

Velkommen til

Drevvassvegen 878, 8672 Elsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Drevvassvegen 878
8672 Elsfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1900
Etasje	0
BRA/BRA-i	219 / 147 m²
Soverom	4

Energimerke E

Velkommen til Drevvassvegen 878 - en koselig og velholdt enebolig med landlig og skjermet beliggenhet ca. 35 km fra Mosjøen sentrum. Her får du utsikt mot Lukttinden og deler av Drevvatnet.

Eneboligen ble opprinnelig oppført tidlig på 1900-tallet og er tilbygd i 1984. Den fremstår som normalt vedlikeholdt og noe oppgradert, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider.

Her får du blant annet en lun og hyggelig dagligstue med vedovn og varmepumpe, spisestue, et pent og nyere kjøkken med integrerte hvitevarer og kjølehjørne, bad oppusset i 2006, separat toalettrom og vaskerom, samt fire soverom og loftstue. I tillegg er eiendommen bebygd med garasje fra ca 1985 og to eldre boder/uthus som må påregnes renovert.

I nærheten er det lysløype, strand med bademuligheter, fiskemuligheter og butikk. Fra eiendommen er det ca. 15 km til barne- og ungdomsskolen på Granmoen, ca. 7 km til montessoriskolen i Elsfjord og ca. 35 km til Mosjøen sentrum.

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
Drevvassvegen 878, 8672 Elsfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 212, Bnr. 78, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 247 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 30 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
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 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 31 090,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 238,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Oppgitte avgifter er fra når eiendommen var registrert som fritidsbolig. I juni 2026 ble den omgjort til enebolig. Eventuelle avvik ioppgitt kostnad må påregnes av kjøper.

Andre faste kostnader
Fritidsrenovasjon kr 2 012 per år fordelt på 1 termin, faktureres av Søndre Helgeland Miljøverk IKS.

I salgsprosessen ble boligen omgjort fra fritidsbolig til enebolig. Avvik i oppgitt kostnad på renvoasjon må påregnes av kjøper.

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: 147 m²
BRA - e: 72 m²
BRA totalt: 219 m²
TBA: 26 m²
GUA: 226.00 m²
ALH: 7.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Lading av El-bil/Hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 427 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, synlig fjellknauser på tomten.

Det er byggegrunn av løsmasser og noe fjell. Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng , ved befaring var tomten snødekt. Ikke mulig å vurdere fallforhold inn mot bygning. Punktfundamentering av naturstein på den eldste delen, støpte søyle punkter med betongdrager på utbygg. Inngangsparti har opplagring på lecablokker og stein. Bygningen er uten kjeller med åpent kryprom og har ikke drenering. . Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1984 med infiltrasjonsgrøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ca1984. Det er privat vann fra brønn brønn (deles med andre). Det er oljetank av stål iht. tidligere salgsoppgave. Oljetank etablert ved utbygg som er oppført i 1984. Oljetanken er ikke sanert iht. gammel salgsoppgave.
Oljetanken er ikke i bruk.

Byggeår
1900 ifølge selger, byggeåret er usikkert. Påbygget i 1984 og garasje fra 1985 ifølge kommunen. Uthus på eiendommen opplyses av selger å være fra hhv. ca 1900 og 1960.

Innhold
1. etasje
BRA-i 90 m²: Vindfang, hall med trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod og 1 soverom.

Loft
BRA-i 57 m²: Gang, loftstue, toalettrom og 3 soverom.

I tillegg garasje på 17 kvm BRA, bod/uthus på 45 kvm BRA og bod/uthus på 10 kvm BRA med terrasse.

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. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder opprinnelig bygning. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig er omsøkt og godkjent hit. tillatelse til tiltak datert 08.05.2026. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tegninger levert med i søknad om bruksendring sak: 2026/2160-7, stemmer med dagens planløsning. Karnapp er ikke med på tegning.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og noe oppgradert, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Moderniseringer:
- 1984: Tilbygg.
- 2006: Renovert bad i hovedetasje.
- 2011: Nytt el-anlegg kjøkken. Nye stikkontakter, brytere og spotter i stue, spisestue og soverom.
- 2012: Renovert tak.
- 2013: Renovert fasade på utbygg.
- 2014: Utvidet terrasse med rekkverk.
- 2015: Renovert vaskerom.
- 2024: Ny vedovn i 2. etg.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. To hastigheter.

Bad:
Veggene har fliser, taket har panel med spotter og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 36mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har to sluker, en under dusjkabinettet og en ved toalett. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot bad (dusj). Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Vaskerom:
Veggene har baderomsplater, taket har panel (MDF) og gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot vaskerom. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Toalettrom:
Toalettrom på loft fremstår med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Enkel vask, vannkran ved knevegg, gulvmontert toalett og varmvannsbereder.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og tømmervegger. Innvendige tak har trepanel. Normal slitasjegrad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue . Stue er det målt lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 80mm.

Etasjeskille/gulv loft:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på soverom loft, er det målt lokalt avvik på 55mm innenfor 2 meter. Totalt avvike på rommet er 50mm.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe. Vedovn på loftstue fra 2024.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendinge trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran lokalisert i luke på bad. Varmekabel montert på vannrør i kjøkkenbenk og hovedvannledning.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner:
Varmepumpe luft-luft plassert på stue.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med åpen installasjon, sikringsfordeler med automatsikringer montert i gang ved trapp.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med slokkeapparater (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.
• Taktekking er mosegrodd
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Konstruksjonen fra ca. 1900 har ikke musbånd/lusing. Kledning under vindu på balkong er ikke overflatebehandlet.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik: -Det er flere vinduer som tar i karm.- Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. -Fukt mellom glass på soveromsvindu loft, vinduet lar seg ikke åpne.- Pakning på vinduer har krympet og tetter dårlig.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Balkongdør i 2 etasje er vanskelig å åpne/lukke. Skade i innvendig laminat på ytterdør.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser. Lecablokker tilknyttet inngangsparti har sprekkdannelser.
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.
Septikanlegget er er fra byggeår og innehar ikke dagens krav til utslipp, ved ny eiendomsoverdragelse må ny eier søke kommunen om ny utslippstillatelse. Kommunen avgjør om tiltak er påkrevd. Det kan ikke utelukkes krav om utbedring/ renseanlegg.

