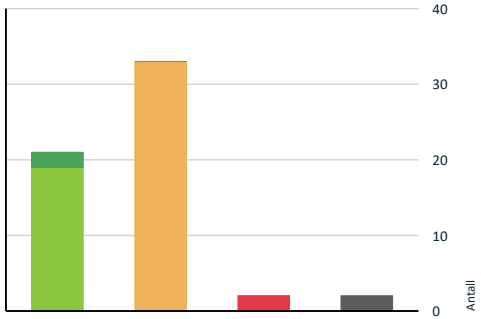
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:
I sokkeletasje er det etablert en bod i hjørne mot nordøst.
Leilighet og hoveddel er avdelt med vegg mot gavlvegg mot nordvest.
På boder ved trapperom er det påbegynt etablering av nytt vaskerom.

Bruksendring fra tilleggsdel som boder til hoveddel er søknadspliktig. Det skal søkes kommunen når du vil endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendring gjelder også for endringer innvendig i boliger mellom boenheter. Dette kalles en bruksendring.
Det foreligger ikke søknad om bruksendring av kjelleretasjen. Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostinger for søknad må påberegnes.

Sammendrag av boligens tilstand

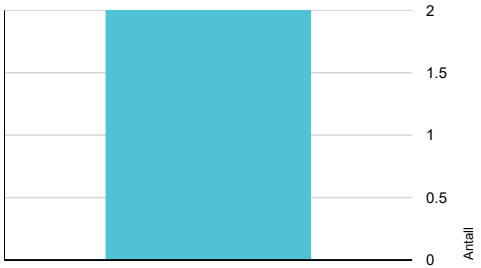
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - sokkelleilighet** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > Sokkelleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET.



Byggeår
1979

Kommentar
I henhold til byggevedtak 1979 datert 16.02.1979. Ferdigattest ble utstedt 20.06.1980.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er de siste årene oppgradert, se beskrivelse under modernisering.
Våtrom i boligen bør oppgraderes.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Ny skyvedørsgarderobe i gang hovedetasje.
2016	Modernisering	Bygd ny terrasse for hovedetasje.
2018	Modernisering	Byttet ytterdør hovedetasje.
2019	Modernisering	Bytte av bereder.
2019	Modernisering	Etterisolert utvendige vegger med 5 cm. og byttet vinduer på alle vegger i hovedetasje foruten vegg mot nordøst.
2019	Modernisering	Montert balansert ventilasjonsanlegg.
2022	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning
2022	Modernisering	Nytt gulv i stue og kjøkken. Wall to paint plater på vindusvegg stue og på kjøkken. Montert spotter i himling kjøkken. Nytt gulv på soverom, Montert MDF-plater på vegg.
2022	Modernisering	Montert vegghengt vedovn.
2022	Modernisering	Nytt sikringsskap montert av Elektriker`n. Nye kurser montert til kjøkken og til planlagt vaskerom i sokkel.
2024	Modernisering	Montert nye vindskibord av impregnert materialer og nye kassebord av firma.
2024	Modernisering	Flyteavrettet gulv i gang i hoveddel sokkel og lagt nytt gulv.
2024	Modernisering	Ny stoppekran på hovedrør i kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via drone.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Takflate mot sørvest.



Takflater mot nordøst.



Plastrenner fra byggeår.



Manglende regnkappe på pipebeslag.



Provisorisk montert ventilasjonshatt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast
Renner og nedløp av plast fra byggeår 1979.
En luftehatt, stige til pipen. Snøfangere på bolig, det er ikke snøfangere på tilbygd car-port.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

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

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår 1979, merk alder.
Luftehatten har hatt lekkasjer og er fuget tett. Provisorisk festet på taket.
Rust p takstige.
Det er ikke montert regnkappe på pipehatt.

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.

Luftehatten bør byttes for å unngå fremtidige lekkasjer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Kledning mot sørøst er fra byggeår, kledning på resterende sider er byttet i 2020 og 2021.
Vegger ble etterisolert, påmontert asfaltplater og vindsperre.
Jobben ble utført av eier som er utdannet tømrer.
Vindskier og kassebord er montert i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Liggende kledning er ikke kappet på gavlvegg mot nordvest og nordøst, det er ikke montert hjørnebord.
På opprinnelig vegg mot nordvest er det stedvis mangler på lusing mot mus,

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

Tilstandsrapport

Kappe kledning og montere hjørnebord.
Musesperre under kledning må kontrolleres og forbedres.



Gavlvegg mot nordvest



Manglende musesperre ved hjørne på ny kledning.



Manglende museband under gammel kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med taksperrer.
Undertak av SU- plater.
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm. mineralull med sydde matter ca. 3 cm på topp.
Adkomst til kaldloftet via loftstrapp fra gang.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.
Undertaket er stedvis fuktskjoldet.
Undertak ved gjennomføringer er ikke påmontert mansjetter.
Utvendig er det istapper på taket ved takrenner som tyder på varmegjennomgang opp til kaldloftet med kondensering.
Det ble registret spor av mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Mansjetter bør monteres ved gjennomføringer gjennom yttertak.
Undertak bør påberegnes utbyttet/renovert grunnet fuktskader, over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
For å unngå utvendige istapper må kaldloftet etterisoleres for å unngå varme på kaldloftet.

Ytterlige undesøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.





Fuktskjolder undertak ved gjennomføring.



Fuktskjolder undertak ved gjennomføring.

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Istapper i takrenne.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Vinduer i kjelleretasjen og vinduer i hovedetasjen mot nordøst er fra byggeår. Resterende vinduer i hovedetasjen er byttet i 2019 og 2020.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeår bør påberegnes utbyttet. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

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

TG 2 Dører

Hovedytterdør fra 2018.
Terrassedør hovedetasje fra 2019.
Ytterdør inn til utvendig bod fra 2023.
Ytterdør leilighet fra byggeår.
Terrassedør inn til vaskerom er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører fra byggeår har slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Hovedytterdør.



Inngangsdør til leilighet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 34 m² som ble oppsatt i 2015.
Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Terrassen er fundamentert på pilarer i tre som er fundamentert på betong i bakken.
På undersiden er det montert takplater for å lede bort vann.

Foran inngang i sokkel er det markplatt på ca. 19 m². Platten ble bygd i 2017. Opplysning fra eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i trepilarer under terrasse.
Det er stort overheng på bjelkelag ut over drager.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppretting av fundamentering av trepilarer.



Terrasse med utgang fra stue.

