

Velkommen til

Hestremvegen 75, 8664 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hestremvegen 75
8664 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1958
BRA/BRA-i	145 / 99 m²
Soverom	3

Energimerke 

Boligen er opprinnelig fra slutten av 50-tallet og tilbygget noe på 70-tallet. I perioden 2021 til 2025 er boligen betydelig oppgradert med blant annet: Bytte av kledning med tilhørende etterisolering, fleste vinduer er skiftet, nye overflater i hele 1. etg, nytt kjøkken, bad og vaskerom er renovert/bygd nytt, ny elektrisk i bolig, ny inntakskabel, montert varmepumpe m.m. I tillegg er det bygd ny garasje med isolert leddport m/ motorstyring. Det er også lagt opp en 25a kurs til el-bil lader her. Rett i nærheten er det også flotte turmuligheter hvor bl.a. Hjartåsen er en populær destinasjon.
Boligen går over 2 plan og innehar en fin planløsning for deg som ikke trenger det alt for stort.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hestremvegen 75, 8664 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 118, Bnr. 14 og Gnr. 118, Bnr. 58, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 192 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-

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.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 78 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 534,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. I tillegg kommer det renovasjon på kr 5 705 pr. 2025 fordelt på 6 terminer.

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

Areal
BRA - i: 99 m²
BRA - e: 46 m²
BRA totalt: 145 m²
TBA: 54 m²
ALH: 10.00 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 880 m² på eiet tomt i følge matrikkelinformasjon fra Vefsn kommune.
Eiendommen som selges består av gnr/bnr 118/14 og 118/58. Gnr/bnr 118/14 er bolig og garasjetomten som er fordelt over 2 teiger. Denne har et tomteareal på 1 731,3m². Vefsn kommune oppgir også at det er noe ukjent grenseforløp på denne. Se vedlagt matrikkelbrev for nærmere beskrivelse. Gnr/bnr 118/58 er en ubebygd tilleggstomt til venstre for garasjetomten. Denne har et tomteareal på ca. 149.1m².

Eiendommen har også i følge gårdskart.no et produktivt skogsareal på ca. 0,5 dekar, samt innmarksbeite på 0,5 dekar.

Søknad med
egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen før overtakelse. Gjelder ubebygd tomt med gnr/bnr 118/58.

Da tilleggstomten er ubebygd kreves det søknad

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har krypkjeller og derfor ikke krav til drenering. Eier har byttet drenering på vestside, slammet og pålagt grunnmursplast. Dette ble gjort p.g.a. ved store nedbørsmengder kunne det komme inn vann i krypkjeller. Bygningen har natursteinmur og betonggrunnmur. Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og noe støpejern. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2019.

Byggeår
1958 ifølge tidligere salgsdokumenter.
Garasje: 2023 i følge selger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 67 m²: Entré, gang m/trapp, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

Loft
BRA-i 32 m²: Gang, 3 soverom og toalettrom.

På loft er toalettrom ikke målbart areal, rommet innfrir kravet til målbart areal grunnet for lav takhøyde.

Kypkjeller 1: Fra gulvluke i gang er det adkomst til et kjellerrom med en gulvflate på ca.11m² som ikke innfrir krav til målbart areal grunnet for lav takhøyde.

Krypkjeller 2:
I følge tegning for plan grunnmurer datert 03.06.1971 er det 3 stk. kryperom under bygningen (kun adkomst til sørlige kryperom via utsparing i ringmur sørøstre side). Luken er for liten for å krype inn.

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.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv fra bolig som nybygg, samt garasje. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent.

Det foreligger bygningstegninger datert 24.06.1971 for tilbygg mot nord. Dette gjelder utvidelse av kjøkken i første etasje og kott i andre etasje. Disse tegningene viser også eksisterende bygg utvendig og innvending. Basert på disse er det gjort flere endringer på bygget. Dette gjelder blant annet innsetting av balkongdør og etablering av balkong mot øst. Vegg mellom vindfang og gang er fjernet. Bad/vaskerom er blitt vaskerom. Deler av kjøkken er blitt til bad. Ikke dør mellom stue og gang. Det gjøres oppmerksom på at da tegningene gjelder tilbygget kan man ikke bekrefte om det var slik tegningene på originalbygget var i utgangspunktet.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Garasjen har ikke tegninger. Eier har bygd ny garasje hvor den gamle sto.

Standard
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og MDF panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag ved tilbygg ble i 2021-23 revet og gjenoppbygget grunnet råteskader. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik. 1.etg. stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 12mm og ca. 7mm lokalt i en diameter på 2m. Gang m/trapp er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 10mm og ca. 8mm lokalt i en diameter på 2m. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik. Soverom øst er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 30mm og ca. 18mm lokalt i en diameter på 2m. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14mm. Oppkant ved terskel er ca. 20mm. Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet har to sluker, en i dusjhjørne og en utenfor dusj. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger er foretatt i krypkjeller ved rør fra gulvsluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,7.

Vaskerom
Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Oppkant ved terskel 10mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er klargjort for vann og avløp til utslagsvask. Det er mekanisk avtrekk, tilluft under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7. Målinger er foretatt i krypkjeller ved rør fra gulvsluk.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fyllings fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og komfyrvakt. Vannstopp system til vaskemaskin, bryter må aktiveres på hver vask. Noen bruksmerkerpå fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom loft
Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegger og himling. Enkel vask med skap. Gulvmontert toalett.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Stoppekran i krypkjeller, stoppekran er funksjonstestet. Det er avløpsrør av plast (2022) tilkoblet solirør i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger, pipe og spalteventiler i vinduer. Normal utførelse iht. byggeår. Luft til luft varmepumpe med innedel montert på stue i 1.etg. Pumpen er montert av eier. For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år. Varmtvannstanken er på 113 liter. Nytt elektrisk anlegg i boligen. Anlegget består både skjult og åpen installasjon. Sikringsskap er montert i entré. Boligen skal være utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2). Røykvarsler i hver etasje.

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

TG2 – Utvendig:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Ikke montert fuglesperre med mellom beslag og takplater ved raft og møne. Maling flasser på takplater og en del bulker.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Ingen adkomst over flat himling (hanebjelke) samt knekott mot nordøst. Det er ikke montert ventiler i gavlvegger. Knekott mot sør er det registrert muselort.
• Det er avvik: Pakninger er blitt harde og har krympet.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vurdering er basert på forventet brukstid. PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = Tilstandsgrad 2. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir dagens krav til utslipp. I følge kommunal

praksis kan det ved eierskifte bli stilt krav om ny utslippstillatelse, noe som vil medføre kostnader med etablering av nytt godkjent avløpsanlegg.

TG2 – Innvendig:
• Til dels mye knirk i laminatgulv på stue og gang.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sprekk/rift i oppbrett av belegg ved dør (rett under list), denne bør sveises (eier vil prøve å få dette fikset før overtakelse).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Overgang mellom avløpsrør og veggplate er ikke tettet i våtsone.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Luftespalten under dør er for liten.
• Det er påvist andre avvik: Lyd i motor, muligens lagelyd. Eier har reklamert til leverandør.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

TG3 – Innvendig:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast stein har sprekker. Ved sotluke er det mindre en 30cm til brennbart materiale.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det kreves rekkverk der trinn har en høyde på mer en 50cm fra gulv.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Mosjøen Malerservice
Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og legging av gulvbelegg.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid ellers har jeg gjort selv
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Er brukt godkjente baderomsplater på vegger og silikon i skjøter. Er montert Jodisluk og lakt opp rør i rør vannsystem og brukt Sanipex bokser og tilkoblinger.

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
Drypet vann ved murpipe ved en spesiell vindretning. Tettet rundt pipehatt med tettemasse beregnet for tak. Tok opp veggplate ved siden av murpipe i 2 etg så fukt fikk tørket opp. Fjernet også plate innenfor og erstattet det med nye plater. Var ikke noe mye vann som hadde kommet. Oppdaget at det hadde kommet vann en gang i tiden tidligere på andre siden av pipe. Fikk fukttestet det og tok bilder. Alt tørt.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Tetting rundt pipehatt

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget råteskader på sylstokk og bjelkelag i en del av huset i 2021. Ble utskiftet syl og bjelkelag der det var råte. isolert på nytt i vegger og gulv. Etterisolert 5 cm innvendig og utvendig. Revet gammel bordkledning og satt opp ny. Skiftet alt av vinduer unntatt 2 stk i 2 etg, da de var av nyere dato. Satt inn heveskyvedørfelt i stue og ny ytterdør. Er også bygd nytt vaskerom i 2024.

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
Er skitet ut til nye vinduer
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer og dører unntatt 2 vinduer i 2 etg som er av nyere dato.

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: Revet og bygd ny garasje 2022. Står på samme plass som den gamle. Bygd ny terrasse fremfor stue, Bemerker at det er en liten sprekk i garasjegulv, sannsynligvis etter for hurtig tørking ved støping.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
- Ja
Takrenner er skiftet ut til nye
Drenering på vestside er skiftet ut.
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut drenering på vestside, ble tettet på vegg utvendig, ble lagt ny grunnmursplast.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja
Forekom vann/ fuktinntrenging i kjeller ved store nedbørsmengder og vinterregn.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Ordnet ny drenering på vestside, tettet mur utvendig og ny grunnmursplast Er også pusset innvendig noen plasser der vann/ fukt kom inn Er også påført Heidi K 11 i overgang mellom gulv og vegg rundt kjeller innvendig. Ser ut som det er tett

nå.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Ble oppdaget død mus i isolasjon i gulv ved renovering. Isolasjon skiftet ut
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Er tettet med museband under bordkledning Gått over alle ventiler Ikke sett mus siden.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Oppland Entreprenør
Beskrivelse av arbeidet: Er byttet septikktank og utvendig kloakrør før jeg kjøpte huset Beskrevet i salgsbeskrivelse når jeg kjøpte huset i 2020.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmepumpe

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?: 2024
Firmanavn: Egen installatør og Haaland
Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk skiftet ut og nytt inntak på bakken. Tilførsel lagt av Linea.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
? Ja
Ble forsikringssak hos Storbrand etter jeg kjøpte huset og oppdaget mus i isolasjonen i gulv og råteskade i syl og bjelkelag.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Ukjent type undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort metall. Takstige med faste trinn og feieplattform. Heltrukket pipebeslag og luftehatt. Snøfanger over inngang. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig er alle vegger etterisolert (2021-23) med 5cm mineralull, innvendig er hele 1.etg. og gavlvegger på loft etterisolert med 5cm mineralull. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Mot sør er det adkomst til knekott via luke på toalettrom. Tidligere lekkasje rundt pipe, tørt ved befaring. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, glasset er byttet i 2020. I krypkjeller trevinduer med kittet glass. Bygningen har malt hovedytterdør (2020) med 3-lags glass og Yale doorman kodelås, malt balkongdør med 2-lags glass på loft og skyvebalkongdør (2021) i PVC med 2-lags glass. Balkong/terrasse ca. 29m². Fundamentert med støpte fundament, bjelkesko i fjell og en jordskrue, samt festet i vegg. Det er benyttet impregnerte dragere og hvite dragere som er beiset. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk med stående stående og håndrekke, høyde på 107cm. Balkong på loft ca. 3m². Fundamentert i vegg og med søyler av tre. Tett rekkverk med en høyde på 98cm.

Garasje
Garasjen er fundamentert som plate på mark med ringmur. Uisolert bindingsverk med asfaltplater, vindsperre, lekter og stående kledning. Saltak konstruksjon av prefabrikerte w-takstoler, undertak og tekket med profilerte takplater. Takrenner og nedløp av metall. Isolert leddport med motorstyring og inngangsdør i samme utførelse som port. Innlagt strøm med lys og stikk. Det er lagt opp en 25a kurs til elbil ladder. Mot sør er det oppført terrasse over to plan på til sammen ca. 22m². Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Hestremma ca. 7km nord for Mosjøen sentrum. Spredt bebyggelse med landlige omgivelser. Nærliggende turområder rett utenfor døra. Eiendommen er et prima utgangspunkt for tur opp til Hjartåsen.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig veg som blir brøytet av kommunen vinterstid. Boligen er beliggende nær snu/p-plass for turområde. Kan i den forbindelse være litt trafikk i tursesong.

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
Bolig
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg mot nord har byggetillatelse, vedtak og tegninger fra 1971. Byggetillatelsen og byggevedtaket har begge kommentert at byggearbeidet er ferdig 04.05.1972.

Garasje
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller andre dokumenter på opprinnelig garasje i kommunes arkiv. Uvisst når den ble satt og hvilke krav som var gjeldene da.

Opprinnelig garasje ble revet av nåværende eier. Det er bygd ny garasje på samme plass. Det foreligger ingen nye tegninger eller byggetillatelse vedr dette. Vefsn kommune bekrefter pr. e-post at garasjen ikke krever søknad og tillatelse, og at denne kun er meldepliktig. Vedlagt i salgsoppgave ligger bekreftelse på at kommunen har mottatt melding om garasjen datert mai 2025.

Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med med varme i gulv på stue, kjøkken, entré, vaskerom og bad. På stue og kjøkken er det varmefolie. Øvrige gulv har elektriske varmekabler.

I tillegg er det luft-til-luft varmepumpe og vedovn. Ellers elektrisk oppvarming.

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
Telia via 5G

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

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

Regulering
Område inngår i Kommuneplanens arealplan, delplan Mosjøen sentrum, nordre del (vedtatt av kommunestyret den 15.03.2006). Området er avsatt til formål - Landbruk, natur og friluftsområder (LNF-områder). Vefsn kommune jobber for tiden med ny kommunedelplan over området, planen er ikke ferdig.

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

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 467 853,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 871 413,-.

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
Arnfinn Håvard Ruderaas

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 904500
Dato: 06.08.1965
Overført fra gnr 118 bnr 19
Rettighetshaver Olav Hansen.

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 905350
Dato: 14.03.1977
Overført fra gnr 118 bnr 19
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Dagboknr.: 905349

Dato: 06.05.1977
Gnr. 118, bnr. 19.