TG2 - Innvendig:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp. Trapp er smal kun lysåpning på 62cm.
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Foring mot vindfang dekker ikke ned til gulvet. Skade på dørblad fra bad til bod.

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

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.- Åpning mellom taklist og veggplate.
• Deler på kran mangler. (Svanehals).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.-Sjekk med røyk viser ingen oppdrift (avtrekk)
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.-Det er kobberrør med kappe montert på åpen vegg (toalettrom), dette er ikke en fagmessig utførelse av vannledning.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.- Det ble ikke lokalisert stakepunkter på befaring.- Delerav avløpet er fra 1984 da bygningen ble tilbygget. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Utbygget del fra 1984 (soverom/bod) har ikke veggventiler eller ventiler i vindu.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Luft til luft varmepumpe har en forventet brukstid på 12-15år i følge leverandør.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Utvendig:
• Karnapp: Det er påvist omfattende skade i fasade. Karnapp har store skjevheter i tak og vegger, skjevheten gjør at vinduer tar i karm og glass kan sprekke grunnet belastning på glasset. Konstruksjonen mangler understøttelse (fundamentering), det er ikke fagmessig tette mot terrenget/stubtele.
• Det er ikke montert rekkverk. Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk.
• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er dokumentert at vannkvaliteten på brønnvannet er utilfredsstillende. Det er utført test av vannkvaliteten i 2025 som viser avvik ift. grenseverdier i drikkevannsforskriften.

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.
• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp.
Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette.

TG3 - Innvendig:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Gulvbelegget er ikke sveiset i hjørner (kun fuget med silikon), belegget er ikke trekt opp på rørføringer som går kjennom tettesjiktet. Ved
gjennomføringer i gulv skal gulvbelegget monteres slik at en oppbrett på ca 15-20 mm beholdes.-Belegg er ikke fagmessig klemt til sluk (her er det brukt silikon på deler av belegg)-Plastsluk med sprutdemmper (Jøtul A) produsert 1971-1991. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rommet har ingen ventilasjon
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalett er løst. Vannkran montert på knevegg har ikke "overløp" eller kar, vann fra kran går rett på gulv. Tettesjiktet (gulvbelegg) mangler oppkant ved knevegg og har åpning ved dør. Gulvet er flatt og har ikke sluk. Mangler stengekran til toalett.
• Det elektriske anlegget har fått TG3. Ingen informasjon på oppgraderinger av det elektriske anlegget. Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3. Prisestimatet er kostnad for tilstandsrapport fra el-takstmann, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1: Renovering bad 1. etg utført av Olsrud AS Mosjøen i 2006. På vaskerom er det lagt nye våtromsplater og belegg i 2014 av forrige eier.

Pkt. 5: Nytt komplett tak i 2011 og på utbygg i 2012, utført av ufaglært. Terrasse utbygd av ufaglært i 2013. Byttet fasade på utbygg i 2013, utført av ufaglært.

Pkt. 8: Generelle skjevheter i gulv og vegger i begge etasjer.

Pkt. 13: Skadedyr er nevnt i egenerklæring fra forrige eier.

Pkt. 14: Lavt trykk, sannsynligvis normalt fenomen grunnet brønnvann.

Pkt. 16: Se punkt 14. Lavt trykk. Gjort analyse av vannkvalitet i 2019 og 2024 ved Kystlab.

Pkt. 20: Installert ny vedovn i andre etasje i 2024 av Varmefag Mosjøen.

Pkt. 23: Nytt el-anlegg kjøkken 2011. Nye stikkontakter, brytere og spotter i stue, spisestue og soverom i 2011 og 2014. Utført av Elektriker'n Mosjøen.

Pkt. 26: Hus utbygd 1985 iht opplysninger i takst. Arbeid utført av Ukjent og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1985. Eiendommen med oppdaterte tegninger og planløsning er godkjent av kommunen i 2026. Ferdigattest utstedt 2026. Regulert fra fritidseiendom til bolig i 2026.

Pkt. 32: Radonmålt Juni 2026. Middelverdi 9 Bq/m3 +/-3.

Pkt. 38:
2024 av Vladas Sidlauskas: Justert altandør 2.etg. Ny bordkledning under vindu på terrasse 2.etg. Justert badedør 1.etg.
2020: Lagt bordkledning i front på takoverbygg inngangsparti
2018: Generell oppussing andre etasje.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater type decra, takene 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. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Observasjon av konstruksjonen er utført via knekott. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr (muslort).

Taktekking -inngang og karnapp
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Papptekking på karnapp og på tak ved inngang. 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.

Nedløp og beslag
Takrenner og beslag i foliert stål. Takstige og pipebeslag.

Veggkonstruksjon:
Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår (1900) og bindingsverkkonstruksjon på utbygg fra 1984. Fasade har stående bordkledning. Iht. tidligere salgsoppgave skal veggene være etterisolert med 7cm mineralull, utbygget skal ha 15cm mineralull. Karnapp har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder fra 1984 til 2014. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner. Iht. produktforskriften.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser/trapper:
Balkong fundamentert på søyler av betong, bjelker av impregnert treverk, dekke av impregnerte bord. Rekkverk med stående bord og håndlist i tre. Balkong over inngang, oppført med tro, papptekking og tremmel. Rekkverk med stående bord. Bygningsdelen er ikke undersøkt av takstingeniør (TGIU) grunnet manglende tilkomst. Trapp av tre materialer.

Garasje:
Garasje er fundamentert som plate på mark, med ringmur av leca, vegger av bindingsverk og stående utvendig kledning. Takkonstruksjon av plassbygdetakstoler, tekket med stålplater. Merknader: Garasjen mangler garasjeport, undertak og takrenner, åpning i vegg mot nord uten at det er innsatt vindu. Sprekker i betonggulv.

Bod/uthus:
Bod er fundamentert på trestokker, med rundstokker og gulvbord. Vegger med stående tett kledning, vindu og plassbygget labankdør for tilkomst. Takkonstruksjon oppført som åstak tekket med stålplater. Merknader: Råte vegger og gulv, store skeivheter i bygningen gjelder gulv/vegger/tak. Mangler vindu mot sør.