Tilstandsrapport



Markplatt foran kjelleretasje.



Skjevhet i fundament for terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp.



TG 2 Andre utvendige forhold

Carport er tilbygget bolig og er gjenbygget til lukket rom, adkomst via utvendig dør.
Vegger er av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av tre som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Takvinkel har svakere vinkel en hovedbygning.
Provisorisk el. er innlagt.
Himling er kledd med panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ingen lufting.
Panelet er fuktskadet i himling, det er ikke montert vindsperre på vegger, derav stedvise fuktskader på bindingsverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lufting av rommet.
Ved renovering bør det monteres vindsperre på vegger.
Kontroll av innvendig el-anlegg.



Fuktskadet panel i himling.

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Fuktskadet panel på vegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje: Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Sokkel: gulv av laminat og betong, vegger av MDF og malt lecavegg, himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedetasje: Stedvis knirk i gulv.
Sokkel hoveddel: En bod er uinnredet og det er ikke montert inn dør til rommet. Rom under trapp ikke pålagt gulv.
Det er ikke montert gulvlister på gulv i gang. Små skader på vegg i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.



Tv- stue sokkeletasje.



Stue hovedetasje.

TG 2 Overflater - sokkelleilighet

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

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

Laminatgulv på stue er oppsvulmet i skjøter og det er stedvis sprekker i skjøter på veggplater. Overflater er av eldre modell.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.





Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedetasje.
Sokkeletasje er støpt betong på grunn.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 5 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 8 mm.

Sokkeletasje hoveddel.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 10 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.
Måling utført i kjellerstue.

Sokkel leilighet.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 7 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 10 mm.
Måling utført i stue og kjøkken.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Måling av radon ble foretatt 19.12.2024 i leilighet i sokkeletasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovner, en i stue hovedetasje og en vedovn i stue sokkelleilighet.
Vedovn hovedetasje er fra 2022 og er vegghengt på pipe i hovedetasjen.



Vedovn i hovedetasje.



Vedovn i leilighet i sokkeletasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at det kun er tatt ett hull i kjelleretasje og avvik fra dette kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utforede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Rekkverkshøyde ca. 95 cm., åpninger i rekkverk ca. 15 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn ikke kan krype gjennom åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører hovedetasje: furu fyllingsdører som er malt.
Hoveddel sokkel: Finerdører og formpresset dør.
Leilighet sokkel: Malte finerdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.



Vegger på vaskerom

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.
Belegget ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegget er fra byggeår, over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate på gulv må på sikt påberegnes utbyttet.



Malt gulvbelegg på gulv.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Rørgjennomføringer i gulv er ikke montert med mansjett. Ved lekkasje på rør er det fare for at vann vil renne etter rør og inn i gulv-konstruksjonen som vil forårsake vannskader innvendig i konstruksjonen.
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Manglende mansjett på rørgjennomgang.

Tilstandsrapport



Plastsluk med belegg på gulv.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre gulvbelegg fra byggeår som er malt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Belegg fra byggeår 1979 må påberegnes oppgradert.



Malte plater på vegg.

SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har ingen varmekilde, det er montert opp panelovn på vegg.
Fall mot sluk er målt til 1.
Belegget er malt.

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

Ujevnheter i gulv.
Maling har sluppet på belegg ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Malt gulvbelegg på gulv.



SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Plastsluk.



Gulvbelegg på støpt betong.

SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Avtrekk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen ventilering.

SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen unormale forhold påvist ved hullborring i innvendig vegg til vaskerommet.

SOKKELLEILIGHET > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Fuktskader på himlingsplater over kabinett.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Renovering av himlingsplater.





Fuktskade på himlingsplater.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1cm i rommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.
Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sprukket flis bør byttes ut.





Fuging mellom fliser er slitt.



Sprekk i flis.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

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

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





Riss i servant.



SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Fuktskade på himlingsplater ved ventil.
Vinduskarm på badet har fuktskade.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Fuktskade på himlingsplate.



Fuktskade i vinduskarm.



Panel på vegger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er tilnærmet lik null.

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

Eldre vinylbelegg som er malt.

Konsekvens/tiltak
• Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Grunnet alder på belegget bør gulvet oppgraderes.



Belegg ved sluk.



Belegg mot terskel.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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



Klemt belegg i sluk.

HOVEDETASJE > BAD

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Små overflateskader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.







HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Ingen tilluft under dørblad.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

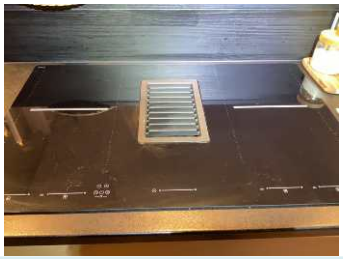
TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



SOKKELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

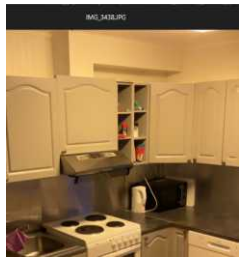




SOKKELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenvifte med kanal ut gjennom vegg.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom hovedetasje.
Malt gulvplater på gulv, vegger av malt strie og himlingsplater i tak.
Ventilering via balansert ventilasjon.
Rommet er innredet med gulvtoalett og en servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekrane i uinnredet bod i sokkel.

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

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Rørsystem ved bereder er ikke tilfredsstillende festet.

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

Vannrør ved bereder bør festes bedre for å unngå bevegelse ved stenging og åpning av kraner.

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har varmepumpe med balansert ventilasjon.
Aggregatet er utstyrt med roterende varmeveksler.
Sokkelleilighet har ventilering gjennom ventiler i vinduer og gjennom ventiler i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 282 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er sluk i gulv ved bereder, men ikke tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Overløp fra sikkerhetsventil bør tilkobles sluk.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappnedgang til kjeller for hovedetasje og sokkeletasje hoveddel.
Anlegget ble sist kontrollert 04.09.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el.- virksomhet.

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

   2018: Montert opp bryter til varmtvannsbereder og kontakt.
   2021: Ombygging av sikringsskap, ny måler, 8 kurser, ny hovedsikring, sikringskurs med opplegg til ventilasjonsanlegg.
   2022: 3 nye kontakter på vegg, installert spotter, nye kurser til hvitevarer på kjøkken i hovedetasje.

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

TG 1 Elektrisk anlegg - 2

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

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

Leiligheten har sikringsskap med skrusikringer.
Anlegget ble sist kontrollert 04.09.2023. Det ble avdekket feil anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el.- virksomhet.