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 3183
Dato: 23.12.1957
Bestemmelse om vannledning

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 45 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 18-06-2025 av Kim Storeng i Takst1 Helgeland AS.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget

eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 18.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 11.06.2025
Energiattest, datert 16.06.2025
Bygningstegninger
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Matrikkelrapport, datert 26.05.2025
Målebrev
Grunnkart, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
Reguleringsbestemmelser, datert
Tinglyste erklæringer, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Drone



Stue





Kjøkken



Ute



Ute

Plantegning



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

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

HESTREMVEGEN 75

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Rynesåsen Stopp 2 Linje 267	**29 min** 0.9 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**7 min** 4.9 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**17 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**6 min** 3.1 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	**10 min** 6.1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**12 min** 7.4 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**10 min** 6 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**10 min** 6.8 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

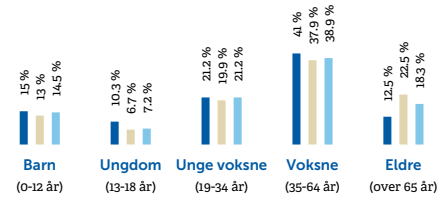
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	**37 min** 1.5 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 4.1 km
Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	**8 min** 5 km

DAGLIGVARE

Spar Halsøy PostNord	**4 min** 2.8 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	**4 min** 2.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

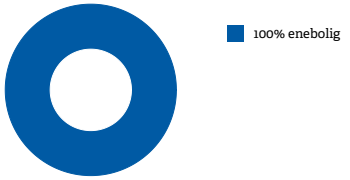
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Rynesåsen Ballbinge Ballspill	**30 min** 1 km
Kulstadlia sandvolleybane Sandvolleyball	**35 min** 1.4 km
Helsehuset Treningssenter	**11 min**
Vefsn skole og treningssenter	**11 min**

BOLIGMASSE

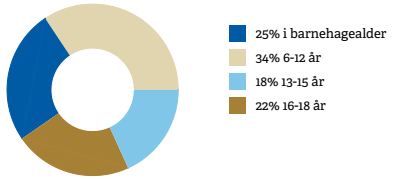


> «Masse lys og sol, god utsikt, fjord og fjellutsikt. God skole.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

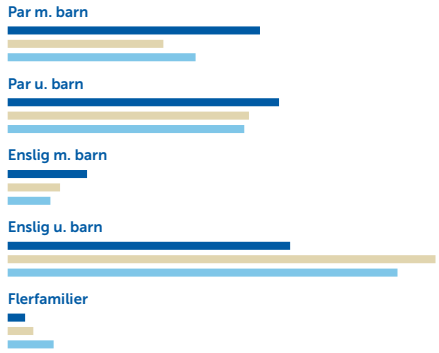
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



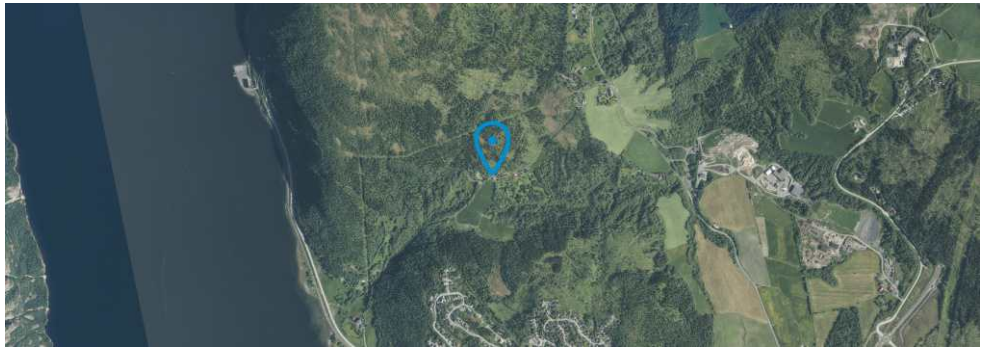
FAMILIESAMMENSETNING

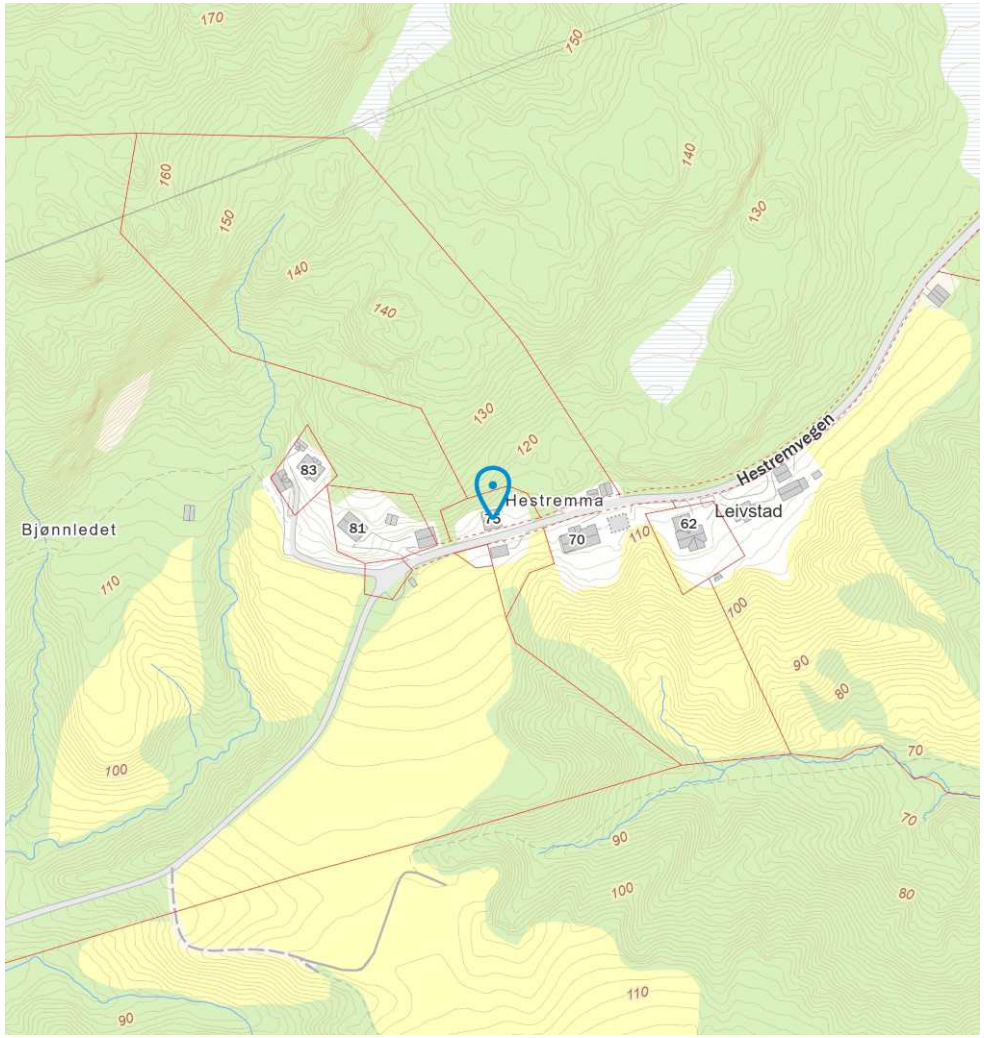


SIVILSTAND

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

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





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

HESTREMVEGEN 75

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Rynesåsen Stopp 2	Linje 267	**29 min** 0.9 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	**7 min** 4.9 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		**17 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.)	246 elever, 20 klasser	**6 min** 3.1 km
Mosjøen skole (1-7 kl.)	300 elever, 23 klasser	**10 min** 6.1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	423 elever, 32 klasser	**12 min** 7.4 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	**10 min** 6 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	130 elever, 10 klasser	**10 min** 6.8 km

«Rolig og barnevennlig med kort vei til turområder, skoler, butikker etc.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

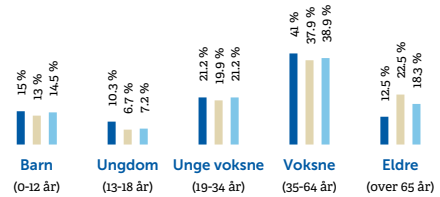
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	47 barn	**37 min** 1.5 km
Kulstad barnehage (1-5 år)	52 barn	**7 min** 4.1 km
Dolstad barnehage (0-5 år)	43 barn	**8 min** 5 km

DAGLIGVARE

Spar Halsøy	PostNord	**4 min** 2.8 km
Rema 1000 Halsøy	PostNord	**4 min** 2.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

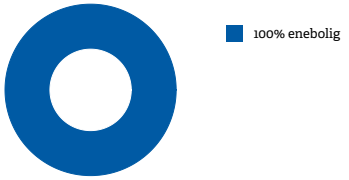
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Rynesåsen Ballbinge	Ballspill	**30 min** 1 km
Kulstadlia sandvolleybane	Sandvolleyball	**35 min** 1.4 km
Helsehuset Treningssenter		**11 min**
Vefsn skole og treningssenter		**11 min**

BOLIGMASSE



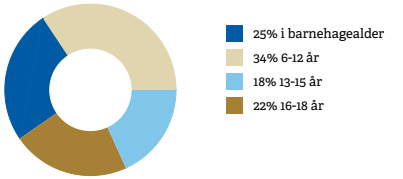
«Masse lys og sol, god utsikt, fjord og fjellutsikt. God skole.»

Sitat fra en lokalkjent

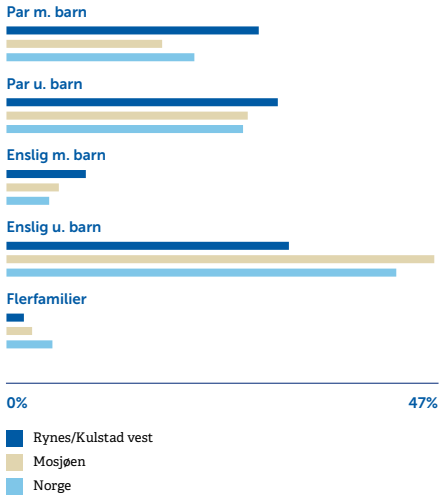
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



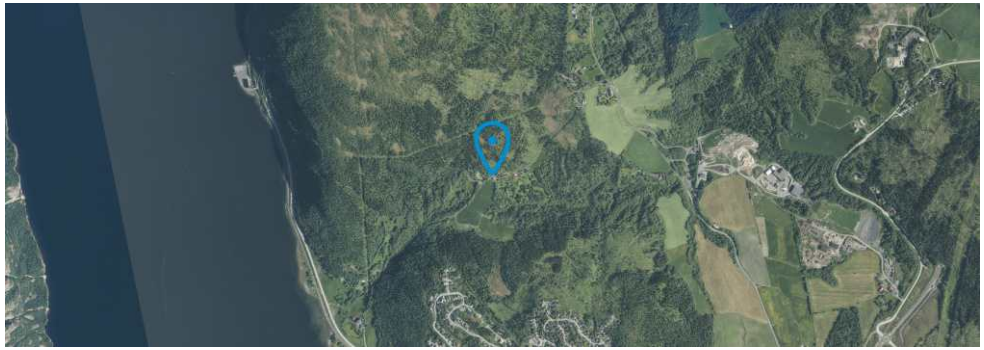
FAMILIESAMMENSETNING

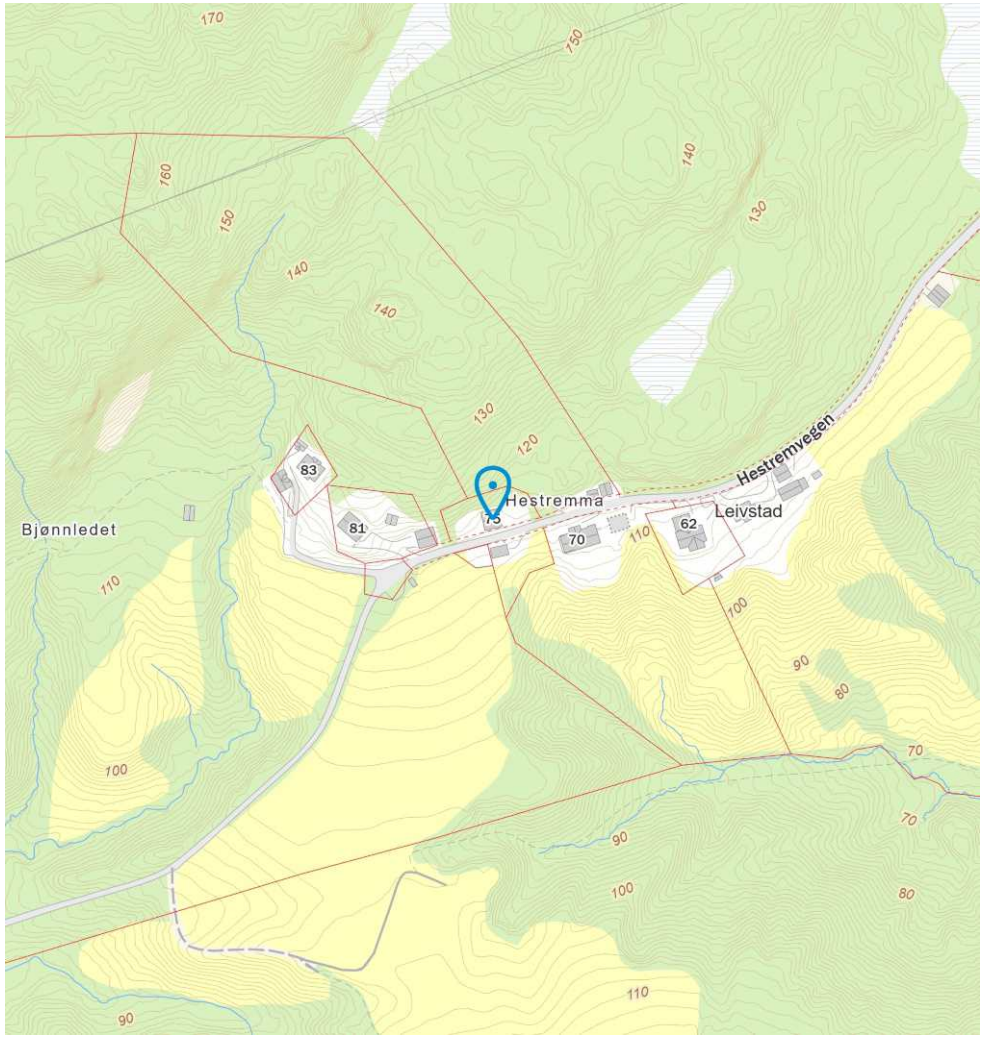


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 118,118, bnr. 14,58, snr. 0,0

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14188-1385 **Referansenummer:** ZX1371

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Storeng **Vår ref:**

TAKST1 Helgeland AS

E
ENERGIMERKE

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

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Kim Storeng

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no

467 91 000

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 1 1/2 plan samt krypkjeller under hele boligen.
Frittliggende garasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger fra1971.
1.etg. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Vegg mellom vindfang og gang er fjernet, bad/vaskerom er blitt vaskerom, deler av kjøkken er blitt bad. Ikke dør mellom gang og stue. Terrasse/balkong.
på loft er det bygd toalettrom på deler av gang. Balkong med utgang fra soverom.