Bod/uthus:
Utebod er fundamentert på lecablokker, bjelkelag og gulvbord,, vegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning, vinduer med koblet glass, uisolert inngangsdør. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler over inngang (saltak), plassbygdtakkonstruksjon på resterende bod (pulttak). Innvendig er det arealet avdelt med egen bod som er delvis isolert. Uteboden har opplagt strøm til lys og stikkontakter via jordkabel, det bemerkes at det ikke er merket kurs i sikringsskap inne i eneboligen. Merknader: råte i vegger, utvendig tre har vokst inn i taket (sørside), taket mangler tak renne, innvendig er det ikke undertak

Beliggenhet
Eiendommen ligger i naturskjønne og landlige omgivelser langs Drevvassvegen, med flott utsikt mot Lukttinden og deler av Drevvatnet. Fra eiendommen er det ca. 15 km til barne- og ungdomsskolen på Granmoen, ca. 7 km til montessoriskolen i Elsfjord og ca. 35 km til Mosjøen sentrum.

I nærområdet finner du både dagligvarebutikk og togstasjon. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med badeplass, fiskevann, lysløype og et fantastisk turterreng sommer som vinter. På vinterstid kan du spenne på deg skiene rett utenfor ytterdøren og ta turen ut i løypenettet.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra fritidsbolig til enebolig dater 22.06.2026. Attest og tillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på uteboder oppført ca 1900 og ca 1960. Fritidsboligen og uteboder er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje datert 20.03.84, samt byggetillatelse datert 12.07.85. Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg datert 25.07.84, samt byggetillatelse datert 30.07.84. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for verken garasje eller tilbygg ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk, vedfyring og varmepumpe luft/luft.

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.

Oljetank av stål er etablert ved utbygg. Den er ikke i bruk, men er ikke sanert. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

Radon
Denne boligen er radonmålt 2026 iht. vedlagt rapport datert 15.06.2026 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert, og avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde med spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 1824A104, datert 15.12.04. For tiden utarbeider kommunen en ny kommuneplan med nytt plankart. Når arbeidet er ferdig og planen er vedtatt er enda usikkert.

Vei, vann og avløp
Avkjørsel til eneboligen fra kommunal vei.

Privat vann fra brønn som opplyses delt med andre. Lokalisering er ikke kjent. Det foreligger ingen tinglyst rett til bruk av brønn. Kjøper overtar ansvar og risiko. Vannkilde bør sjekkes og UV-filter bør monteres. og ny vannprøve bør utføres etter tiltak.

Privat avløp til septiktank med overløp til grøft. Lokalisering er ikke kjent. Septiktank er fra 1984 med infiltrasjonsgrøft.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 651 838,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 476 983,-.

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
Arild Alvestad-Harboe og Hege Sjåvik

Heftelser og servitutter
Vilkår i kjøpekontrakt
Dagboknr.: 2798
Dato: 10.05.1979
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 4976
Dato: 08.08.1984
Bestemmelse om kloakkledn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,7 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 50 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 10 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (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 30.06.2026 av Stian Øyås Pedersen i Helgeland Boligbyggelag.

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 gjelderuavhengig 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 somikke 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 30.06.2026
Energiattest, datert 29.06.2026
Rapport vannprøve, datert 17.01.25
Selgers egenerklæring, datert 09.12.24
Bygningstegninger tilbygg, datert 25.07.84
Tegning garasje, datert 20.03.84
Byggetillatelse tilbygg, datert 30.07.84
Byggetillatelse garasje, datert 12.07.85
Vedtak om bruksendring, datert 01.09.16
Matrikkelrapport, datert 08.11.24
Grunnkart, datert 08.11.24
Utklipp kommuneplan, ikke datert
Dok.nr. 2798 - Vilkår i kjøpekontrakt, tgl. 10.05.79
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

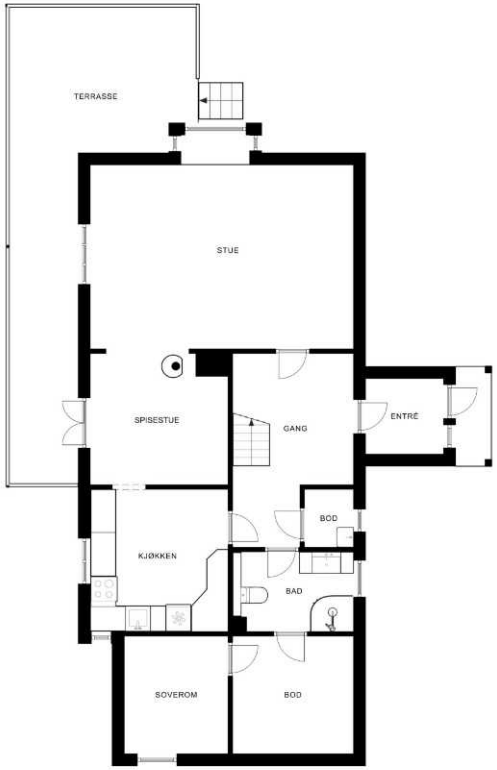
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

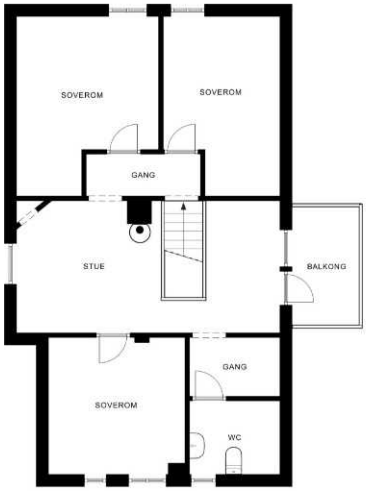
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

Plantegning





1. etasje og loftetasje // 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.


25


































Til salgs

Tilstandsrapport

Enebolig
Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
VEFSN kommune
gnr. 212, bnr. 78

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21059-1274 **Eiendomsverdi ref nr:** MF5693

Autorisert foretak: Helgeland BBL **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Øyås Pedersen

HELGELAND BBL

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.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.
Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.
Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

Stian Øyås Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
sop@helgelandbbl.no
400 74 932

HELGELAND BBL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje og to uthus.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger levert med i søknad om bruksendring sak: 2026/2160-7, stemmer med dagens planløsning. Karnapp er ikke med på tegning.