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med skrusikringer og/eller gamle automatsikringer.
DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Kommentartekst:
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Også gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere.
Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning.
Utstyr som TV, elektronikk osv. blir dermed bedre beskyttet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsrør er av plast til grunn.
Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

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

Grunnet snødekke rundt bygningen kan ikke eventuell grunnmursplast kontrolleres. Dette må utføres når det blir fritt for snø.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Riss som beskrives er utvendig puss på grunnmuren. Selve grunnmuren kan ikke kontrolleres grunnet utvendig puss.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren må pusses.



Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport





Riss i puss på grunnmur.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skråenende terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. 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.

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m²/193 m²

Enebolig med sokkelleilighet.: 2 Trapperom, 3 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Vaskerom, 3 Bod, Kjellerstue, Planlagt vaskerom, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 950 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hubrovegen 42 ,8665 MOSJØEN 182 m² 1986 3 sov	29-08-2024	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**21 429**
2	Teistevegen 13 ,8665 MOSJØEN 182 m² 1977 5 sov	12-02-2024	3 900 000	**3 700 000**		3 700 000	**20 330**
3	Spellmannsvegen 14 ,8665 MOSJØEN 207 m² 1987 4 sov	30-03-2023	3 500 000	**3 850 000**		3 850 000	**18 599**
4	Kulstadbakken 12 ,8665 MOSJØEN 198 m² 1952 3 sov	22-05-2024	3 700 000	**3 550 000**		3 550 000	**17 929**
5	Teistevegen 11 ,8665 MOSJØEN 219 m² 1978 4 sov	24-03-2024	3 600 000	**3 500 000**		3 500 000	**15 982**
6	Ernst Brodtkorbs veg 33 ,8665 MOSJØEN 231 m² 1986 2 sov	21-10-2024	3 490 000	**3 550 000**		3 550 000	**15 368**
7	Stortingsmannsvegen 11 ,8665 MOSJØEN 270 m² 1989 3 sov	06-06-2024	3 790 000	**3 700 000**		3 700 000	**13 704**

Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 248
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	9 734
Avløp, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	17 008
Renovasjon:	Kr.	11 558
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	840
Eiendomsskatt: Årlige	Kr.	4 784
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**69 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med sokkelleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Tillegg ekstra boenhet, ekstra standard, takoverbygg, terrasser, platter m.m.	Kr.	350 000
Tillegg for igjenbygget carport	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet.	Kr.	**4 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 300 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 750 000**

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

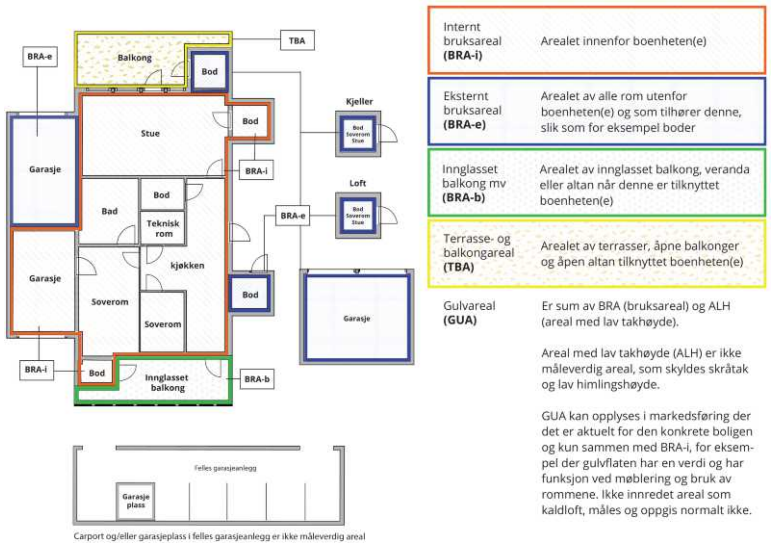
Hva er måleverdig areal?

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet.

Ny arealstandard

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)
Hovedetasje	103	20		123	46	2	125
Sokkel hoveddel	31			31			31
Sokkelleilighet	59			59	35		59
SUM	**193**	**20**			**81**	**2**	**215**
SUM BRA	**213**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Vaskerom	Utvendig bod	
Sokkel hoveddel	Trapperom, Gang, Planlagt vaskerom, Kjellerstue/ tv-stue, Bod		
Sokkelleilighet	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Bod, Soverom, Vaskerom, Bad		

Kommentar

Innvendige romhøyder:
Hovedetasje: Ca. 2,11 - 2,42 meter.
Underetasje: Ca. 2,39 - 2,42 meter.

Eksternt BRA er utvendig bod.
Arealet er 20 m².
Areal ved lav himlingshøyde er areal med lav himlingshøyde i utvendig bod.

Innvendige skillevegger i sokkeletasjen er ikke medtatt i arealoversikten. Innvendige vegger i etasjen utgjør ca. 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:
I sokkeletasje er det etablert en bod i hjørne mot nordøst.
Leilighet og hoveddel er avdelt med vegg mot gavlvegg mot nordvest.
På boder ved trapperom er det påbegynt etablering av nytt vaskerom.

Bruksendring fra tilleggsdel som boder til hoveddel er søknadspliktig. Det skal søkes kommunen når du vil endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendring gjelder også for endringer innvendig i boliger mellom boenheter. Dette kalles en bruksendring.
Det foreligger ikke søknad om bruksendring av kjelleretasjen.
Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostinger for søknad må påberegnes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, i forbindelse med oppgraderinger som nevnt under punkt for modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I kjellerstue i hoveddel innfrir ikke vinduets lysåpning 10 % av rommets gulvareal.

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 med sokkelleilighet.	163	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Heidi Vesterbukt	Kunde
	Kent Steinar Leiknes	Medeier
27.1.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Heidi Vesterbukt	Kunde
	Kent Steinar Leiknes	Medeier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	248		0	713.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ernst Brodtkorbs veg 11

Hjemmelshaver

Vesterbukt Heidi-Merete Heimland, Leiknes Kent Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nederst i Kulstadlia, ca. 4,5 km. fra Mosjøen sentrum.
Området er bebygget med eneboliger.
Nær avstand til barneskole, til dagligvarebutikker på Halsøy er det ca. 600 meter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Brodtkorbfeltet med Ikraftredelsesdato10.01.1997.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel/ gårdsplass påført subbus. (Opplysning innhentet fra tidligere takst da det var snødekt på befaringsdagen)
Betongheller foran inngangsparti og treplatt foran inngang sokkel.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 630 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2025		Gjennomgått	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 06.01.2025 Leiknes, Kent Steinar

bankID SIGNERT 06.01.2025 Vesterbukt, Heidi-Merete Heim...