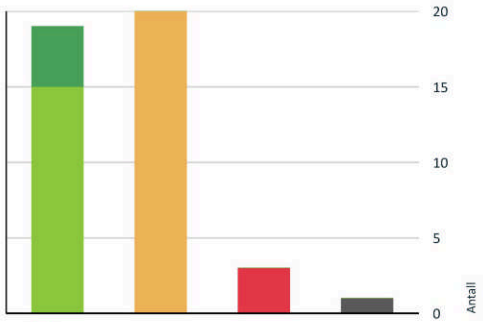
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra Vefsn kommune. Eier har bygd ny garasje hvor den gamle sto.

Sammendrag av boligens tilstand

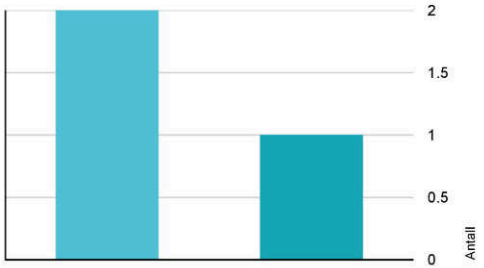
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

I eldre bygninger er det brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.
Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking

Beskrivelse

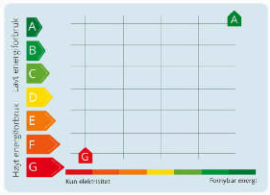
Energimerkingen er basert på enkel beregning med detalj på vegger og vinduer/dører.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Iht. tidligere takst.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	2021-25 Utvendig: Byttet kledning, etterisolert utvendig med 5cm mineralull, nye vinduer foruten 2 stk på loft. Nye ytterdører. Terrasse/balkong. Nye takrenner. Innvendig: Renovert bjelkelag i tilbygg samt byttet deler av svill. Etterisolert alle yttervegger på innsiden med 50cm mineralull, på loft er kun gavlvegger etterisolert. Ny er overflater i hele 1.etg. Ny kjøkkeninnredning. Renovert bad og vaskerom. Nye vannrør og avløpsrør fra kjøkken, bad og vaskerom til krypkjeller. Ny inntakskabel, sikringsskap og alt elektrisk i boligen. Montert luft til luft varmepumpe. Iht. eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Ukjent type undertak.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Ikke montert fuglesperre med mellom beslag og takplater ved raft og møne.
Maling flasser på takplater og en del bulker

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

Tilstandsrapport



Maling flasser på takplater.



Maling flasser på takplater og en del bulker



Maling flasser på takplater.



Ikke montert fuglesperre med mellom beslag og takplater ved raft og møne.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort metall. Takstige med faste trinn og feieplattform. Heltrukket pipebeslag og luftehatt. Snøfanger over inngang.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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







Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig er alle vegger etterisolert (2021-23) med 5cm mineralull, innvendig er hele 1.etg. og gavlvegger på loft etterisolert med 5cm mineralull.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Mot sør er det adkomst til knekott via luke på toalettrom. Tidligere lekkasje rundt pipe, tørt ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ingen adkomst over flat himling (hanebjelke) samt knekott mot nordøst. Det er ikke montert ventiler i gavlvegger.
Knekott mot sør er det registrert muselort.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

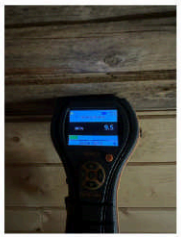
Det må etableres tilkomst til rom over hanebjelke samt knekott. Er det kaldloft over hanebjelke må rommet luftes via ventiler i gavlvegger.



Ingen adkomst over hanebjelke (flat himling) samt knekott til venstre i blide.



Muselort på knekott mot sør.



Det er utført fuktmålinger (stikkprøver) i tro ved knekott mot sør. Målinger viser viser 9,5V% noe som er tørt.



Ingen utslag ved pipe ved bruk av overflateindikator.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 2 Vindu loft

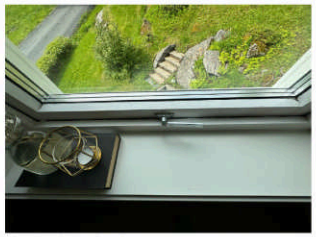
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, glasset er byttet i 2020. I krypkjeller trevinduer med kittet glass.

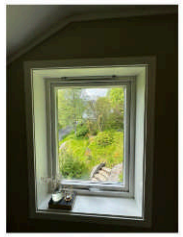
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pakninger er blitt harde og har krympet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kaldtrekk vil oppstå.
Det må påregnes noe vedlikehold, eventuelt må vinduet skiftes ut.





Pakninger er blitt harde og har krympet.



Trevindu fra byggeår i krypkjeller

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (2020) med 3-lags glass og Yale doorman kodelås, malt balkongdør med 2-lags glass på loft og skyvebalkongdør (2021) i PVC med 2-lags glass.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse ca. 29m². Fundamentert med støpte fundament, bjelkesko i fjell og en jordskrue, samt festet i vegg. Det er benyttet impregnerte dragere og hvite dragere som er beiset. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk med stående stående og håndrekke, høyde på 107cm. Balkong på loft ca. 3m². Fundamentert i vegg og med søyler av tre. Tett rekkverk med en høyde på 98cm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

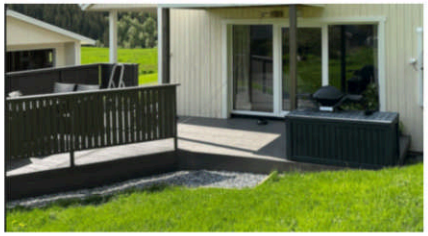
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 meter.
Åpning på 20cm mellom rekkverk og dekke på 1.etg. og 15cm på loft.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport







Rekkverkshøyde 107cm



Åpning på 20cm mellom rekkverk og dekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

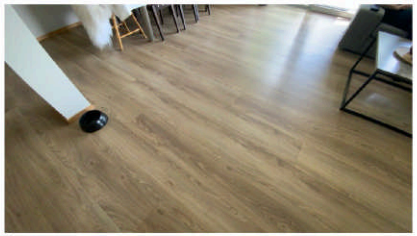
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og MDF panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

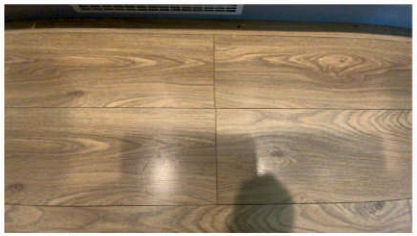
Til dels mye knirk i laminatgulv på stue og gang.

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

Det er ikke avdekket feil i montering, foruten på kjøkken hvor en skjøt ikke har overlapp.



Knirk i laminat



Skjøt uten overlapp.

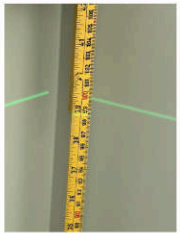
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag ved tilbygg ble i 2021-23 revet og gjenoppbygget grunnet råteskader.
Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
1.etg. stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 12mm og ca. 7mm lokalt i en diameter på 2m. Gang m/trapp er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 10mm og ca. 8mm lokalt i en diameter på 2m.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Stue 98,7cm



Stue 99,9cm, totalt avvik på 12mm.



Gang m/trapp 98,5cm



Gang m/trapp 99,1cm, avvik på 6mm målt i en lengde på 2m.

TG 2 Etasjeskille/gulv loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
Soverom øst er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 30mm og ca. 18mm lokalt i en diameter på 2m.

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

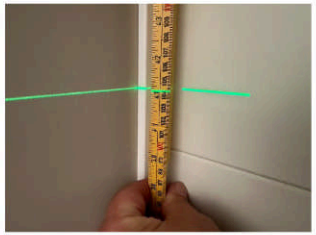
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Soverom øst 105,7cm



Soverom øst 107,5cm, avvik på 18mm målt i en diameter på 2m.



Soverom øst 104,5cm, totalt avvik i hele rommet er målt til 30

TG 2 Radon

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

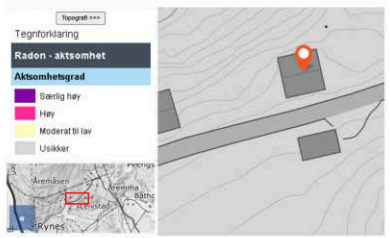
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon bør måles i vinterhalvåret, helst mellom oktober og april. Man bør måle radon over et lengre tidsrom, anbefalingen er minimum to måneder. Skal du måle radon i boligen, bør det måles i minst to oppholdsrom, og har boligen flere etasjer bør det måles i et oppholdsrom i hver etasje.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast stein har sprekker.

Ved sotluke er det mindre en 30cm til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Sotlukestein kan benyttes som godkjent løsning i tilfeller hvor avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Sprekk i ildfast stein



Sotluke, mindre en 30cm til brennbart materiale.

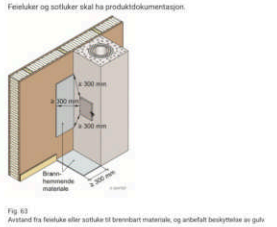


Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Luke mot øst er for liten for tilkomst, luke er ca. 30cm x 30cm.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres større luke for tilkomst til kypkjellere.



Luke mot øst.

TG 1 Krypkjeller med adkomst via luke i gang

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

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

Det kreves rekkverk der trinn har en høyde på mer en 50cm fra gulv.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen håndrekke på vegg i trappeløp



Mangler rekkverk på nedre del, 60cm fra gulv til trinn



81cm høyde på rekkverk på loft.



Åpninger i rekkverk på 15cm.

TG 2 Innvendige dører

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

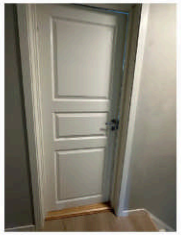
Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

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

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.



Dør til soverom tar i terskel

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura på legging av gulvbelegg, vegger og rørinstallasjon er gjort av ufaglært.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

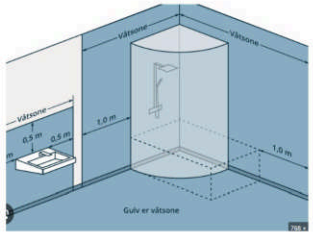
Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





Det er 70cm fra dusjvegg til foring, våtsonen strekker seg 1m fra dusjvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14mm. Oppkant ved terskel er ca. 20mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

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

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Topp slukrist 80,2cm.



Belegg ved dør 78,8cm.



Rift i belegg ved siden av dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet har to sluker, en i dusjhjørne og en utenfor dusj.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

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

Sprekk/rift i oppbrett av belegg ved dør (rett under list), denne bør sveises.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Sluk i dusjhjørne



Sluk utfor dusjhjørne



Rift i belegg ved siden av dør

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





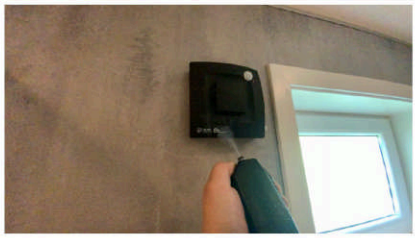


1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger er foretatt i krypkjeller ved rør fra gulvsluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,7.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon. Vaskerommet er bygd av ufaglært.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel.

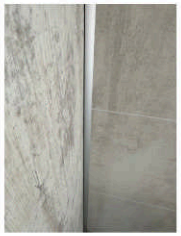
Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Hjørnelister er litt løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Feste hjørnelister og i våtsone skal disse limes iht. monteritngsveiledning.



Løs hjørnelist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Oppkant ved terskel 10mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Topp slukrist 97,3cm.



Topp flis ved dør 96,8cm, som gir et fall på 5mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





Synlig slukmasnjett

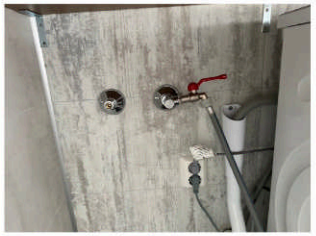
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er klargjort for vann og avløp til utslagsvask.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





Det er lagt opp vann og avløp til vask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

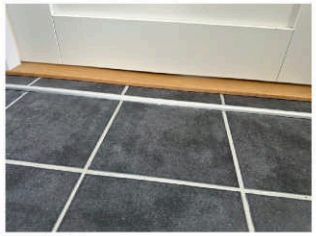
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Luftespalten under dør er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Dørblad må sages av eventuelt montere inn ventil.





For liten spalte under dør.



Spalte er fra 5mm ned til 3mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7. Målinger er foretatt i krypkjeller ved rør fra gulvsluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

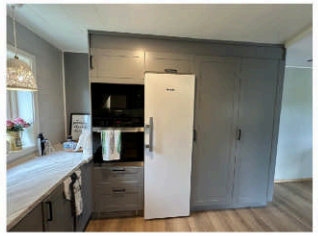
Kjøkkenet har innredning med glatte fyllings fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og komfyrvakt. Vannstopp system til vaskemaskin, bryter må aktiveres på hver vask. Noen bruksmerkerpå fronter.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

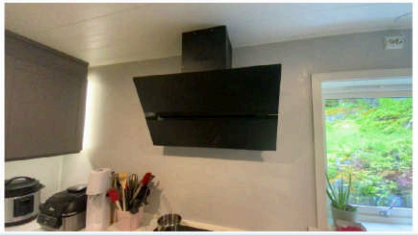
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Lyd i motor, muligens lagelyd. Eier har reklamert til leverandør.

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

Motor eller ventilator må byttes.





SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegger og himling. Enkel vask med skap. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Stoppekran i krypkjeller, stoppekran er funksjonstestet.