Garasje

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

Dør i fasade mot sør er ikke iht. tegninger.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

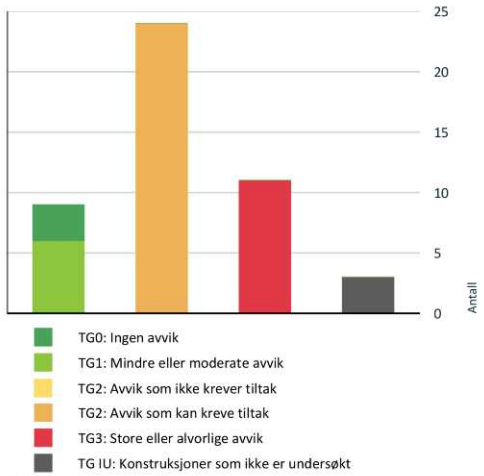
Boden er ikke meldingspliktig til kommunen og således ikke krav til tegninger.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

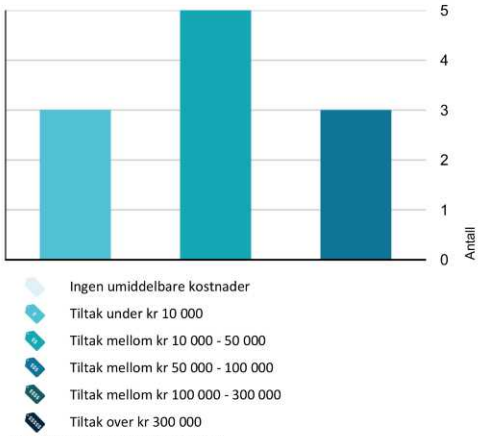
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. 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

Utvendig > Veggkonstruksjon - karnapp	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon utbygg	Gå til side
Utvendig > Balkonger, over inngang	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking -inngang og karnapp	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/knekott	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Boligens energimerking



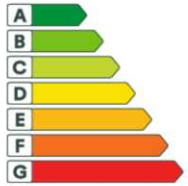
Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning, med endringer på vinduer, vegger etc.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Årstall er hentet fra tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg
2006	Modernisering	Renovert bad i hovedetasje
2012	Modernisering	Renovert tak
2013	Modernisering	Renovert fasade på utbygg.
2014	Modernisering	Utvidet terrasse med rekkverk.
2015	Modernisering	Renovert vaskerom
2011	Modernisering	Nytt el-anlegg kjøkken. Nye stikkontakter, brytere og spotter i stue, spisestue og soverom.
2024	Modernisering	Ny vedovn i 2 etg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater type decra, takene 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.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 2 Taktekking -inngang og karnapp

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Papptekking på karnapp og på tak ved inngang. 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.
- Det er avvik:

-Taktekking er mosegrodd

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekkingen er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Mye mose på taktekking over inngang.



Karnapp

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i foliert stål. Takstige og pipebeslag.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Lokal utbedring av takrenner med lekkasjer bør utføres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.
Manglende snøfangere kan medføre fare for liv og helse ved snøras fra taket, selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet.





Takrenne i foliertstål, punktvis lekkasje.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår (1900) og bindigsverkkonstruksjon på utbygg fra (1984.)Fasade/kledning har stående bordkledning.
Iht. tidligere salgsoppgave skal veggene være etterisolert med 7cm minearalulll, utbygget skal ha 15cm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Konstruksjonen fra ca. 1900 har ikke musbånd/lusing.
- Kledning under vindu på balkong er ikke overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Tiltak:

Kledning med liten avstand til terreng er skadeutsatt og blir fuktig når det er kraftig regn, dette foringer levetiden for kledning. 100-300mm regnes som "god byggeskikk"

Kledning på balkong bør males.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Mangler muse tetting på hovedbygget (1900)



Musbånd montert på utbygg.



Stedvis er det liten avstand til terreng.



Stedvis er det liten avstand til terreng.

TG 3 Veggkonstruksjon - karnapp

Beskrivelse

Karnapp har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Karnapp har store skjevheter i tak og vegger, skjevheten gjør at vinduer tar i karm og glass kan sprekke grunnet belastning på glasset. Konstruksjonen mangler understøttelse (fundamentering), det er ikke fagmessig tette mot terrenget/stubtele.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Karnapp bør demonteres/rives og oppbygges på nytt med riktig utførelse og fundamentering, skjevhet vil øke om man ikke utfører nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Store skjevheter i karnapp



Skjevhet i vegg under vindu karnapp



Store skjevheter i karnapp

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det bemerkes at luke til kaldloft ikke var mulig å åpne ved befaring og kaldloftet er ikke undersøkt av takstingeniør (TGIU), . Bygningsdelen kan være skadet eller på annen måte forringet uten at dette er kommentert av takstingeniør. Det anbefales utfra dette ytterlige undersøkelser av kjøper før et eventuelt kjøp av eiendommen.



Luke for tilkomst til kaldloft, skrudd fast.



Luke er prøvd åpnet

TG IU Takkonstruksjon utbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av type pulttak, yttertak renovert 2012. Bygningsdelen er ikke undersøkt av takstingeniør da hele konstruksjonen er gjennbygget (TGIU) grunnet manglende dokumentasjon. Bygningsdelen kan være skadet eller på annen måte forringet uten at dette er kommentert av takstingeniør. Det anbefales utfra dette ytterlige undersøkelser av kjøper før et eventuelt kjøp av eiendommen da dette er ansett som en konstruksjon med stor risiko for skader ved feil utførelse.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 2 Takkonstruksjon/knekott

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Observasjon av konstruksjonen er utført via knekott. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr (muslort)

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyraktivitet, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrenging.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.



Muselort på knekott



Knekott

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder fra 1984 til 2014. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner. Iht. produktforskriften.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er flere vinduer som tar i karm.
- Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.
-Fukt mellom glass på soveromsvindu loft, vinduet lar seg ikke åpne.
-Pakning på vinduer har krympet og tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Ikke fagmessig utførelse av beslag.