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

Heidi Vesterbukt

Kent Steinar Leiknes

Boligen

Ernst Brodtkorbs Veg 11
8665 Mosjøen

1824-117/248/0/0

- 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?

• **Ja**

Fuktskade i taket rundt ventil pågrunn av at soilrør ikke var isolert, fukt skade i takplater over dør, fukt skade i treverk(ramme) rundt vinduer. Dette gjelder både bad og toalett rom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Takproffen

   Beskrivelse av arbeidet: Luftehatt til soilrør ble festet fast og tettet rundt undertak.

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

   Firmanavn: Helgeland ventilasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert ventilasjonsanlegg.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Isolert soilrør på kaldloft.

---

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?:** 2001

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut baderomsinnredning i 1.etg og blandebatterier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Lekkasje i tak på toalettrom og gang utenfor pga sprekk i luftehatt til soilrør,
Vannlekkasje rundt store vinduer på stue pga dårlig tetting mot vindusglass.
Det kom vann inn vetilasjonkanal pga feil på ventilasjonsanlegg,

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Takproffen

   Beskrivelse av arbeidet: Luftehatt ble utbedret og tettet mot undertak

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Helgeland ventilasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsanlegg ble koblet ifra reparert og montert

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Store vinduer på stue ble byttet, veggen ble ordentlig tettet og etterisolert, ny vindsperre, ny museband, ny bordkleding

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: J.pedersen bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Nye vindski og kassebord rundt hele huset.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny balkong.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer, og bakomgdører, ny tetting, etterisolert, asfalt plater, ny vindsperre, museband, ny bordkledning på nord og vest side av huset

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer, ny tetting, etterisolert, asfalt plater, ny vindsperre, museband, ny bordkledning på sør vegg.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny dør inn til carport

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

   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet Takstige pga krav fra feier.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: La ny terrasse til utleiedel

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

• **Ja**

Store vinduer på stue vestside vanninntrenging.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer, ny tetting, etterisolert, asfalt plater, ny vindsperre, museband, ny bordkledning på vestside

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?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Ny dør inn til carport

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

• **Ja**

Ny balkong har skjevhet,
Sprekk i plater kjeller pga temperatur endring,
Noe sprekk i puss på grunnmur

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ulyder i varmepumpe.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Varmefag

   Beskrivelse av arbeidet: Pusset pipe, og ny vedovn

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Ny pakning på peisluke utleiedel.

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: Sinus
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble flyttet en kontakt i forbindelse med bygging av skap i gang
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Elektrikern
   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp bryter til varmtvannsbereder, og kontakt.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Elektrikern
   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av sikringsskap, ny måler, 8 kurser, ny hovedsikreing, sikringskurs med /opplegg til ventilasjonsanlegg
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Elektrikern
   Beskrivelse av arbeidet: 3 nye kontakter på vegg, installert spotter, nye kurser til hvitevarer.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Elektrikern
   Beskrivelse av arbeidet: Instalert større sikringsskap.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Elektrikern
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt utelys i leiedel

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**

Det ble satt opp carport

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Det er satt opp av byggherre i 1985

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

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

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

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

Sokkelleilighet, med egen inngang, et soverom, vaskerom, to boder, stue og kjøkken.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Boligen er godkjent med to boenheter

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

Startet 19.12.2024 avsluttet ca 27.12.2024

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

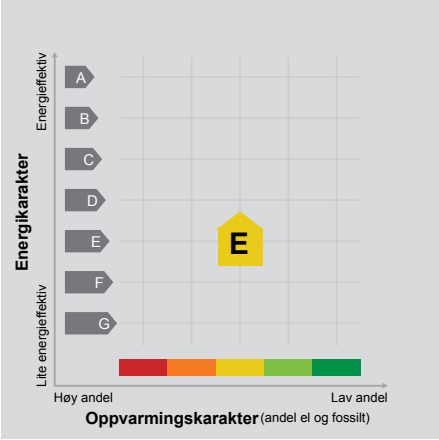
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ernst Brodtkorbs veg 11
Postnummer	8665
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187951879
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76655
Dato	06.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Isolere loftsluke
- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

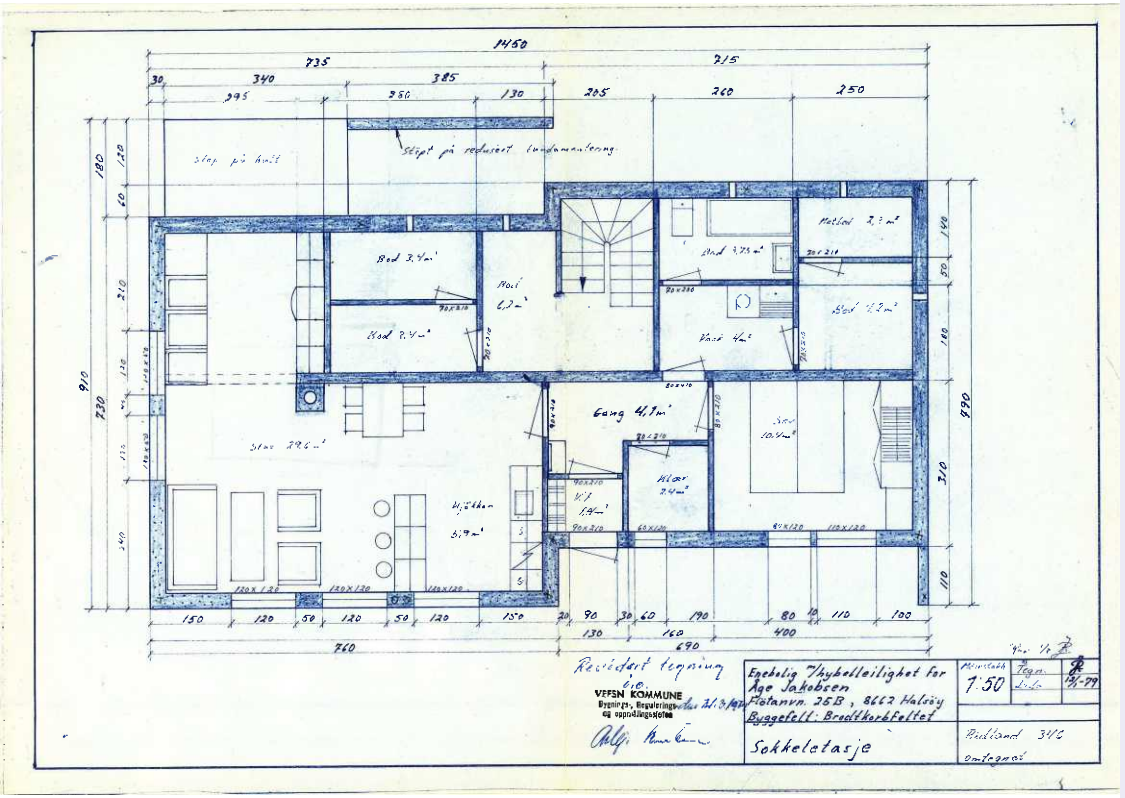
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