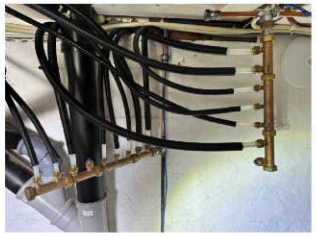
Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

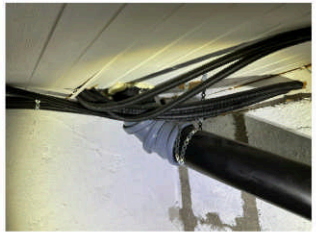
Vurdering av avvik:
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson og holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.

Konsekvens: Feilaktig installasjon av vannrør kan føre til lekkasjer, skader vil medføre betydelige kostnader.









TG 2 Avløpsrør

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast (2022) tilkoblet solirør i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

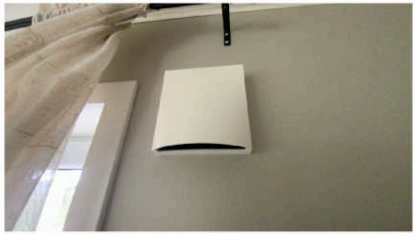
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Konsekvens:
Feilaktig installasjon av avløpsrør kan føre til vannskader og lekkasjer.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger, pipe og spalteventiler i vinduer. Normal utførelse iht. byggeår.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel montert på stue i 1.etg. Pumpen er montert av eier. For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 113 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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.

Nytt elektrisk anlegg i boligen. Anlegget består både skjult og åpen installasjon. Sikringsskap er montert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Ny inntakskabel, sikringsskap, installasjon i bolig og garasje.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Utført av eier selv som er elektriker, det er levert risikorapport, sluttkontroll og samsvarserklæring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





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.

Boligen skal være utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2)
Røykvarsler i hver etasje.

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 fjell.

Fuktsikring og drenering

Bygningen har krypkjeller og derfor ikke krav til drenering. Eier har byttet drenering på vestside, slammet og pålagt grunnmursplast. Dette ble gjort p.g.a. ved store nedbørsmengder kunne det komme inn vann i krypkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har natursteinmur og betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og noe støpejern. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilknyttet 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.

Vurdering er basert på forventet brukstid. PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = Tilstandsgrad 2. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Hestremvegen 75, 8664 MOSJØEN
Gnr 118 - Bnr 14
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

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 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir dagens krav til utslipp. I følge kommunal praksis kan det ved eierskifte bli stilt krav om ny utslippstillatelse, noe som vil medføre kostnader med etablering av nytt godkjent avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må påberegnes at ny eier må søke om ny utslippstillatelse.
Tiltak på anlegget kan ikke utelukkes.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 850 000

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	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet til eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Falkvegen 31 ,8665 MOSJØEN 104 m²	1989	3 sov	26-10-2022	3 100 000	**3 300 000**		3 300 000	**31 731**
2	Haukvegen 25 ,8665 MOSJØEN 132 m²	1999	3 sov	11-03-2024	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**26 515**
3	Hestremvegen 19 ,8664 MOSJØEN 160 m²	1984	3 sov	21-10-2024	3 100 000	**3 705 000**		3 705 000	**23 156**
4	Haukvegen 28 ,8665 MOSJØEN 164 m²	1991	2 sov	19-03-2024	3 600 000	**3 715 000**		3 715 000	**22 652**
5	Falkvegen 11 ,8665 MOSJØEN 117 m²	1991	3 sov	29-09-2016	2 500 000	**2 400 000**		2 400 000	**20 513**
6	Hestremvegen 75 ,8664 MOSJØEN 103 m²	1958	3 sov	09-09-2020	1 550 000	**1 650 000**		1 650 000	**16 019**

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

Eiendomskatt	Kr.	2 131
Kommunale avgifter. Vann, slamtømming og feiing/tilsyn.	Kr.	7 403
Forsikring	Kr.	7 464
Renovasjon 140L	Kr.	5 705
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**39 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Tillegg for balkong/terrasse (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Tillegg for varmepumpe (utregnet som for ny)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 950 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 350 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 850 000**

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

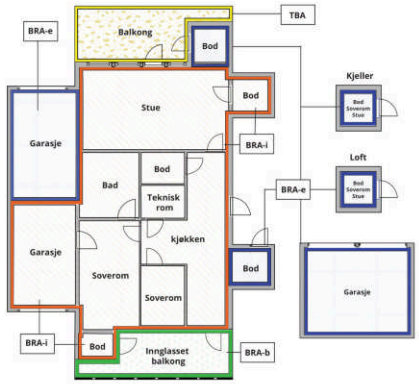
Hva er måleverdig areal?

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

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)
Loft	32			32	3	10	42
1. Etasje	67			67	29		67
Krypkjeller							
Krypkjeller 2							
SUM	**99**				**32**	**10**	**109**
SUM BRA	**99**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		
1. Etasje	Entré, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom		
Krypkjeller			
Krypkjeller 2			

Kommentar

På loft er toalettrom ikke målbart areal, rommet innfrir kravet til målbart areal grunnet for lav takhøyde.

Kypkjeller 1:
Fra gulvluke i gang er det adkomst til et kjellerrom med en gulvflate på ca.11m² som ikke innfrir krav til målbart areal grunnet for lav takhøyde (takhøyde er under 1,90m - NS 3940:2023).

Krypkjeller 2:
I følge tegning for plan grunnmurer datert 03.06.1971 er det 3 stk. kryperom under bygningen (kun adkomst til sørlige kryperom via utsparing i ringmur sørøstre side). Luken er for liten for å krype inn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger fra1971.
1.etg. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Vegg mellom vindfang og gang er fjernet, bad/vaskerom er blitt vaskerom, deler av kjøkken er blitt bad. Ikke dør mellom gang og stue. Terrasse/balkong.
på loft er det bygd toalettrom på deler av gang. Balkong med utgang fra soverom.

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: Faktura fra maler på legging av belegg på bad.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	22
SUM		**46**			**22**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra Vefsn kommune. Eier har bygd ny garasje hvor den gamle sto.

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: Nybygg.

Kommentar:

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	99	0
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Kim Storeng	Takstingeniør
	Arnfinn Håvard Ruderaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	118	14		0	1731.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hestremvegen 75
Hjemmelshaver
Ruderaas Arnfinn Håvard

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	118	58		0	149.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hestremvegen 75
Hjemmelshaver
Ruderaas Arnfinn Håvard
Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hestremma ca. 7km nord for Mosjøen sentrum. Spredt bebyggelse med landlige omgivelser. Nærliggende turområder rett utenfor døra.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Noe trafikkert vei i tursessong.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Område inngår i Kommuneplanens arealplan, delplan Mosjøen sentrum, nordre del (vedtatt av kommunestyret den 15.03.2006). Området er avsatt til formål - Landbruk, natur og friluftsområder (LNF-områder). Vefsn kommune jobber for tiden med ny kommunedelplan over området, planen er ikke ferdig.

Om tomten

Eiet tomt som består av tre teiger på til sammen 1 880,30 m² iht. matrikkelbrev fra Vefsn kommunen og matrikkel. Tomt opparbeidet med plen, busker, trær og biloppstillingsplass. Det bemerkes at støttemur og hekk er utenfor tomten.

Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 15.06.2025 er det registrert følgende servitutter på eiendommen.

1965/904500-1/71 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. 06.08.1965 Overført fra gnr 118 bnr 19 Rettighetshaver Olav Hansen.

1977/905350-1/71 ELEKTRISKE KRAFTLINJER 14.03.1977 Overført fra gnr 118 bnr 19 Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
532 900	2025	Vefsn Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		7 464

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
2025

Kommentar
Eier

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

Vedlikehold
Nybygg

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert som plate på mark med ringmur. Uisolert bindingsverk med asfaltplater, vindsperre, lekter og stående kledning. Saltak konstruksjon av prefabrikerte w-takstoler, undertak og tekket med profilerte takplater. Takrenner og nedløp av metall. Isolert leddport med motorstyring og inngangsdør i samme utførelse som port. Innlagt strøm med lys og stikk. Det er lagt opp en 25a kurs til elbil ladder. Mot sør er det oppført terrasse over to plan på til sammen ca. 22m².

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.06.2025		Gjennomgått	7	Ja
Ordrebekreftelse	26.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	11.06.2025		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	09.06.2025	Ubekreftet utskrift av grunnboken	Gjennomgått	53	Nei
Grunnbokutskrift	15.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	12.06.2025		Gjennomgått	2	Ja
Byggemelding garasje	21.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	Eier har godkjent rapport per. telefon 18.06.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.

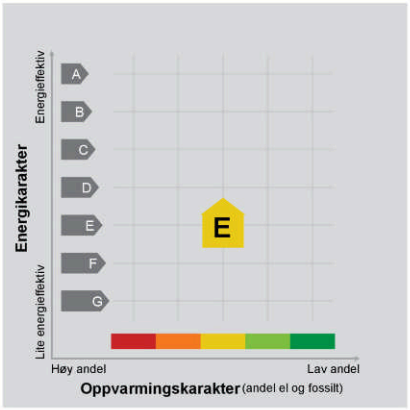
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Hestremvegen 75
Postnummer	8664
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187948827
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135851
Dato	16.06.2025



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)

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/).

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 til 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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.

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
ARNFINN RUDERAAS	HESTREMVEGEN 75	8664 MOSJØEN	

Kontaktperson	Telefon	E-post
ARNFINN RUDERAAS	95191566	a-ha-rud@online.no

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

ÅPEN INSTALLASJON OG SKJULT INSTALLASJON

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/ rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappenummer
HESTREMVEGEN 75	8664 MOSJØEN	GNR 118 BR NR 14	

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2021	2025	2025	697063140543719

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400	ENEBOLIG

☐ Prosjektering ☐ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	ARNFINN RUDERAAS	95191566	a-ha-rud@online.no

Beskrivelse

NYTT ELEKTRISK ANLEGG OG NYTT INNTAK FRA JORDKABEL LAGT AV LINEA.

ANLEGG ER UTFØRT ÅPENT OG SKJULT.

DETTE GJELDER OGSÅ GARASJE.

Samsvarserklæring

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. [illegible] anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert [illegible]

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☒ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato
ARNFINN HÅVARD RUDERAAS	12.06.2025

Signatur

Arnfinn H. Ruderaas

bankID SIGNERT 11.06.2025
Ruderaas, Arnfinn Håvard

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

Arnfinn Håvard Ruderaas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hestremvegen 75
8664 Mosjøen

1824-118/14/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Mosjøen Malerservice
   Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og legging av gulvbelegg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid ellers har jeg gjort selv

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

• Ja

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

Er brukt godkjente baderomsplater på vegger og silikon i skjøter
Er montert Jodisluk og lakt opp rør i rør vannsystem og brukt Sanipex bokser og tilkoblinger

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

Drypet vann ved murpipe ved en spesiell vindretning
Tettet rundt pipehatt med tettemasse beregnet for tak
Tok opp veggplate ved siden av murpipe i 2 etg så fukt fikk tørket opp. Fjernet også plate inenfor og erstattet det med nye plater. Var ikke noe mye vann som hadde kommet.
Oppdaget at det hadde kommet vann en gang i tiden tidligere på andre siden av pipe. Fikk fukttestet det og tok bilder. Alt tørt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Tetting rundt pipehatt

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget råteskader på sylstokk og bjelkelag i en del av huset i 2021. Ble utskiftet syl og bjelkelag der det var råte.isolert på nytt i vegger og gulv. Etterisolert 5 cm innvendig og utvendig. Revet gammel bordkledning og satt opp ny. Skiftet alt av vinduer unntatt 2 stk i 2 etg, da de var av nyere dato. Satt inn heveskyvedørfelt i stue og ny ytterdør. Er også bygd nytt vaskerom i 2024.

---

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**

Er skitet ut til nye vinduer

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer og dører untatt 2 vinduer i 2 etg som er av nyere dato

---

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: Revet og bygd ny garasje 2022. Står på samme plass som den gamle.Bygd ny terasse fremfor stue, Bemerker at det er en liten sprekk i garasjegulv, sannsynligvis etter for hurtig tørking ved støping

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Takrenner er skiftet ut til nye
Drenering på vestside er skiftet ut

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut drenering på vestside,ble tettet på vegg utvendig, ble lakt ny grunnmursplast

---

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

• **Ja**

Forekom vann/ fuktinntrenging i kjeller ved store nedbørsmengder og vinterregn

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet ny drenering på vestside, tettet mur utvendig og ny grunnmursplast Er også pusset invendig noen plasser der vann/ fukt kom inn Er også påført Heidi K 11 i overgang mellom gulv og vegg rundt kjeller innvendig. Ser ut som det er tett nå.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet tidligere

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vestside

---

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

• **Ja**

Er beskrevet tidliger på egenerklæring

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet tidliger i egenerklæring

---

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

• **Ja**

Ble oppdaget død mus i isolasjon i gulv ved renovering
Isolasjon skiftet ut

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Er tettet med museband under bordkledning Gått over alle ventiler Ikke sett mus siden.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Oppland Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Er byttet septikktank og utvendig kloakrør før jeg kjøpte huset Beskrevet i salgsbeskrivelse når jeg kjøpte huset i 2020

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **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?:** 2024

   Firmanavn: Egen installatør og Haaland

   Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk skiftet ut og nytt inntak på bakken. Tilførsel lakt av Linea

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ble forsikringssak hos Storbrand etter jeg kjøpte huset og oppdaget mus i isolasjonen i gulv og råteskade i syl og bjelkelag

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.

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 30. juni 1967.

Sak nr.249/67.

Odd Selfors, gnr. 118/14 - Kledning av hus.

Söknad av 12. juni 1967 fra Odd Selfors hvori han söker om å få legge eternitkledning på sitt hus på Solstad, gnr. 118, bnr. 14, Åremma.

Vedtak:

Söknaden godkjennes.