Pakning på vinduer har krympet og tetter dårlig.



Vinduer i karnapp er skjeve, lukker ikke med begge hasper.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør i 2 etasje er vanskelig å åpne/lukke.

-Skade i innvendig laminat på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Ytterdør bør byttes.
Balkongdør i 2 etasje er værslitt og lukker/åpner tregt. utbedring anbefales.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Skade i laminat på dørblad



Dobbel balkongdør i hovedetasje.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong fundamentert på søyler av betong, bjelker av impregnert treverk, dekke av impregnerte bord. Rekkverk med stående bord og håndlist i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG IU Balkonger, over inngang

Beskrivelse

Balkong over inngang, oppført med tro, papptekking og tremmel. Rekkverk med stående bord. Bygningsdelen er ikke undersøkt av takstingeniør (TGIU) grunnet manglende tilkomst.



Kasse tilknyttet tekketbalkong, mangler kassebord

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre materialer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tretrapp i imprengertematerialer

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og tømervegger. Innvendige tak har trepanel. Normal slitasjegrad.





Laminat i gang buler i skjøter.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue . Stue er det målt
lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 80mm.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



150cm



151cm innenfor 2m



158cm totalt

TG 3 Etasjeskille/gulv loft

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på soverom loft, er det målt
lokalt avvik på 55mm innenfor 2 meter. Totalt avvike på rommet er 50mm

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Utbedringskostnad kan varier utfra benyttet metode.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



86,5cm



92cm innenfor 2m

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





Vedovn på loftstue fra 2024



Mangler ubrennbar plate under sotluke.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

- Trapp er smal kun lysåpning på 62cm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.





Lysåpning bredde 62cm



Frihøyde 1.77m



Åpning mellom trinn. 14cm

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

-Foring mot vindfang dekker ikke ned til gulvet.
-Skade på dørblad fra bad til bod.

Konsekvens/tiltak

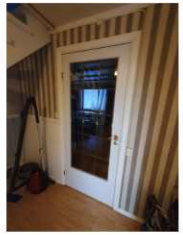
- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Foringer bør byttes.





Foring mot vindfang dekker ikke ned til gulvet.



Glassdør til stue



Skade på dørblad fra bad til bod.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel (MDF)

Vurdering av avvik:

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

- Åpning mellom taklist og veggplate.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



30cm til vindu i våtsone.



Åpning mellom taklist og veggplate.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er et motfall fra sluk på 2mm laveste punkt ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

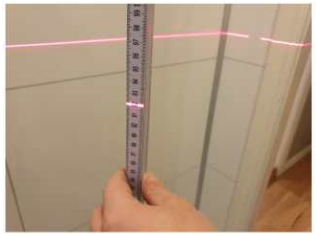
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



92cm ved dør



91,8cm målt på sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Gulvbelegget er ikke sveiset i hjørner (kun fuget med silikon), belegget er ikke trekt opp på rørføringer som går kjennom tettesjiktet. Ved gjennomføringer i gulv skal gulvbelegget monteres slik at en oppbrett på ca 15-20 mm beholdes.

-Belegg er ikke fagmessig klemt til sluk (her er det brukt silikon på deler av belegg)

-Plastsluk med sprutdemmper (Jøtul A) produsert 1971-1991. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

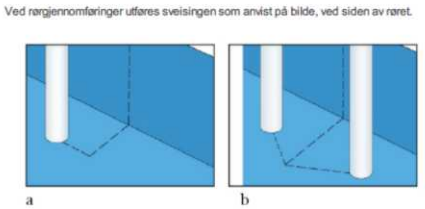
Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Sluk over





Montering, utførelse ved gjennomføringer i gulv.



Fuging av hjørner

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler på kran mangler. (Svanehals)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

"Svanehals" bør monteres.





Mangler "Svanehals"



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun ventilering ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen ventiler i vindu



Ingen tilluft ved/i dør.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

vaskerom. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.



Ikke utslag på fukt. Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel med spotter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Plassering av vinduet i forhold til dusjen forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett til vinduet/dør fuktsikres på annen måte.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone (77cm)



Dør i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 36mm.

Vurdering av avvik:

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

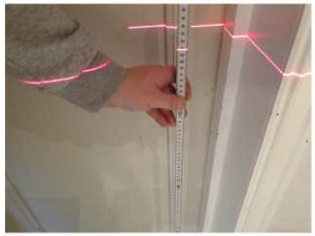
- Høyde på tettesjikt ved gangdør er ikke iht krav på 25mm. Tettesjikt ved luke innehar ikke en høyde på 25mm.

- Med bom menes manglende kontakt/hulrom mellom flislim og flis. Det gir økt risiko for sprekk/riss i flis ved belastning.

-Krav i forskrift på byggeåret " REN 97. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1 :50 minst 0,8 m ut fra sluket". Det er målt 6mm fall
fra sluk ved toalett til dør til gang. (ikke iht forskiftskrav 16mm 80cm fra sluk)

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



91cm ved dør til bod



94,6cm målt på slukrist



94cm ved dør til gang



Tettesjikt luke i vegg 10mm

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har to sluker, en under dusjkabinettet og en ved toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

-Plastsluk med sprutdemmper/klemring (Jøtul A) produsert 1971-1991. Mer enn halvparten av
forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Dusjkabinett har fast bunn og er fuget fast til vegg, dette gjør at sluken ikke kan inspiseres.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk ved toalett



Sluk under dusjkabinett



Det er ikke konstatert bruk av membra/mansjett ved rørføringer under innredning.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Sjekk med røyk viser ingen oppdrift (avtrekk)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Naturlig avtrekk i tak



Sjekk med røyk viser ingen oppdrift.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot bad (dusj). Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Ingen utslag på fukt. Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







Hakk i benkeplate

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. To hastigheter.