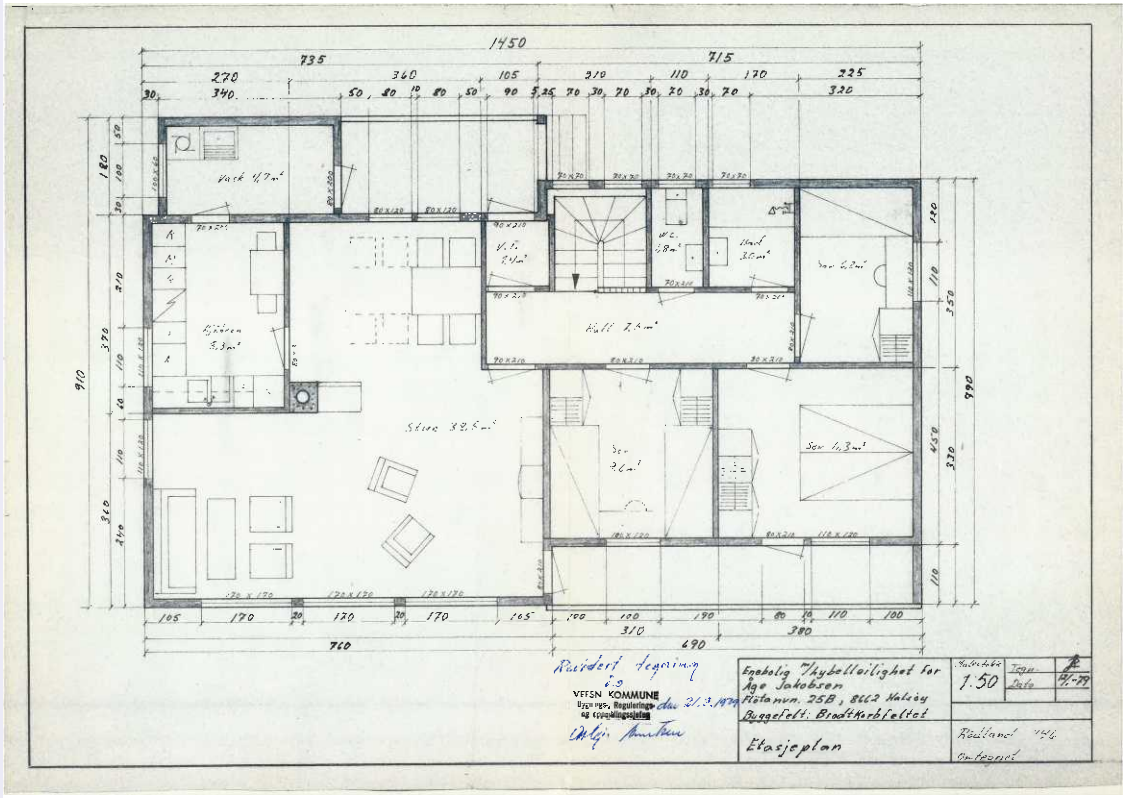
Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

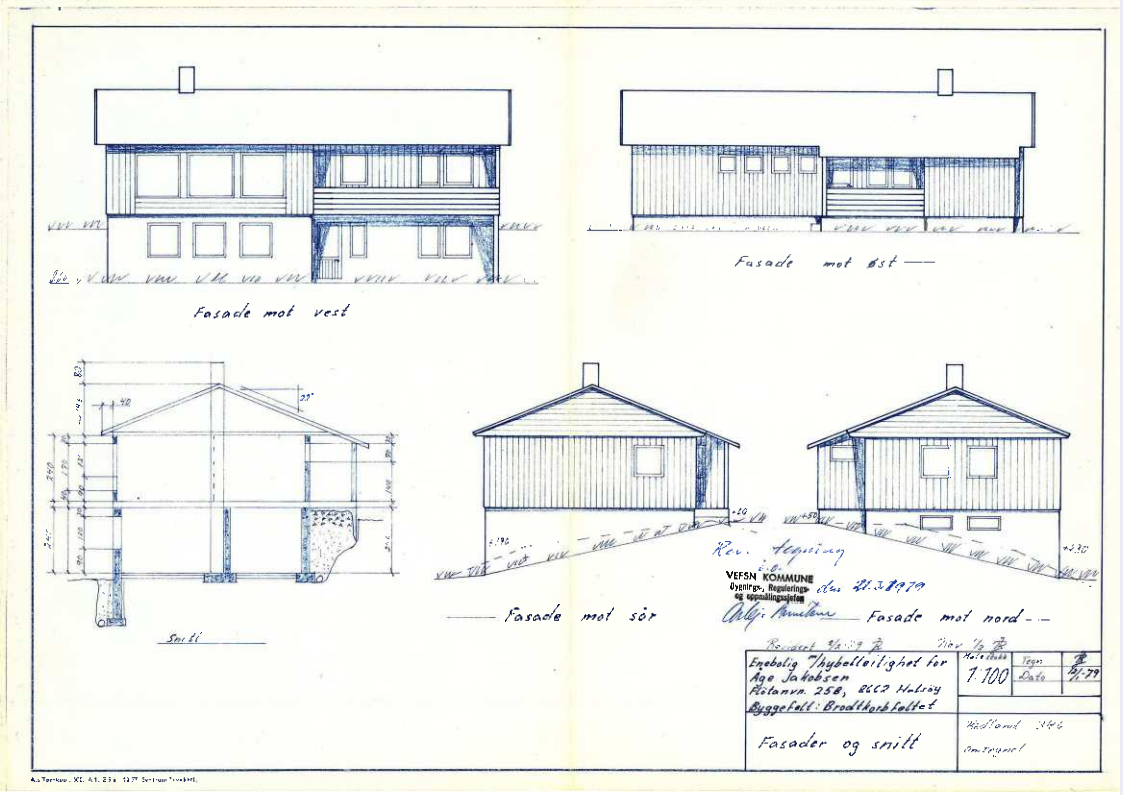
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle 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.