Rett utskrift

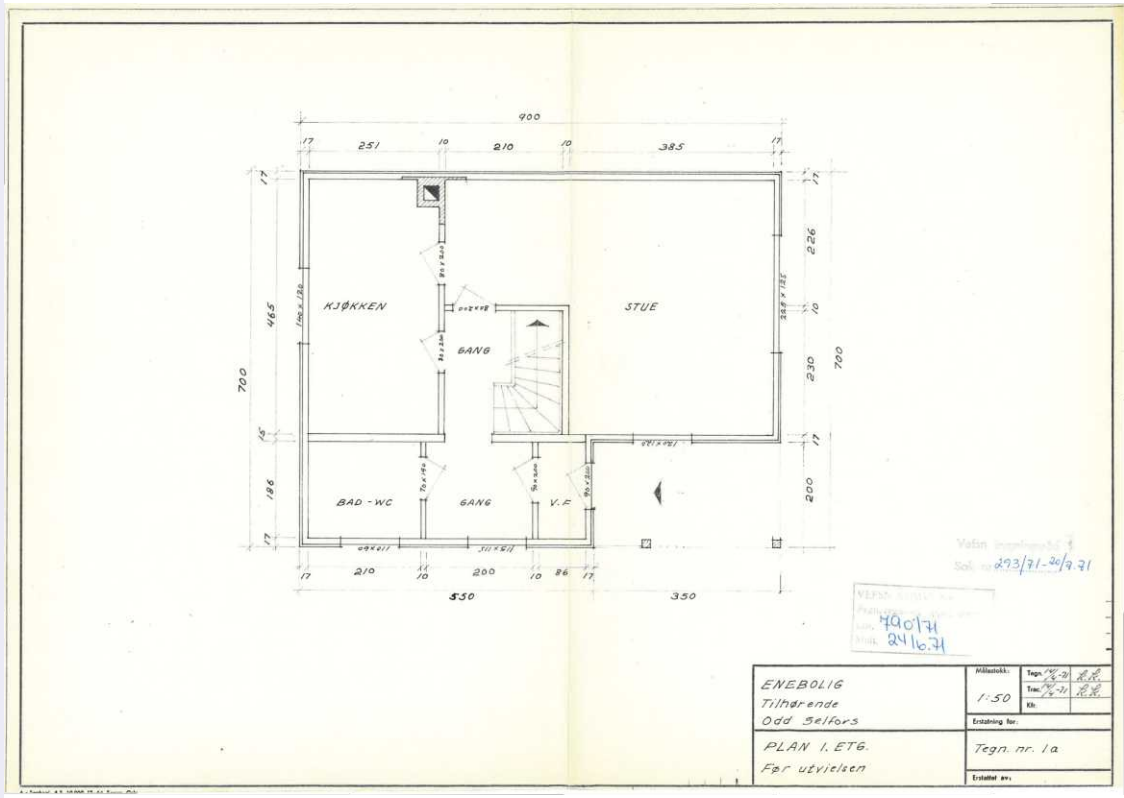
Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 4. juli 1967.

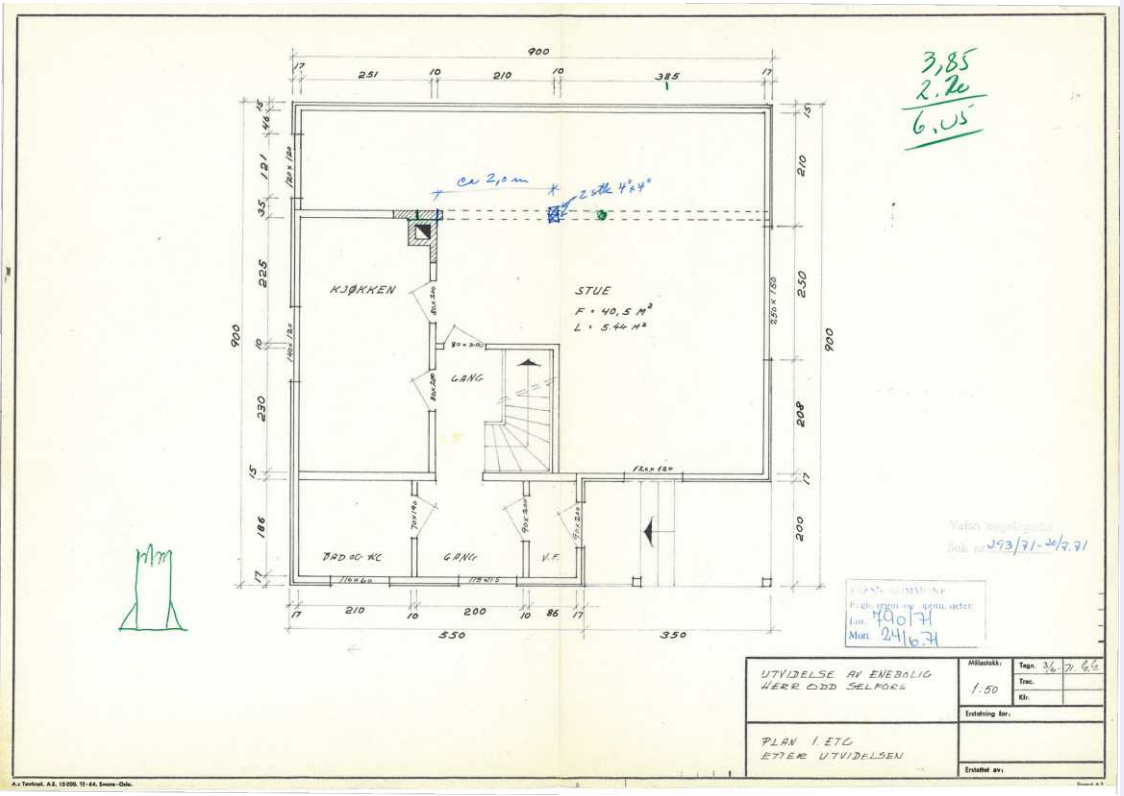
H. Moss Ofstad

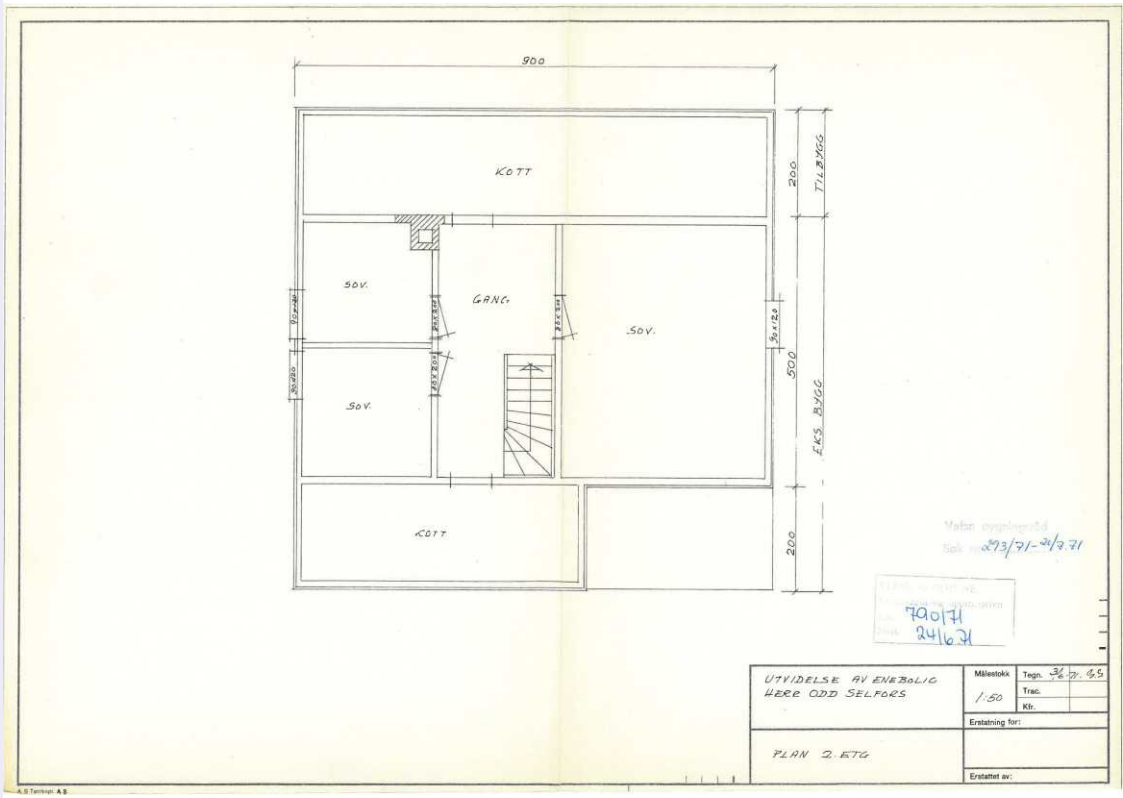
Sendes herr Odd Selfors, Halsöy i Vefsn, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

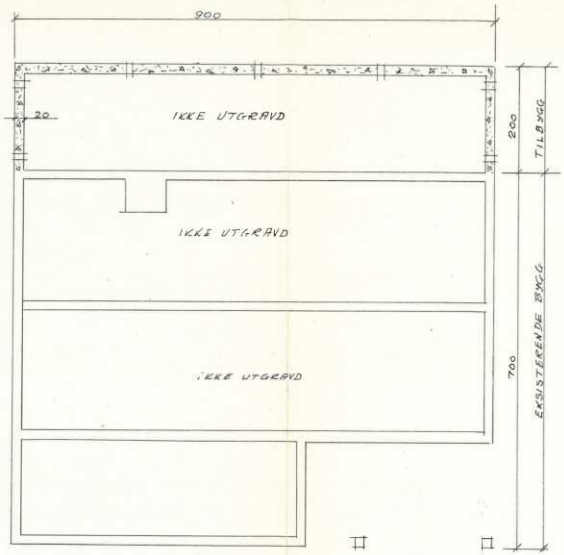
Vefsn kommune, Mosjøen den 6. juli 1967.
Bygnings- og reguleringssjefen

Wogn Henriksen




900
17
251
10
210
10
385
17
3,85
2.Re
6.05
cc 2,0 m
2 stk 4"x4"
KJØKKEN
STUE
F = 40,5 M²
L = 5.44 M²
GANG
BAD OG WC
GANG
V.F.
900
225
230
186
210
230
200
17
15
35
10
15
17
210
200
86
350
550
UTVIDELSE AV ENEBOLIG
HERR ODD SELFORS
PLAN 1 ETG
ETTER UTVIDELSEN
Målestokk:
1:50
Tegn. 3/6 71. GG
Trac.
Klr.
Erstatning for:
Erstattet av:
Vedtak ovenlysvindu
Søk. nr. 393/71 - 22/7.71
Bygn. tegn. og gjen. ister
Lnr. 790/71
Mott 24/6.71


900
KOTT
SOV.
GANG.
SOV.
SOV.
KOTT
200
TILBYGG
500
EKS. BYGG
200
Vedtak ovenlysvindu
Søk. nr. 393/71 - 22/7.71
790/71
24/6.71
UTVIDELSE AV ENEBOLIG
HERR ODD SELFORS
PLAN 2. ETG
Målestokk
1:50
Tegn. 3/6 71. GG
Trac.
Klr.
Erstatning for:
Erstattet av:



Vatten avgiftsområde
Sak nr. 293/71 - 24/7.71

790/71
24/6 71

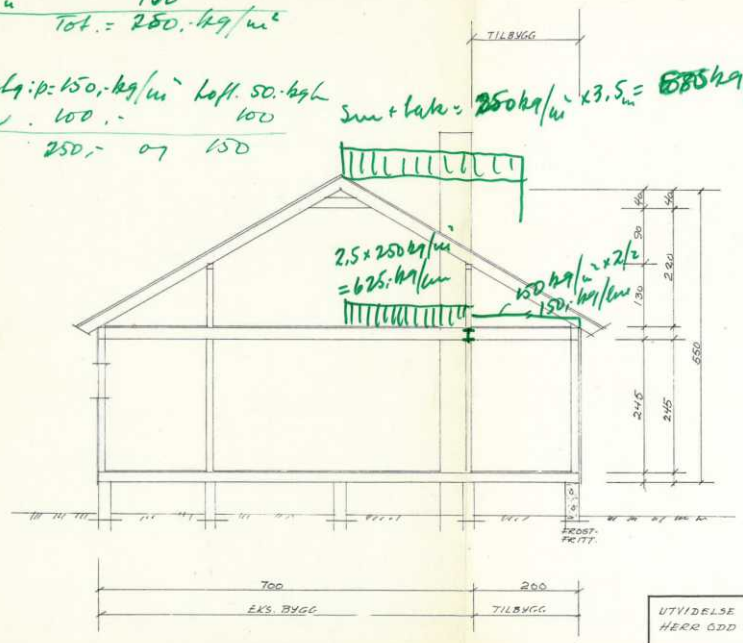
UTVIDELSE AV ENEBOLIG HERR ÖDD SELFORS	Målestokk 1:50	Tegn. 31/6 71 Trac. Kfr.
		Erstatning for:
PLAN GRUNNMURER		Erstattet av:

A.B Terkopl. A.B.