Sjekk ved røyk

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fremstår med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Enkel vask, vannkran ved knevegg, gulvmontert toalett og varmvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

-Toalett er løst.
- Vannkran montert på knevegg har ikke "overløp" eller kar, vann fra kran går rett på gulv.
-Tettesjiktet (gulvbelegg) mangler oppkant ved knevegg og har åpning ved dør.
- Gulvet er flatt og har ikke sluk.
- Mangler stengekran til toalett

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalett bør festes, vannkran på knevegg bør fjernes, tettesjikt og fall på gulv bør utbedres/skiftes. og rommet bør ha sluk i gulv. eller annen lekkasjesikring grunnet varmtvannsbreder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Åpning i belegg(tettesjikt) ved dør



Kran på knevegg uten"overløp" eller kar.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran lokalisert i luke på bad. Varmekabel montert på vannrør i kjøkkenbenk og hovedvannledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

-Det er kobberrør med kappe montert på åpen vegg (toalettrom), dette er ikke en fagmessig utførelse av vannledning.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

• Vanninntaket til bygningen må sjekkes.





Test av kran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Det ble ikke lokalisert stakepunkter på befaring.
- Delerav avløpet er fra 1984 da bygningen ble tilbygget. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Stakepunkter bør etableres.



Plastrør synlig i kjøkkenskap

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Utbygget del fra 1984 (soverom/bod) har ikke veggventiler eller ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Varmepumpe luft-luft plassert på stue.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Luft til luft varmepumpe har en forventet brukstid på 12-15år i følge leverandør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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





Trinnbryter



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg med åpen installasjon, sikringsfordeler med automatsikringer montert i gang ved trapp.

Tilstandsrapport

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.
   1984 Ingen informasjon på oppgraderinger av det elektriske anlegget. Årstall er stipulert utfra renoverings historikk og synlige elektriske deler.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Flere brytere er montert opp/ned

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført søk i boligmappa på eiendommen uten treff, sannsynlig innehar ikke boligen/andelen noen dokumenter. Ref Boligmappa.

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 Anlegget ble sist kontrollert: 19.06.2013. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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
   Ja

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?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

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?
    Ja Utfra manglende samsvarserklæringer , avdekte feil/mangler anbefales det en kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3. Prisestimatet er kostnad for tilstandsrapport fra el-takstmann, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

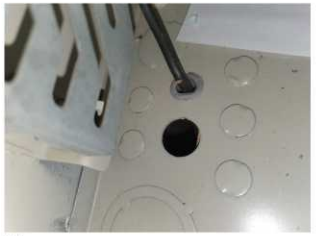




Kursoversikt



Åpent koblingspunkt med strøm



Åpne føringer i skap

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 brannteknisk 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.

Beskrivelse

Boligen skal være utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 Røykvarsler i hver etasje. Iht Byggeforskrift 1985.

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





Røykvarsler soverom 1 etasje



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser og noe fjell.

Drenering

Beskrivelse

Bygningen er uten kjeller med åpent kryprom og har ikke drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punkt fundamentering av naturstein på den eldste delen, støpte søyle punkter med betong drager på utbygg. Inngangsparti har opplagring på lecablokker og stein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Lecablokker tilknyttet inngangsparti har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring av fundamentering bør utføres.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Sprekk i lecastein på inngangspartiet



Støpte søylepunkt med betong drager på utbygget



Søylepunkter av naturstein

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng , ved befaring var tomten snødekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Terrenget faller inn mot bygning



Aktsomhetskart Kvikkleire.



Aktsomhetskart Kvikkleire.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast fra ca.1984. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ca1984. Det er privat vann fra brønn brønn (deles med andre).

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er dokumentert at vannkvaliteten på brønnvannet er utilfredsstillende.

Det er utført test av vannkvaliteten i 2025 som viser avvik ift. grenseverdier i drikkevannsforskriften.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må påregnes tiltak for å få etablert tilfredsstillende vannløsning.

Vannkilde bør sjekkes og UV-filter bør monteres. og ny vannprøve bør utføre etter tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1984 med infiltrasjonsgrøft.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Septikanlegget er er fra byggeår og innehar ikke dagens krav til utslipp, ved ny eiendomsoverdragelse må ny eier søke kommunen om ny utslippstillatelse. Kommunen avgjør om tiltak er påkrevd.
Det kan ikke utelukkes krav om utbedring/ renseanlegg.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må søkes kommunen om ny utslippstillatelse.



TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av stål iht. tidligere salgsoppgave. Oljetank etablert ved utbygg som er oppført i 1984. Oljetanken er ikke sanert iht. gammel salgsoppgave. Oljetanken er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp.
Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Kommuner har forskjellige lokale forskrifter på størrelse av tanken m.m. Det anbefales å undersøke med kommunen hvilken praksis de har. Det er stor sannsynlighet at kommunen vil kreve tanken fjernet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oljerør.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/147 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bad, Bod, 4 Soverom, Loftstue, Gang, Toalettrom

Andre bygg: Garasje, Bod, Bod
Bruksareal andre bygg: 72 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 1 500 000

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	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Drevvassvegen 588 ,8672 ELSFJORD 136 m² 1978 4 sov	09-04-2023	2 100 000	**2 150 000**		2 150 000	**15 809**
2	Drevvassvegen 776 ,8672 ELSFJORD 105 m² 1983 2 sov	27-02-2023	750 000	**750 000**		750 000	**7 143**
3	Drevvassvegen 774 ,8672 ELSFJORD 139 m² 1954 4 sov	19-07-2022	950 000	**950 000**		950 000	**6 835**
4	Drevvassvegen 1548 ,8672 ELSFJORD 103 m² 1962 3 sov	19-06-2023	480 000	**480 000**		480 000	**4 660**
5	Drevvassvegen 1548 ,8672 ELSFJORD 103 m² 1962 3 sov		480 000				**4 660**

Kilde :
Eiendomsverdi

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon Type abonnement bolig 140L (stipulert)	Kr.		6 000
Kommunale avgifter: Feiing og avløp.	Kr.		1 858
Kommunale avgifter Eiendomsskatt (stipulert på bolig)	Kr.		4 300
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.		26 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Tillegg for balkon/terrasser	Kr.		120 000
Tillegg for varmepumpe	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 880 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 300 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**80 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	290 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 380 000**

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.	130 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**130 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 500 000**