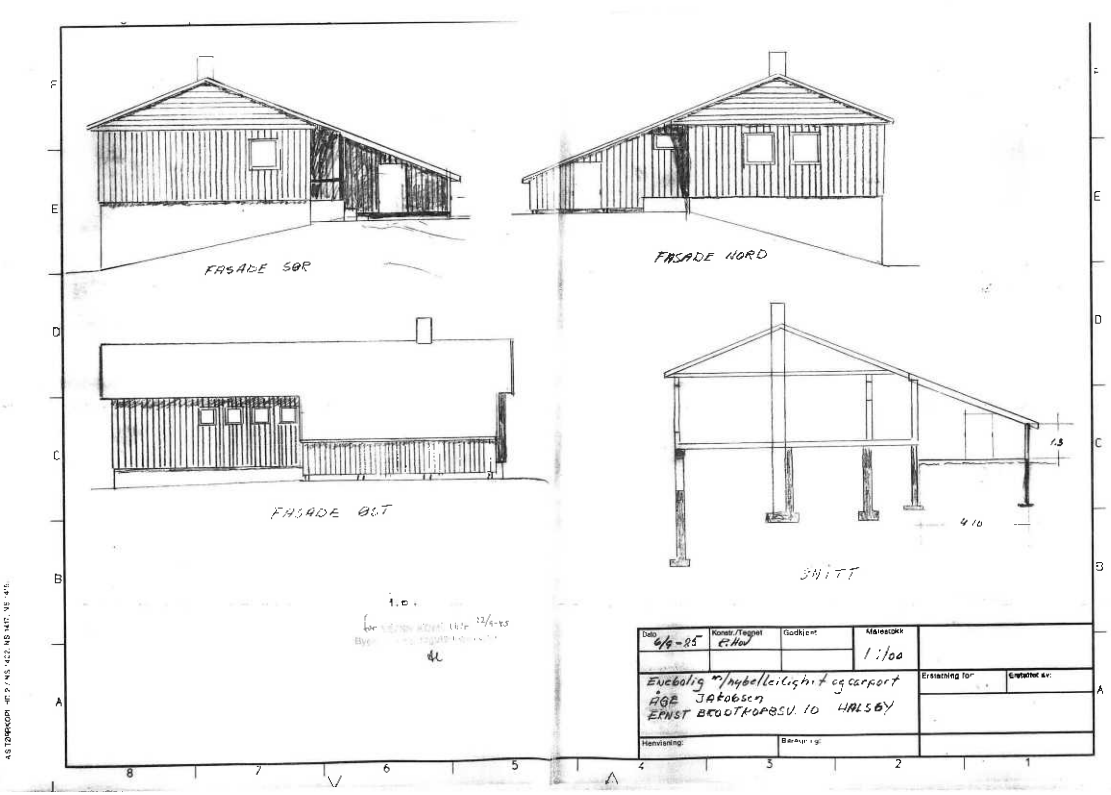
Tiltak 23: Bruk varmtvann fornuftig

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.


Revidert tegning
VEFSN KOMMUNE
Byggings-, Reguleringss og oppmålingskontor
Enebolig T/hybelleilighet for
Age Jakobsen
Flatanvn. 25B, 8662 Halsøy
Byggefelt: Brodtkorbfeltet
Sokkeletasje
Målestokk 1:50
Tegn. Dato 14-79
Rådhand 345
Omtegnet


Revidert tegning
VEFSN KOMMUNE
Byggings-, Reguleringss og oppmålingskontor
Enebolig T/hybelleilighet for
Age Jakobsen
Flatanvn. 25B, 8662 Halsøy
Byggefelt: Brodtkorbfeltet
Etasjeplan
Målestokk 1:50
Tegn. Dato 14-79
Rådhand 345
Omtegnet


Fasade mot vest
Fasade mot øst
Snitt
Fasade mot sør
Fasade mot nord
Rev. Høyning
VEFSN KOMMUNE
Byggings-, Reguleringes- og oppmålingssaken
dato 21.3.1979
Enebolig T/hybelleilighet for
Age Jakobsen
Rolanvn. 258, 8662 Hattøy
Byggefelt: Brodtkorbsletten
Fasader og snitt
1:100


FASADE SØR
FASADE NORD
FASADE ØST
SNITT
Dato 6/9-85
Konstr./Tegnet Et Hov
Godkjent
Målestokk 1:100
Enebolig m/hybelleilighet og carport
AGE Jakobsen
ERNST BRODTKORBSV. 10 HALSBY
Erstatning for
Erstatter evt:
Henvisning:
Beregning:

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Gate 184, nr. 10, Brodtkorbfeltet	

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	19.1.79	16.2.79	51/79

Byggherre	Adresse	Tlf.
Åge Jakobsen,	8662 Halsøy i Vefsn	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Åge Jakobsen,	8662 Halsøy i Vefsn	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Åge Jakobsen, 8662 Halsøy (grunnarbeid) Arthur Solheim, Fustvatn, 8650 Mosjøen (Snekkerarbeid)		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er tidligere ikke utstedt

VEFSN KOMMUNE
for Bygnings-, Reguleringes- og oppmålingssje.en

Sted og dato	Stempel	
Mosjøen	20.6.1980	A. Lien Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	20.12.2024 kl. 12:45
Gårdsnummer:	117	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	248	Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	25.01.1979
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 248	713,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7306102	417737		713,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 25.01.1979

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 117/3	-733
Mottaker	1824 - 117/248	733

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ernst Brodtkorbs veg	3950	11			Grunnkrets	0203	Kulstad	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7306107	417744	Postnr.område:	8665	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