Tak. Snø 150.-kg/m²
egv. u 100
Tot.: 250.-kg/m²

2.etg: p: 150,-kg/m² kjøl. 50.-kg/m²
Tagn. 100,- 100
Tot. 250,- 07 150

Sum + tak = 250 kg/m² x 3,5 m = 875 kg/lm

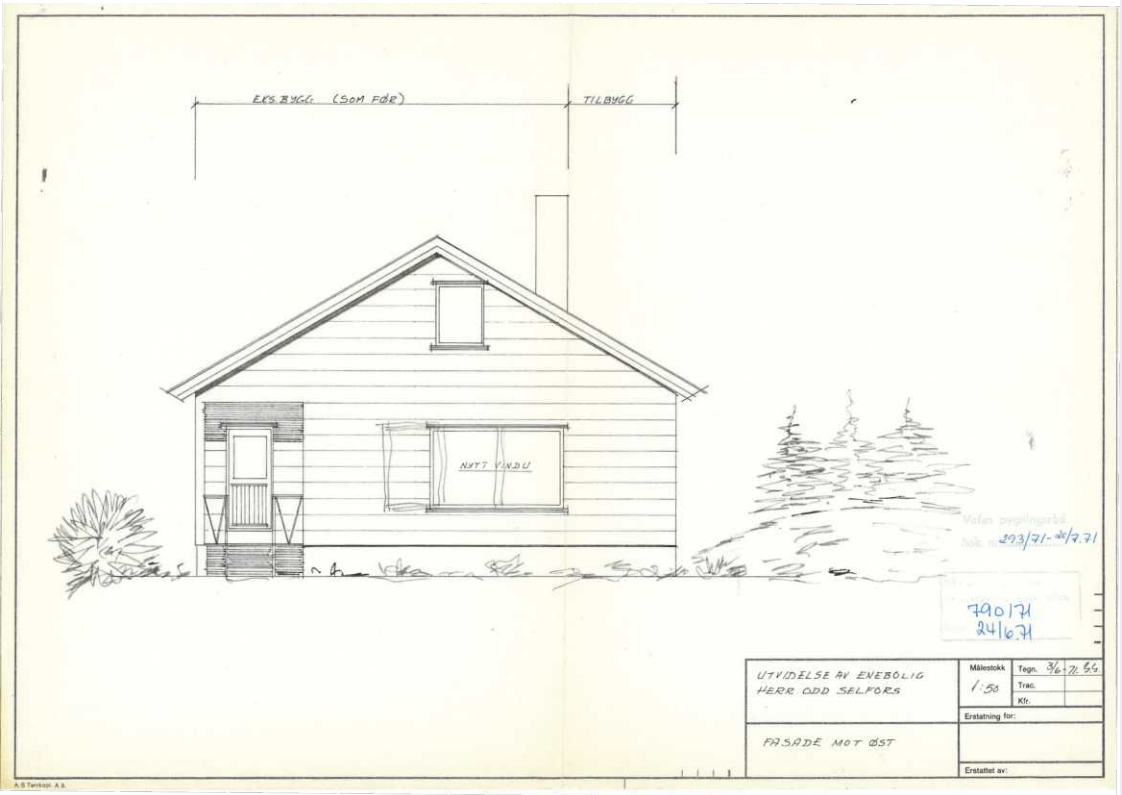


Vatten avgiftsområde
Sak nr. 293/71 - 24/7.71

790/71
24/6 71

UTVIDELSE AV ENEBOLIG HERR ÖDD SELFORS	Målestokk 1:50	Tegn. 31/6 71 Trac. Kfr.
		Erstatning for:
SNITT		Erstattet av:

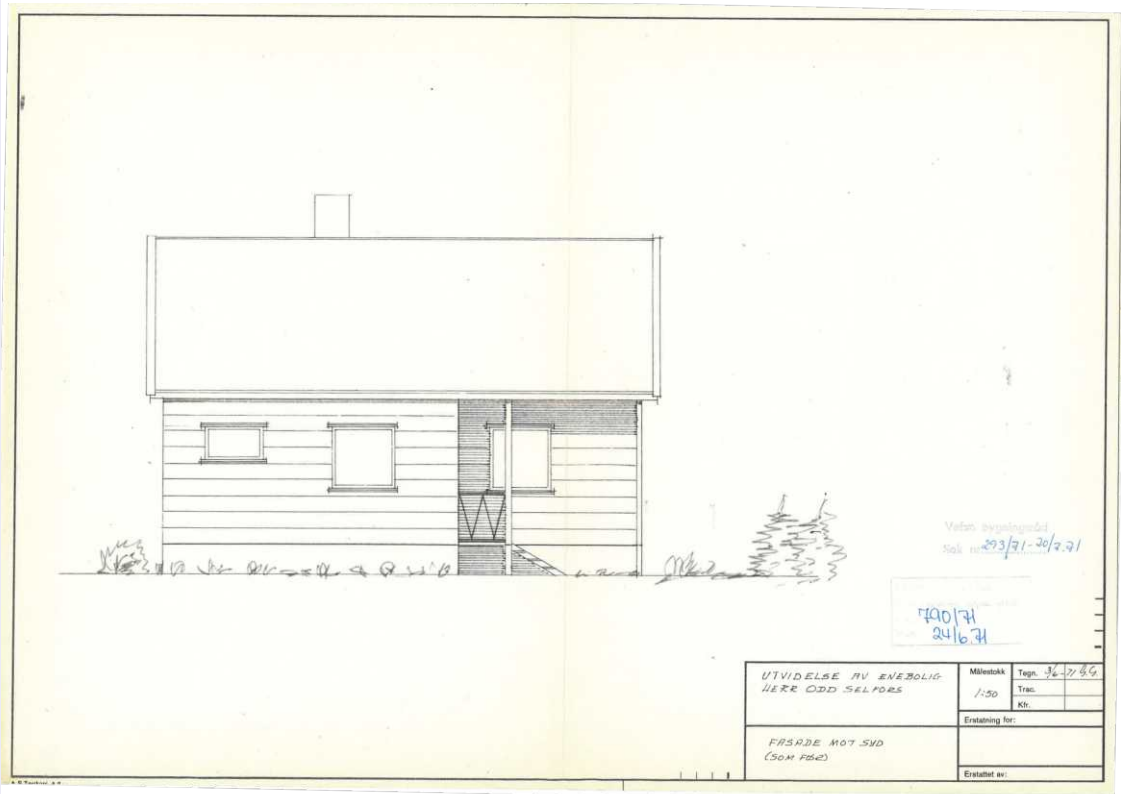
A.B Terkopl. A.B.



Vedtatt av bygningsråd
Sak nr. 293/71 - 20/7.71

790/71
24/6.71

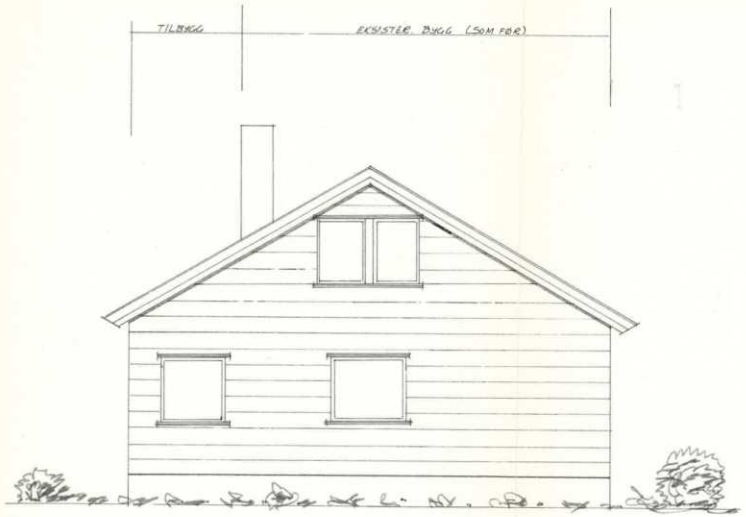
UTVIDELSE AV ENEBOLIG HERR ODD SELFORS	Målestokk 1:50	Tegn. 3/6-71 B.G.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
FASADE MOT ØST		Erstattet av:



Vedtatt av bygningsråd
Sak nr. 293/71 - 20/7.71

790/71
24/6.71

UTVIDELSE AV ENEBOLIG HERR ODD SELFORS	Målestokk 1:50	Tegn. 3/6-71 B.G.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
FASADE MOT SYD (SOM FØR)		Erstattet av:

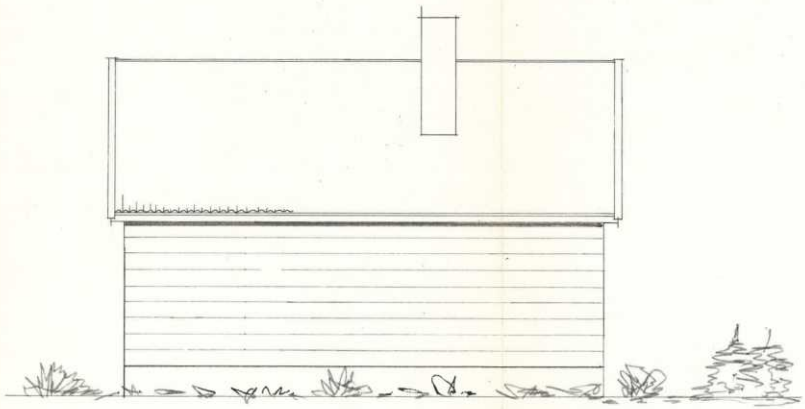


Vefsn avgiftsfritt
Søk nr. 293/71 - 24/7 71

790/71
24/6.71

UTVIDELSE AV ENEBOLIG HERR ODD SELFORS	Målestokk 1:50	Tegn. 8/6-71 GG Trac. Kfr.
		Erstatning for:
FASADE MOT VEST		Erstattet av:

A.S Tenkspl. A.S.

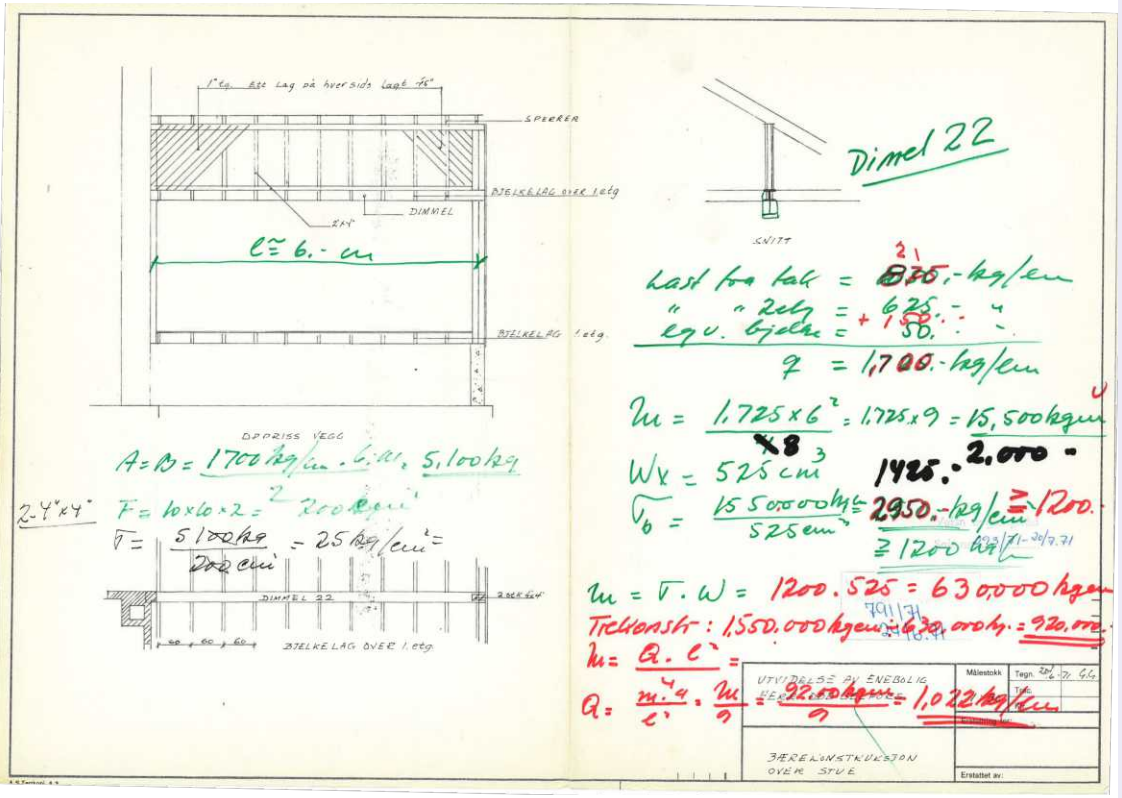


Vefsn avgiftsfritt
Søk nr. 293/71 - 24/7 71

790/71
24/6.71

UTVIDELSE AV ENEBOLIG HERR ODD SELFORS	Målestokk 1:50	Tegn. 8/6-71 GG Trac. Kfr.
		Erstatning for:
FASADE MOT NORD		Erstattet av:

A.S Tenkspl. A.S.



UTSKRIFT

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 2o. juli 1971.

Sak nr. 293/71.

Odd Selfors, gnr. 118 bnr. 14 - Tilbygg.

Byggemelding av 23. juni 1971 fra Odd Selfors vedr. tilbygg til våningshus på Solstad, gnr. 118 bnr. 14. Tilbygget er for å få en utvidelse av eksisterende stue.

Vedtak gjort av bygningssjefen og ref. for bygningsrådet:

Byggemeldingen godkjennes på følgende betingelser:

För byggearbeidet settes igang, må det innsendes til og godkjennes av bygningssjefen, statiske beregninger og tegninger av det nödvendige utveksling for den bærevegg som blir fjernet.

Forövrig må byggemeldingen undertegnes av godkjent ansvarshavende.

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

Det gjöres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifölge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 23. juli 1971.

L. Forsmo

Sendes herr Odd Selfors, 8662 Halsöy i Vefsn, idet vi viser til ovenstående vedtak.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen

Mosjöen, den 23. juli 1971.

Wogn Henriksen

Vedlegg.

Byggearbeidet ferdig.
4/5-72 E Mathisen.

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: gnr. 118/14 Årem	Sak nr.: 293/71
Arbeidets art: Tilbygging	Byggemeld. innlevert dato: 23.6.1971.
Bygningens art: Våningshus	
Byggherre: Odd Selfors	
Byggemelder: Odd Selfors	
Ansvarshavende: Odd Selfors	

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

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

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltidv ære tilstede på byggeplassen.

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjøen, den 23.6.1971.

Bygningssjef
Wogn Henriksen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
18/8-71	Kontrollert isol i golv. 15 cm pr.g.av golvbjelkenes høyde. O.K. Konstatert at 2 stk 4"x4" er satt som støtte ca 2 m fra kaminvegg, opplag på mur ved skorstein. Selve dragrenn var tildekket, likeså vegger og isol. Ifølge byggherren er det betong-fundament under alle støtter.	Elm.
4/5-72	Tilbygget ferdig. Elm.	