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

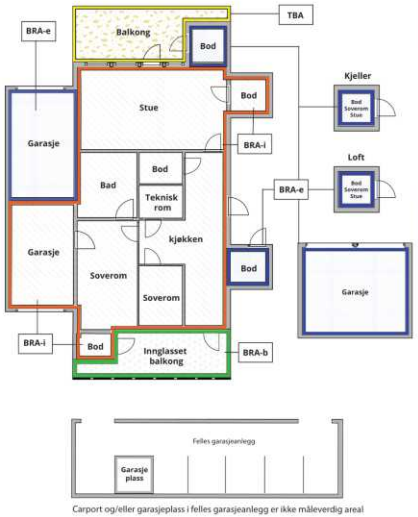
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)
Etasje	90			90	26		90
Loft	57			57	4	7	64
SUM	**147**				**30**	**7**	**154**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, stue, kjøkken, bad, bod, soverom		
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, toalettrom		

Kommentar

TBA er utvendig terrasse/balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger levert med i søknad om bruksendring sak: 2026/2160-7, stemmer med dagens planløsning. Karnapp er ikke med på tegning.

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: Innmontert vedovn i 2 etasje, det foreligger ingen dokumentasjon fra håndverkerne. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dør i fasade mot sør er ikke iht. tegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	5
SUM		**10**			**5**
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar
TBA er utvendig terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Boden er ikke meldingspliktig til kommunen og således ikke krav til tegninger.

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	83	64
Garasje	0	17
Bod	0	45
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
16.12.2025	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
29.6.2026	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør

Drevvassvegen 878 , 8672 ELSFJORD
Gnr 212 - Bnr 78
1824 VEFSN

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	212	78		0	1427.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Drevvassvegen 878

Hjemmelshaver
Alvestad-Harboe Arild, Sjåvik Hege

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i landlige omgivelser langs Drevvassvegen med utsikt mot Lukttinden og deler av Drevvatnet. Ca. 15km til Granmoen skole og ca. 35 km til sentrum i Mosjøen.

Adkomstvei
Avkjørsel fra kommunal vei.

Tilknytning vann
Felles brønn utenfor eiendommen sammen med en annen eiendom. Lokalisering er ikke kjent.

Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Lokalisering er ikke kjent.

Regulering
Eiendommen ligger i LNF-området med spredt boligbebyggelse i område C. Felles bestemmelse i Kommuneplanens arealdel: Boliger skal ikke ha større tillatt bruksareal (T-BRA) enn 200 m² og tomteareal større enn 2 daa.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, synlig fjellknauser på tomten.

Tinglyste/andre forhold
I følge grunnboken ajour 16.12.2024 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.
I følge grunnboken ajour 29.06.2026 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikringsselskap er ikke kjent.				8 000

Kommentar
Ingen informasjon på forsikring, sum er stipulert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1985

Kommentar
Byggesøknad

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Beskrivelse
Garasje er fundamentert som plate på mark, med ringmur av leca, vegger av bindingsverk og stående utvendig kledning. Takkonstruksjon av plassbygdetakstoler, tekket med stålplater.

Merknader: Garasjen mangler garasjeport, undertak og takrenner, åpning i vegg mot nord uten at det er innsatt vindu. Sprekker i betonggulv.

I henhold til NS 3600 punkt.21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 2

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



Bod



Anvendelse
Oppbevaring.

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår ikke kjent. Estimert

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bod er fundamentert på trestokker, med rundstokker og gulvbord. Vegger med stående tett kledning, vindu og plassbygget labankdør for tilkomst. Takkonstruksjon oppført som åstak tekket med stålplater.

Merknader: Råte vegger og gulv, store skeivheter i bygningen gjelder gulv/vegger/tak. Mangler vindu mot sør.

I henhold til NS 3600 punkt.21.6. Gis det en helhetsvurdering av boden TG 3

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



Bod



Anvendelse
Oppbevaring.

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår ikke kjent. Estimert

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Utebod er fundamentert på lecablokker, bjelkelag og gulvbord,, vegger av bindigsverk, utvendig kledd med stående kledning, vinduer med koblet glass, uisolert inngangsdør. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler over inngang (saltak) , plassbygd takkonstruksjon på resterende bod (pulttak). Innvendig er det arealet avdelt med egen bod som er delvis isolert. Uteboden har opplagt strøm til lys og stikkontakter via jordkabel, det bemerkes at det ikke er merket kurs i sikringsskap inne i fritidsboligen.

Merknader: råte i vegger, utvendig tre har vokst inn i taket (sørside), taket mangler tak renne, innvendig er det ikke undertak

I henhold til NS 3600 punkt.21.6. Gis det en helhetsvurdering av boden TG 3

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	29.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	09.12.2024	Ikke mottatt oppdatert erklæring.	Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	30.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	19.12.2024	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	90	Nei
Grunnbokutskrift	15.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	20.12.2024	Det er utført søk i boligmappa for eiendommen, ingen dokumenter finnes.	Ikke gjennomgått		Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	20.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift eiendomm 212/23	29.06.2026	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	1	Nei
Vannprøve fra NEMKO	17.01.2025		Gjennomgått	2	Ja
Oppdateringsbekreftelse mottatt på e-post	08.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Endring til bolig Ferdig attest	22.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Søknad bruksendring	09.06.2026		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2025	
2	19.12.2025	Oppdatering av rapport.
3	30.06.2026	Endring fra Fritidsbolig til bolig, rapport godkjent av kunde 29.06.2026
4	30.06.2026	Endring av rapport dato.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Nemko Norlab

NORSK AKKREDITERING TEST 032

Hege Sjåvik
Villes veg 20
8661 Mosjøen

Utstedt dato	2025-01-17
Laboratorium	Brønnøysund
Prøvenr	P2500488
Versjon	1
Rapport godkjent	2025-01-17

PRØVINGSRAPPORT

P2500488-01 Prøvested: Drevvassvn. 878

Merking

Kjøkkenvask

Prøvetaking	Prøvetaker	Mottak	Utført fra	Til	Objekt	Prøvetype
2025-01-13 12:49	Kunde	2025-01-14	2025-01-14	2025-01-17	Rentvann	Overflatevann, ubehandlet