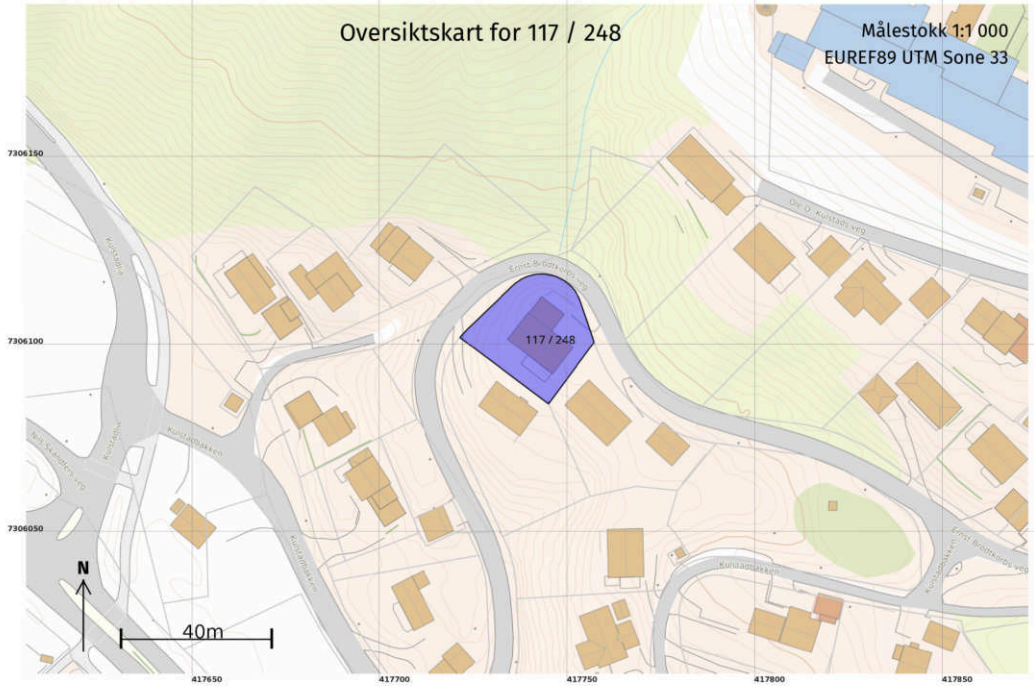
Bygningsnr:	187 951 879	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	195	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7306102 Øst: 417743	Bruksareal totalt:	195	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

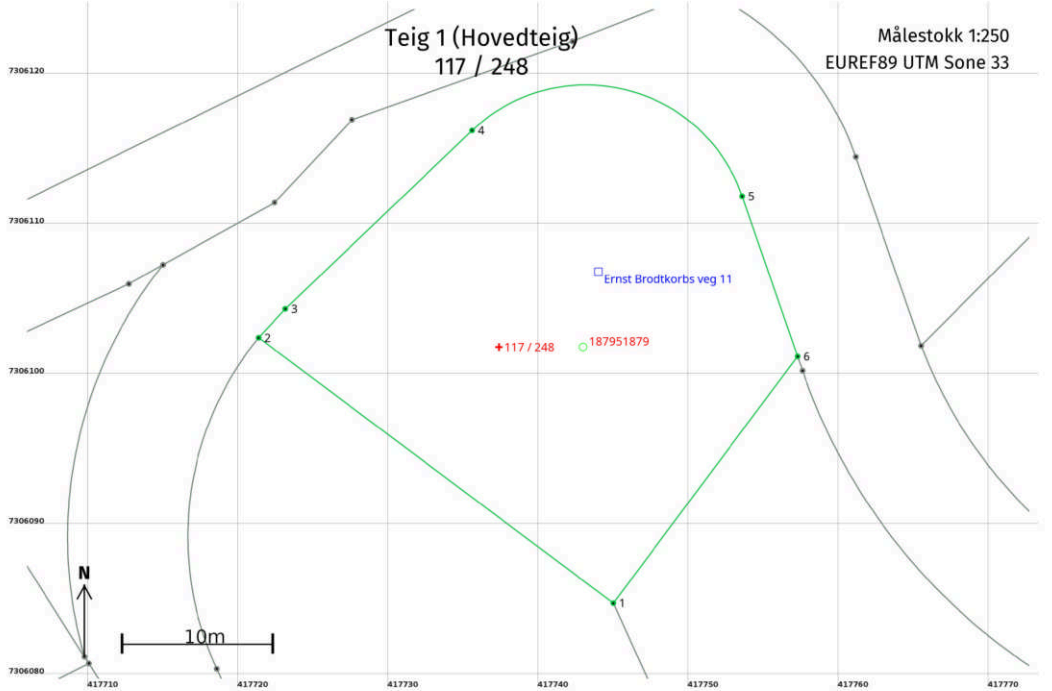
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	114	0	114	0	0	0	0	0
U01	1	81	0	81	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3950 Ernst Brodtkorbs veg 11	H0101	Bolig	155	4	Kjøkken	1	1	117/248
3950 Ernst Brodtkorbs veg 11	U0101	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	117/248


Oversiktskart for 117 / 248
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
117 / 248
N
40m
7306150
7306100
7306050
417650
417700
417750
417800
417850


Teig 1 (Hovedteig)
117 / 248
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
Ernst Brodtkorbs veg 11
117 / 248
187951879
1
2
3
4
5
6
N
10m
7306120
7306110
7306100
7306090
7306080
417710
417720
417730
417740
417750
417760
417770