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Arnfinn Håvard Ruderaas
Hestremvegen 75
8664 MOSJØEN

Dato: 21.05.2025
Saksb: Kenneth Andre Karlsen
Telefon: 906 39 276
Saknr:2025/2668-2
Deres ref:

Byggemelding - 118/14 Hestremvegen 75 - bygging av garasje

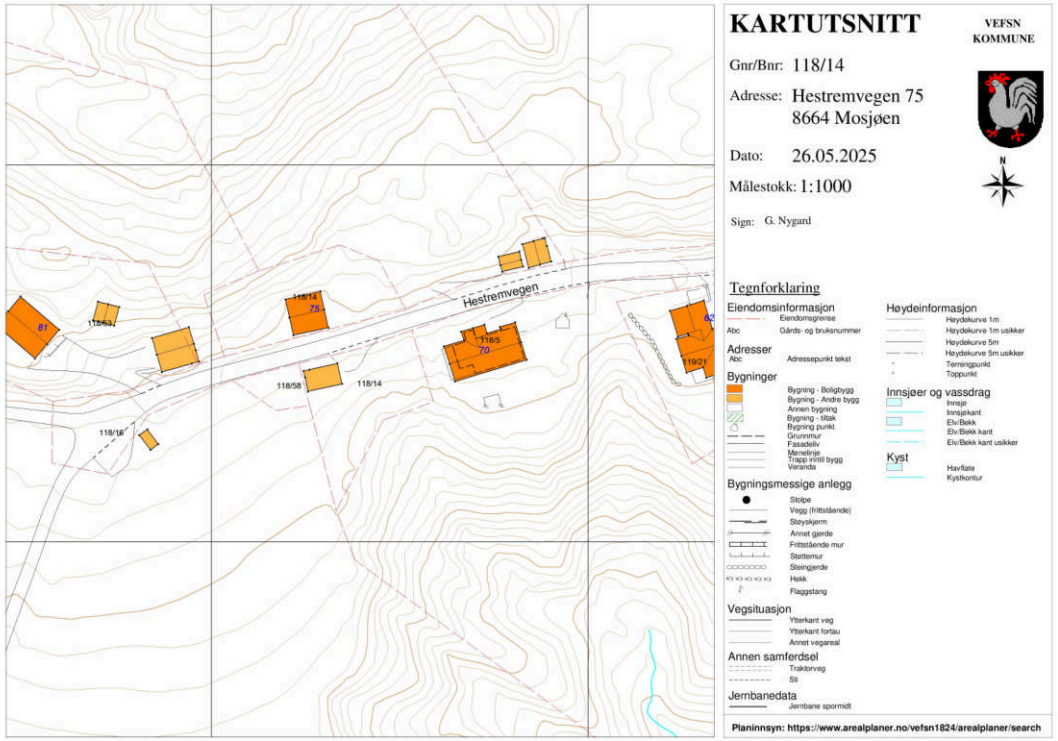
Det henvises til deres e-post datert 13.05.2025.

Bygningsmyndigheten bekrefter å ha mottatt deres byggemelding.

Med hilsen

Kenneth Andre Karlsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	26.05.2025 kl. 08:48
Gårdsnummer:	118	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	14	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:	SOLSTAD
Etableringsdato:	23.12.1957
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 118 / 14	1 731,3 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		091064	RUDERAAS ARNFINN HÅVARD		Hestremvegen 75 8664 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7307764	417222		917,8 m2	Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7307741	417239		813,5 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	06.05.1977				

Sammenslåing

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 118/19	0
Mottaker	1824 - 118/14	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	23.12.1957				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 118/5	-2 061
Mottaker	1824 - 118/14	2 061

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.11.2012	Tinglyst	14.11.2012	1824ots	07.11.2012
Oppmålingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 118/2	-149,2
Mottaker	1824 - 118/58	149,1
Berørt	1824 - Mnr mangler	0
Berørt	1824 - 118/14	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Hestremvegen	6335	75					Nei
						Grunnkrets	0201 Rynes	
						Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
				7307761	417226	Postnr.område:	8664 MOSJØEN	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 948 819
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7307744 Øst: 417232
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	118/14

Bygningsnr: 187 948 827
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7307761 Øst: 417226
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

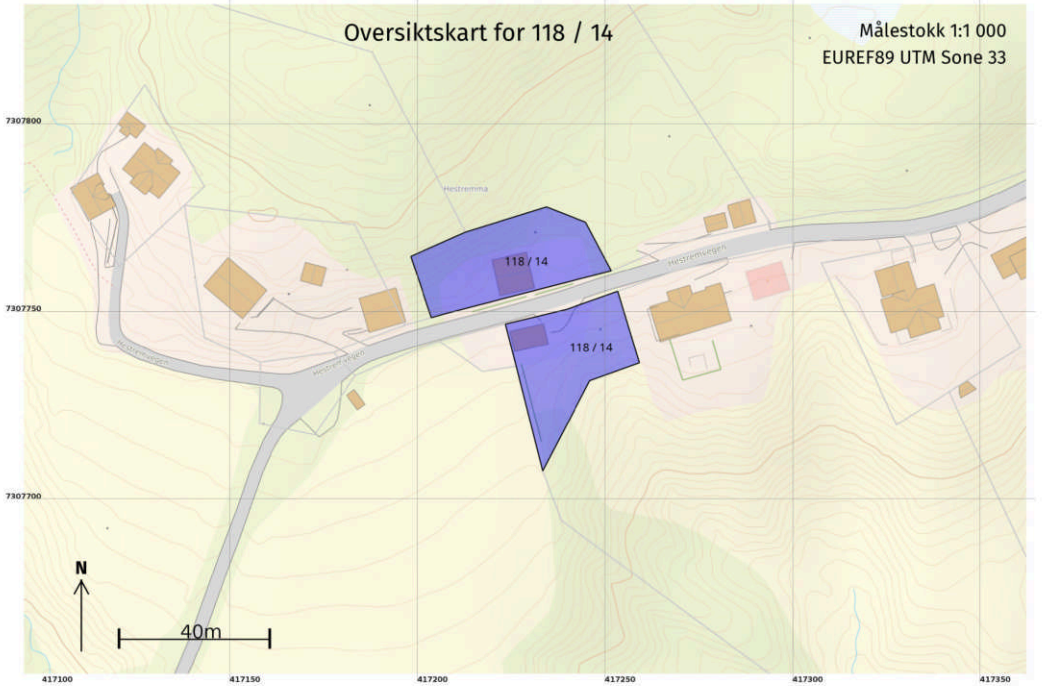
Bebygd areal:	67	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	92	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	92			Tatt i bruk:	11.01.1972
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

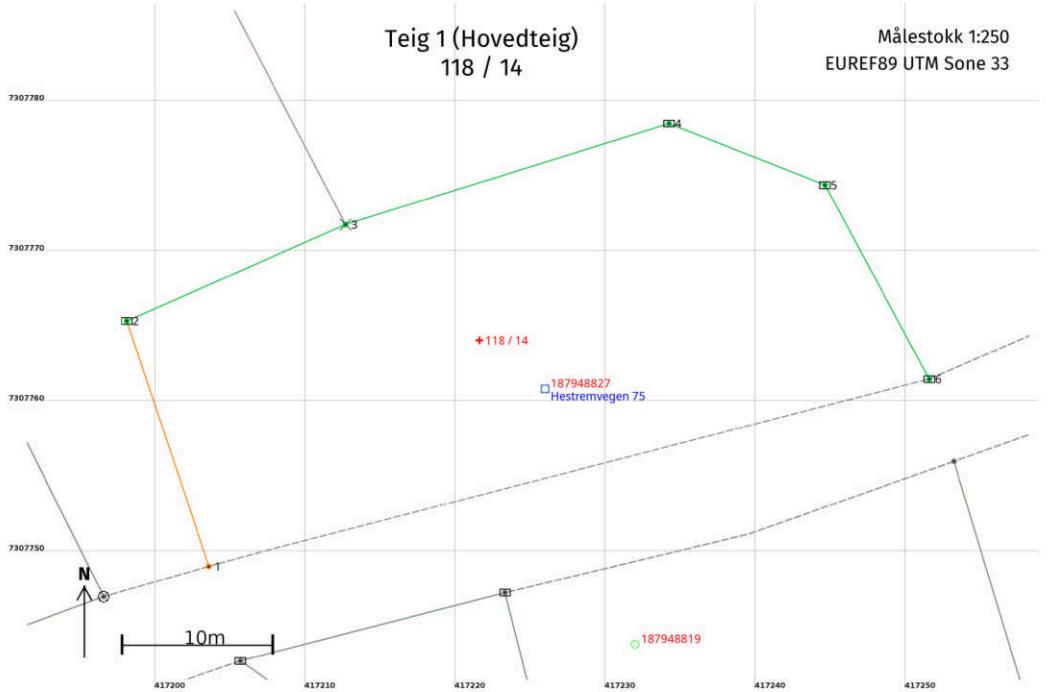
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6335 Hestremvegen 75	H0101	Bolig	92	4	Kjøkken	1	1	118/14


Oversiktskart for 118 / 14
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7307800
7307750
7307700
118 / 14
118 / 14
Hestremma
Hestremvegen
Hestremvegen
N
40m
417100
417150
417200
417250
417300
417350


Teig 1 (Hovedteig)
118 / 14
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7307780
7307770
7307760
7307750
1
2
3
4
5
6
118 / 14
187948827
Hestremvegen 75
187948819
N
10m
417200
417210
417220
417230
417240
417250

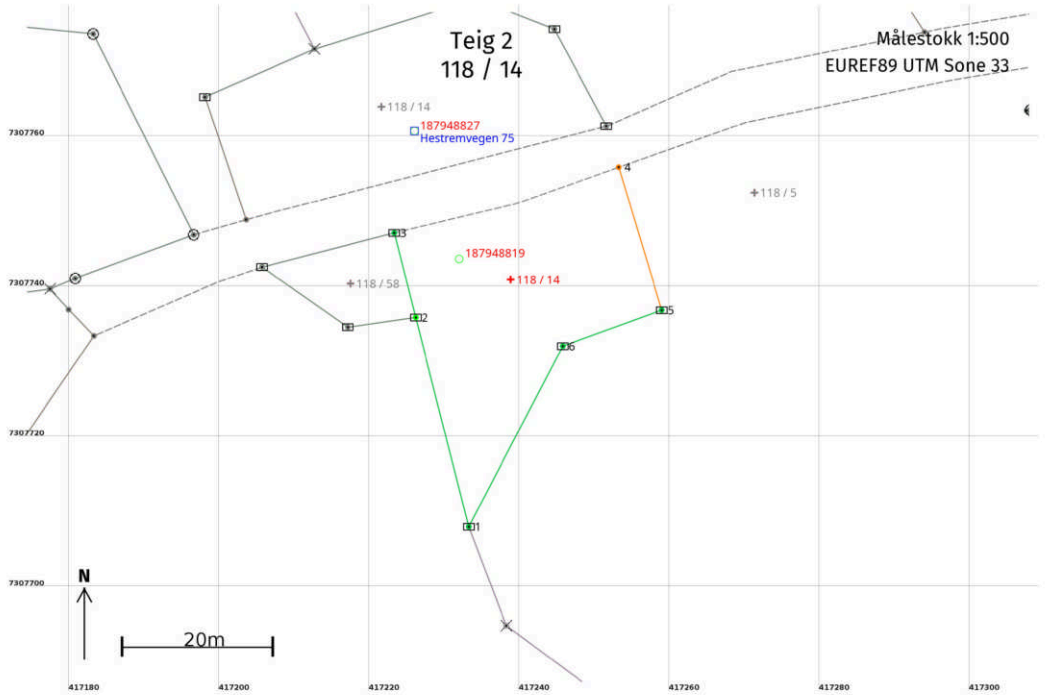
Areal og koordinater

Areal: 917,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7307764 **Øst:** 417222

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7307749,19	417203,62		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			17,22				
2	7307765,52	417198,16		Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
			15,90				
3	7307771,94	417212,71		Kors	10 Terrengmålt	13	
			22,57				
4	7307778,66	417234,26		Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
			11,17				
5	7307774,57	417244,65		Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
			14,66				
6	7307761,65	417251,58		Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
			49,55	Hjelpelinje vegkant		500	



Areal og koordinater

Areal: 813,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7307741 **Øst:** 417239

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7307708,33	417233,26	28,74	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
2	7307736,19	417226,19	Jord 11,61	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7307747,44	417223,34	31,17	Stein eller røys Hjelpelinje vegkant	10 Terrengmålt	13 500	
4	7307756,18	417253,22	19,87	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert data: Fra annen geometri	500	
5	7307737,16	417258,96	14,03	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
6	7307732,38	417245,77	27,11	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	149.1
Etablert dato	09.11.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.11.2012 07.11.2012		Tinglyst 14.11.2012	118/2 (-149,2), 118/58 (149,1) Mnrmangler, 118/14

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7307740.68	417217.51		Ja	149.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUDERAAS ARNFINN HÅVARD F091064*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hestremvegen 75 8664 8664 MOSJØEN	Bosatt (B)

Bestemmelser Kommuneplanens arealplan, delplan Mosjøen Sentrum, nordre del.

1 Generelle bestemmelser:

A Innenfor planområdet finnes en rekke fradelte/bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket særskilt i planen. Disse eiendommene endrer ikke status fra sin opprinnelige bruk. Eksisterende eiendommer kan tillates endret med om- , eller påbygging, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende

B Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:
"Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."
jr. § 8, 1.ledd: "Vil noen sette igang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."
Vedkommende myndighet er Kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune.

2 Byggeområder.

1.1 Boligformål, B, (eksisterende)

Eksisterende boligbebyggelse tillates endret med tilbygg, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus o.l. Valg av farge, form og volum skal harmonere med omgivelsene (landskap og bebyggelse).

2.1.1 Områder med eksisterende reguleringsplan.

Følgende reguleringsplaner gjelder:

	Tegningsnr.	Datert	Navn
1	R 137	12.05.99	Veset pukkverk
2	20 437	26.01.93	Åremma
3	20 432	15.01.92	Del av eiendom Båthølen, gnr 117/22
4	10 411	25.06.01	Kulstaddalen øst-Ollmoen-Skåsmyra-Åsnevet
5	10 404	26.06.98	Kulstad felt E, 2. etp
6	R 92		Kulstad felt E
7	R 133		Bebyggelsesplan for del av felt E
8	10 367	26.06.86	Kulstad felt G
9	10 380	02.09.87	Kulstad, felt G, beb.plan
10	10 350 30 356 40 126	08.04.83 09.03.87 05.03.85	Kulstad, felt C Jerpevn/Hegrevn Husgr. Kulstad felt C

Endelig vedtak Vefsn kommunestyre 15.03.2006. Bestemmelsenes dato: 23.11.2005.

11	R 77 40 138	22.06.85 14.01.87	Kulstad, gt 9 og felt H
12	20 308	06.11.78	Gnr 117 bnr 3, med till.areal Brodtkorbfeltet
13	R 106 30 427	13.06.88 12.07.00	Kulstadsjøleira næringsområde
14	30 277	23.05.78	Breimoen

1.2 Fremtidig byggeområde, BF.

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

3 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF-områder)

A. Det skal ikke bygges boliger eller tillates tiltak etter § 93 i områder avsatt til landbruk, natur og friluftsområder uten at tiltaket fremmer LNF-formålet.

B. Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder kan tillates endret med om- , eller påbygginger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus o.l. Valg av farge, form og volum skal harmonere med omgivelsene (landskap og bebyggelse). Det tillates ikke nye boenheter på disse eiendommene.

C. I LNF-området mellom RV 78 og sjøen kan det tillates oppsetting av naust.

D. Eksisterende masseuttak for sand og grus til lokalt bruk kan drives som tidligere.

RETNINGSLINJE

LNF, hvor friluftsliv er dominerende

I LNF områder hvor friluftsliv er dominerende, skal det ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk tas særskilte hensyn til friluftsinteressene.

LNF, hvor naturvern er dominerende

I LNF områder hvor naturvern er dominerende, skal det ved inngrep som fremmer friluftsliv og/eller landbruk tas særskilte hensyn til naturverninteressene.

Landbruk Pluss

I LNF-Område avsatt til Landbruk Pluss (Moheim) kan det drives ny næringsaktivitet i tilknytning til gårdsbruk i samsvar med intensjonene for denne ordningen.

Buffer mot Fusta

Det skal ikke foretas nye terrenginngrep nærmere enn 100 meter fra Fusta. Bestemmelser for bruk og vern av vassdragets kantsoner blir avløst av Differensiert vassdragsplan når denne er godkjent.

4 Råstoffutvinning, MF (masseuttak fremtidig)

MF 1, Åremma: Før utvinning kan igangsettes kreves godkjent bebyggelsesplan med plan for landskapspleie/revegetering og undersøkelse av myrtype.

MF 2, Veset: Før utvinning kan igangsettes kreves godkjent reguleringsplan inkl driftsplan og plan for revegetering.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Fustavassdraget er varig vernet. Særskilte bestemmelser gitt med bakgrunn i annen lovgiving gjelder mht bruk og vern.

Det kan tillates oppsatt naust langs sjøen.

6 Kommunikasjon

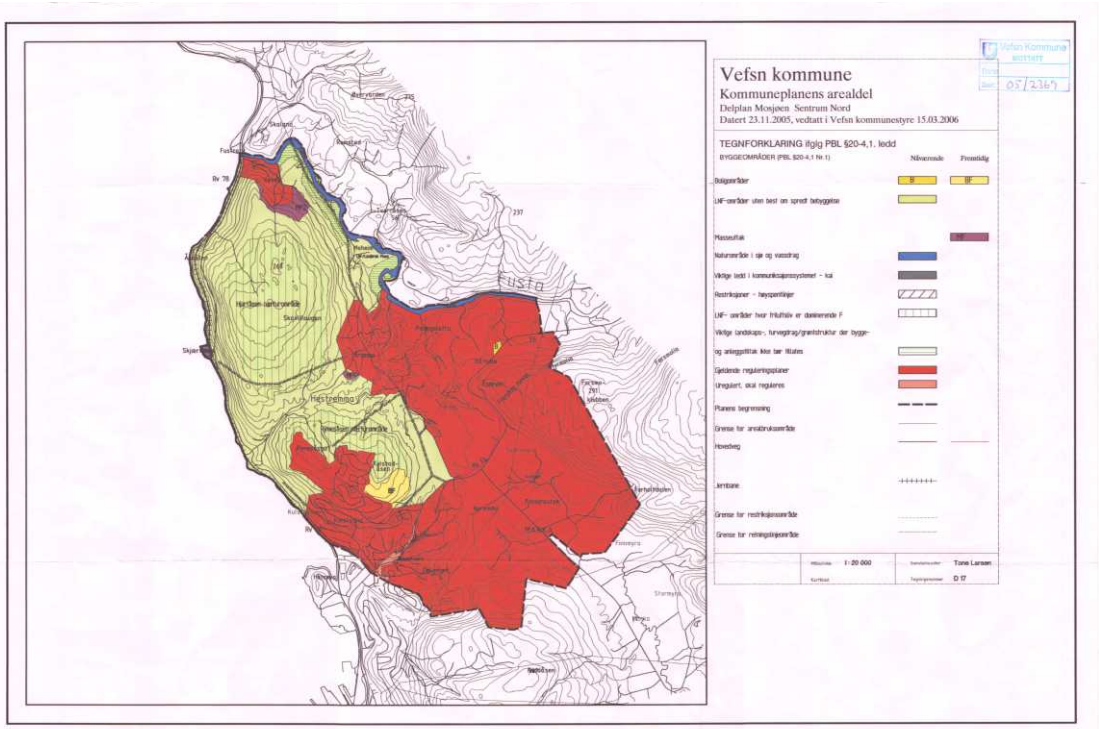
A. Nye tiltak kan ikke gjennomføres før de inngår i reguleringsplan.

B. Langs Rv 78 er det byggeforbudssone på 50 meter. Byggeforbudet gjelder ikke naust.

C. Langs jernbanen er det byggeforbud på 30 meter. Byggeforbudet gjelder ikke naust.

Restriksjonsområde: Det tillates ikke oppført bygg i restriksjonsområde for høyspent.

Mosjøen 23.11.2005



Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 3534 1977

MÅLEBREV

Alstahaug sorenskriverembete

År 19 77 den 29.3 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: **Solstad gnr. 118 bnr. 14.**

Forretningen er rekvirert av **Odd Selfors** som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede: **Ragna Fridheim og Leif Øksendal.**

Alle vedkommende var lovlig varslet den **21.3.1977.**
Ved forretningen møtte: **Odd Selfors for parsellen, Peder Selfors for 118/5 og Jakob Rynesli for 118/2.**

Parsellen er tidligere grenseregulert mot 118/5 og den er sammenføyet med 118/19 (Enebakk).

Grensebeskrivelse: **Parsellen grenser på nord- og østsiden mot 118/5 i en legde på 22,58 m + 11,18 m + 14,66 m + 8,87 m + 26,59 m + 27,08 m mot 118/5 på syd- vest- og nordsiden mot 118/2 i en lengde på 40,36 m + 18,20 m + 23,85 m + 15,91 m.**

Forøvrig vises til vedheftet målebrevskart i målestokk 1:500, hvor parsellen begrenses av linjer mellom punktene 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1 og hvor disse er koordinatbestemte.

Dok. nr. 2254 av 17. [illegible] Alstahaug sorenskriverembete Rett ikke tegn

Arealet utgjør : **1.767,0 m2.**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til:

Skylden for den fraskilte del er bestemt til:

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 22/6 1977

Valdemar Vikdal
for Oppmålingskontoret i Vefsn

Ragna Fridheim kartvitne — Addmund Vikdal — Leif Øksendal kartvitne

Nr. 2254 a Grøtvedt Grønn & Sørensen A/S Oslo 7-66

*Stryk det som ikke passer

Vefsn Kommune
Bygnings-, reguleringss- og oppmålingssjefen
Mosjøen

Lnr. 2344

N

Målebrevskart over SOLSTAD GNR 118 BNR 14

~~Parsell~~ av

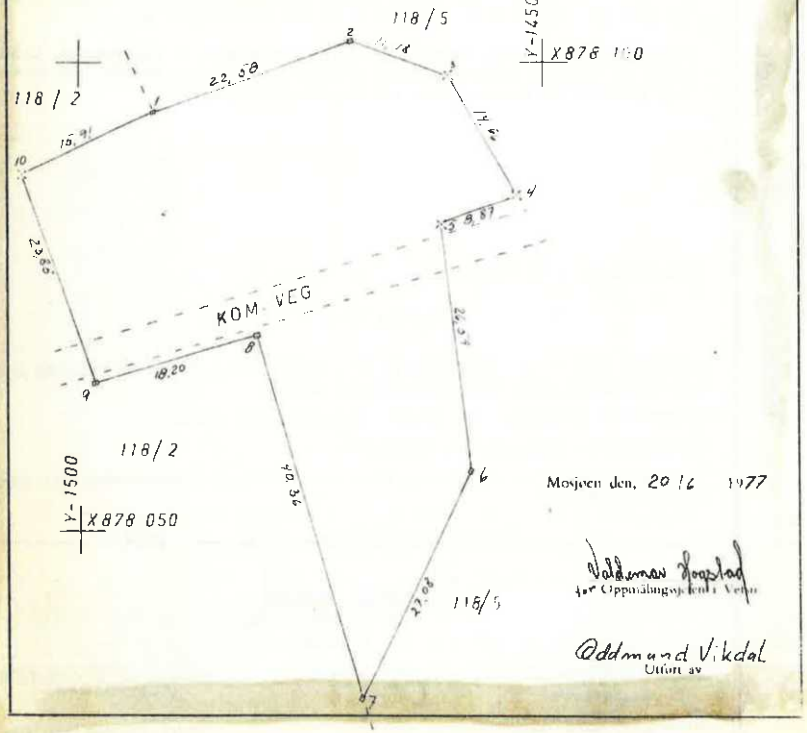
Målestokk 1: 500

Areal: 1767,0 m² Herav gategrunn 149,3 m²

Koordinater

Pkt.	Y	X
1	- 1469,37	878 044,32
2	- 1470,58	052,30
3	- 1460,89	078,50
4	- 1453,78	083,78
5	- 1461,03	088,66
6	- 1407,74	036,34
7	- 1469,59	031,94
8	- 1480,61	070,77
9	- 1498,10	063,73
10	- 1506,30	088,15

Tegneforklaring:
——— grense
— — — hjelpelinje
— . — . — senterlinje
rett vinkel (100 gr)



Mosjøen den, 20/6 1977

Valdemar Vikdal
for Oppmålingskontoret i Vefsn

Addmund Vikdal
Utført av

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/3183/71
Uthentet 2025-05-26 10:48

Nr. 531 B.
Haardem & Co., Haldeo.
4.—57.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 3183 av 57
Alstahaug sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Lór dag, den 7/12 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Dalheim g.-nr. 118 br.-nr. 5 av skyld mark 0.15 i Vefsn herred. Forretningen er forlangt av Peder Selfors

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Alle

Ved forretningen møtte:[3]) Skylddelingsmennene og Odd Selfors og Jakob Rynesli

Mennene valte til formann Petter Haugberg

Over de . del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. *Grenseboskrivelse:*[5])
Frå den gamle merkestein ved bygdevegen i grensa mellom Rynesli gnr 118. brnr. 2 og Dalheim gnr 118 brnr. 5 går grensa i nordleg lei 28m. til nedsett stein med +. Herifrå i austleg lei 19m. til nedsett stein med +, vidare i sørleg lei 49m. til nedsett stein med + vidare i sørvestleg

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/3183/71
Uthentet 2025-05-26 10:48

lei 27.5 m. til nedsett stein med + og vidare i nordleg lei etter den gamle grense mot Rynesli 41.5 m. til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de N fraskilte del ble bestemt til 0,01 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,14 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 10 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 25 dekar.

I alt 35 dekar.

De N fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Solstad

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Odd Selfors

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Odd Selfors

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Jacob Kilstad Peder Haugberg Einar Staurum

[1]) Det som ikke passer, strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

..... formann

..... sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

..... formann

..... fylkeslandbrukssjef

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19.....

Tinglyst ved Dok.nr. 3183 i 57 dagbokført 23/12-57 kl. 2.31-57

Aker sorenskriverembete

De N fraskilte del har fått g.nr. 118 b.nr. 14

for tinglysing kr. .....

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

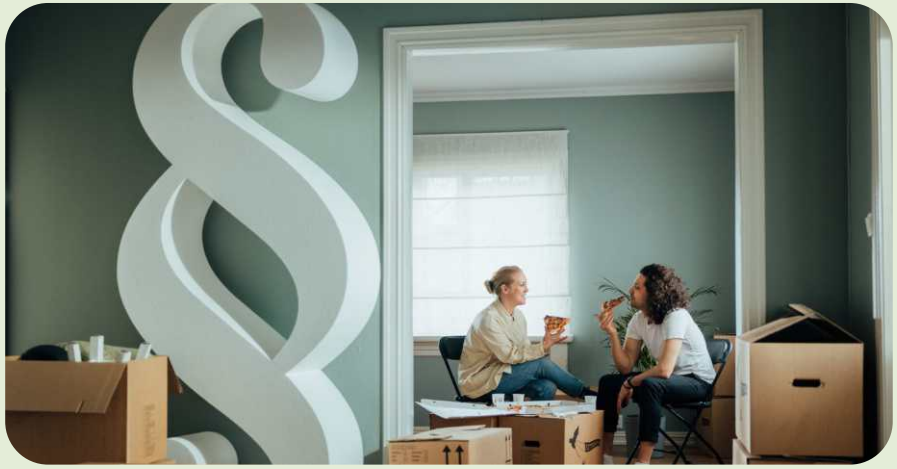
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

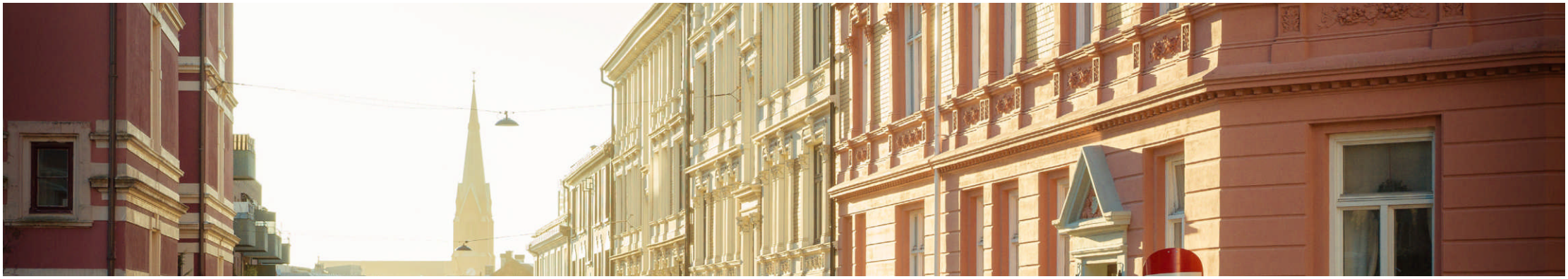
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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: 15250059 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Hestremvegen 75, 8664 Mosjøen.
Gnr. 118, Bnr. 14 og Gnr. 118, Bnr. 58, Vefsn kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 15250059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.06.2025

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no