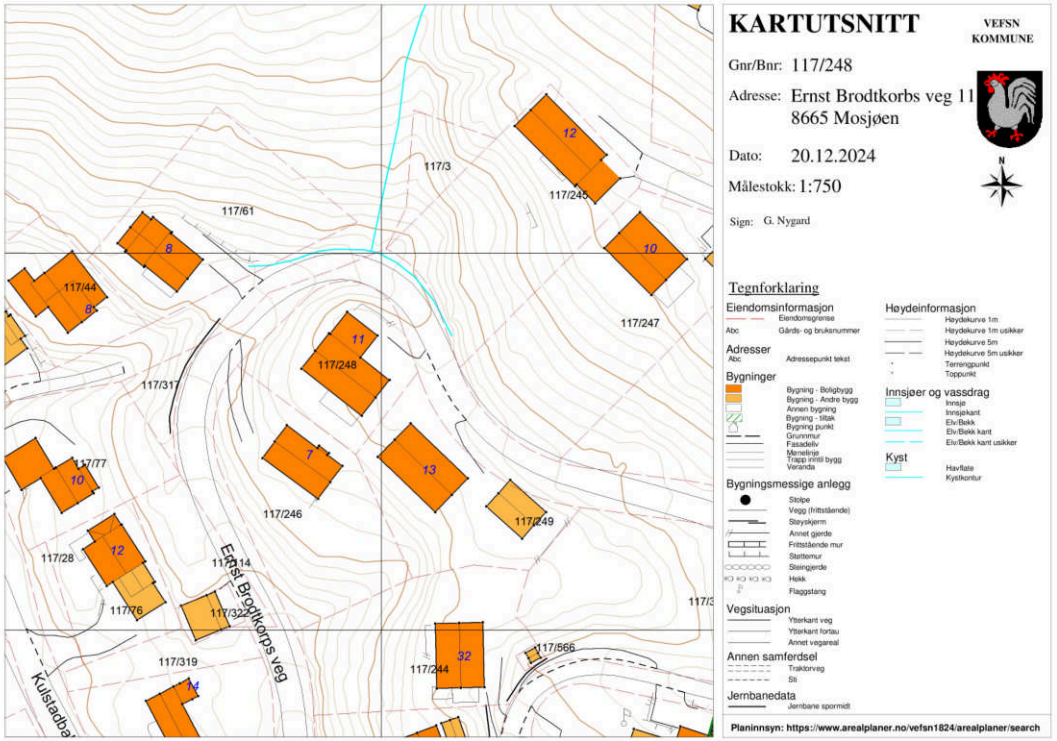
Areal og koordinater

Areal: 713,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7306102 **Øst:** 417737

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306084,94	417745,00		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,50				
2	7306102,61	417721,38		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			2,62				
3	7306104,53	417723,16		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,19				
4	7306116,40	417735,59		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	11,00
			22,00			13	
5	7306112,03	417753,58		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			11,29				
6	7306101,36	417757,26		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,49				



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRODTKORBFELTET.
Datert 10.01.97

§ 1
Generelt

a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

b. Området er regulert til følgende formål:
- Byggeområder for boliger
- Trafikkområder: veg, gang-/sykkelveg, trafikkdeler/snøopplag
- Friområde: Lekeplass
- Spesialområde: Trafo
- Fellesområder: Avkjørsel, Lekeplass

c. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, og nyplanting av trær og busker skal ha som primært formål å supplere den eksisterende vegetasjon av hensyn til det lokale miljø og den landskapsmessige fjernvirkning.

§ 2
Område for boligformål

a. Kommunen skal ved behandling av byggemelding se til at bebyggelsen får en god utforming og materialbruk, herunder kommer at bygninger skal tilpasses eksisterende terreng slik at uforholdsmessige store terrenginngrep unngås.

b. Tillatt bebygd areal (BYA) = 30 %.

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

d. Garasjer, boder etc skal være tilpasset bygningen med hensyn til form, materialbruk og farger.

e. Bygninger kan tillates plassert nærmere nabogrense enn 4 meter mot at lovfestet minsteavstand til nabobebyggelse blir sikret ved tilsvarende arrangement på nabotomt.

f. Plassering av garasjer/biloppstillingsplass og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig, jfr. Vefsn kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 1. ledd.

g. På egen tomt er ikke tillatt å oppføre garasje eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre kjøretøyer eller lignende.

§ 3
Trafikkområder

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

b. I regulert gang- og sykkelveg i Kulstadbakken og Ernst Brodtkorbs veg tillates kjøring til eiendommene.

§4
Friområder

Byggverk og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.

§5
Spesialområder

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med Det faste utvalg for plansaker.

§6
Fellesområder

a. Felles avkjørsler opparbeides og vedlikeholdes av eiendommer tilknyttet disse.

b. Områder avsatt til felles lekeareal skal fungere som lekeplasser for de tilgrensende eiendommer.

Målerapport

Oppdragsgiver Heidi Vesterbukt Ernst Brodkorbs vei 11	Oppdragsgivers ref. Heidi Bestillingsdato : 26.12.2024	
Tittel Heidi Vesterbukt Leilighet Underetasje.	Antall sider : 1	Antall vedlegg : 2
	Emne : Radon logging	
Ansvarlig utførende : Per-Erik Børstad	Måleransvarlig: Per Erik Børstad	
Avdelingskontor : MOSJØEN	Dato Signatur 26.12.2024	

Oppdrag.
Radon 222 har fått i oppdrag å logge radonnivået i leilighet underetasjen.

Begrunnelse for oppdrag/ logging.
Eiendommen skal selges. Det er krav i TEK17 at radonnivået skal være kjent og ikke overstige 200 Bq/m³

Målinger
Loggere var plassert i stue/ kjøkken i utleie enheten.

Resultat

SPIRIT NR	Målestart dato	Målestopp dato	Målested	Laveste konsentrasjon Bq/m³	Høyeste konsentrasjon Bq/m³	Middel konsentrasjon Bq/m³
2C-01-4D	19.12.2024	26.12.2024	Kjøkken/stue	3	100	15+-3
2C-02-5A	19.12.2024	26.12.2024	Kjøkken/stue Kont	2	110	15+-3

Konklusjon:

Resultatet tilsier leve verdier. Verdiene er å forstå som Middelkonsentrasjon 15 Bq/m³

Strålevern og Atomsikkerhet`s anbefalinger for radon.

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m³.
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelle under tiltaksgrensen.
- Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³.





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.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

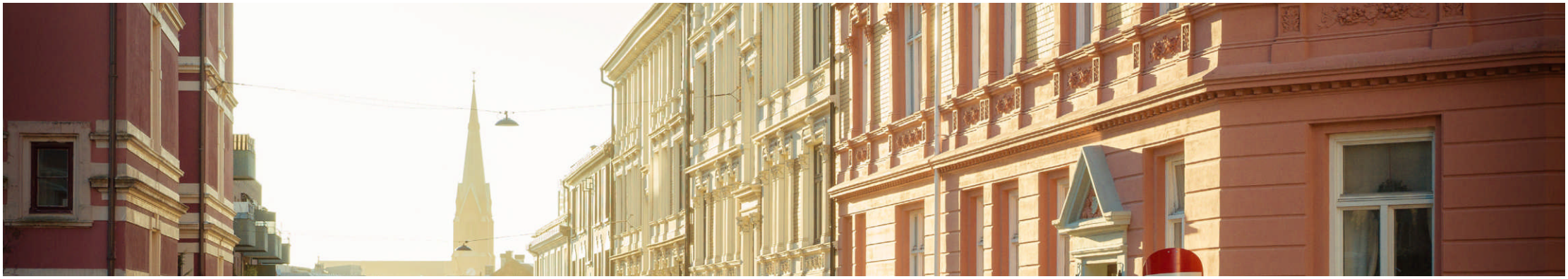
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15240162 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Ernst Brodtkorbs veg 11, 8665 Mosjøen.
Gnr. 117, Bnr. 248, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 15240162
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.02.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no