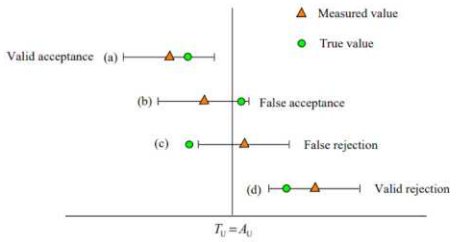
Parameter	Metode	Resultat	Enhet	Måleusikkerhet	Grenseverdi
Kimtall 22°C* [1, 2]	NS-EN ISO 6222	240	cfu/ml	98-590	100
Koliforme bakterier 37 °C [1, 2]	NS-EN ISO 9308-2	2	MPN/100 ml	1-7	0
E. coli [1, 2]	NS-EN ISO 9308-2	<1	MPN/100 ml	0-4	0
Intestinale enterokokker [1, 2]	NS-EN ISO 7899-2	2	cfu/100 ml	0-10	0
Temperatur målt ved mottak* [1]	Intern metode	3.2	°C		

[1] Utført ved Nemko Norlab AS, Brønnøysund, Lenningsveien 27, 8900 Brønnøysund. ISO/IEC 17025:2017, TEST 032

[2] Resultater markert i rødt er klassifisert som (c) eller (d) og vurderes som ikke godkjent. Resultat markert svart, vurderes som godkjent som tilfellene (a) eller (b), se figur 1. ift. grenseverdier i drikkevannsforskriften FOR-2016-12-22-1868, 2017

-

I henhold til NS-EN ISO 6222 skal kimtall analyseres innen 12 timer fra uttak og prøven oppbevares kjølig (2-8 °C) frem til analyse start. Det kan ha påvirkning på resultatet når prøven startes etter tidskravet.
Analysen kimtall 22 ble startet 22 timer etter prøveuttak, og analysen kan derfor ikke rapporteres akkreditert. Dette er ikke i samsvar med krav i Drikkevanns-forskriften (2017).



Figur 1: Beslutningsregelen som er benyttet er basert på simpel aksept / delt risiko (det tas ikke hensyn til måleusikkerhet). Figuren viser risiko med beslutningsregel nært grenseverdien (Tu) på 95 % konfidensintervall. Beslutningen om å akseptere eller forkaste (rødt) baseres på målte verdier (triangler); den antatt sanne verdien (sirkel) er ikke kjent. Tilfelle (b) og (c) leder til ukorrekt beslutning: feilaktig aksept eller feilaktig forkastelse. Se nemkonorlab.com for mer informasjon.

Nemko Norlab

NORSK AKKREDITERING TEST 032

Hege Sjåvik
Villes veg 20
8661 Mosjøen

Utstedt dato	2025-01-17
Laboratorium	Brønnøysund
Prøvenr	P2500488
Versjon	1
Rapport godkjent	2025-01-17

PRØVINGSRAPPORT

Asbjørg Heimstad
Department manager
bronnoysund@nemkonorlab.com
Tlf:910 07 170

Kopi til
arild.harboe@gmail.com

* = Ikke akkreditert | CFU = Koloni dannende enhet | > = Større enn | < = Mindre enn | MPN = Det mest sannsynlige antall

Resultater gjelder utelukkende de prøvede objekt(er). Dersom laboratoriet ikke er ansvarlig for prøvetaking og/eller prøveuttak, gjelder resultatet slik de prøvede objekt(er) ble mottatt. Rapporten skal ikke gjengis i utdrag uten vår skriftlige godkjenning. Selve rapporten representerer eller inneholder ingen produkt- eller driftsgodkjennelse. Rapporteres i henhold til Nemko Norlab AS standard leveringsbetingelser dersom ikke annet er avtalt. Se www.nemkonorlab.com for disse betingelser. Laboratoriet er ikke akkreditert for vurdering og fortolking av prøveresultater. Resultater angitt som «større enn» (>), «ikke påvist» eller «mindre enn (<) og i tillegg for mikrobiologiske resultater har en fortynningsgrad», er måleusikkerheten ukjent og kan ikke beregnes. Måleusikkerhet og prøvetakningsmetodikk fås ved henvendelse laboratoriet.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Ingeniør Terje Jakobsen AS
Petter Dass gate 3
8656 MOSJØEN

Dato: 22.06.2026
Saksb:Ronny Pedersen
Saknr: 2026/2160-11
Deres ref: Trine Drevland Jakobsen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig
Byggested	:	Drevvassvegen 878, 8672 Elsfjord **Gnr.Bnr:** 212/78
Tiltakshaver	:	Hege Sjåvik
Ansvarlig søker	:	Ingeniør Terje Jakobsen AS
Søknad mottatt	:	16.06.2026
Tillatelse til tiltak gitt	:	09.06.2026

Vedtak

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

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

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

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

Med hilsen

Ronny Pedersen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:

Hege Sjåvik

Klageadgang.

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

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

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

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

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

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Ingeniør Terje Jakobsen AS
Petter Dass gate 3
8656 MOSJØEN

Dato: 09.06.2026
Saksb: Ronny Pedersen
Saknr: 2026/2160-7
Deres ref: Trine Drevland Jakobsen

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

Tiltak	:	Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig Oppdeling av boenhet
Byggested	:	Drevvassvegen 878, 8672 Elsfjord **Gnr.Bnr**: 212/78
Tiltakshaver	:	Hege Sjåvik
Ansvarlig søker	:	Ingeniør Terje Jakobsen AS
Søknad mottatt	:	24.04.2026
Komplett søknad registrert	:	28.05.2026

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

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 31-2 gis det fravik fra TEK 17 for følgende områder:

- Energieffektivitet
- Ventilasjon og varmegjenvinning
- Tilgjengelighet

Begrunnelsen angis under behandling av søknad om fravik fra TEK 17.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 d) og g), gis det med dette tillatelse til tiltak for ovenfor nevnte tiltak.

Følgende vilkår settes for tillatelsen:

- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis må det dokumenteres at rom for varig opphold ikke overstiger årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon på 200 Bq/m3 .

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

Nettsted: www.vefsn.kommune.no/
Post: www.vefsn.kommune.no/edialog
Telefon: 75 10 10 00 75 10 10 00
Org.nr: 844 824 122

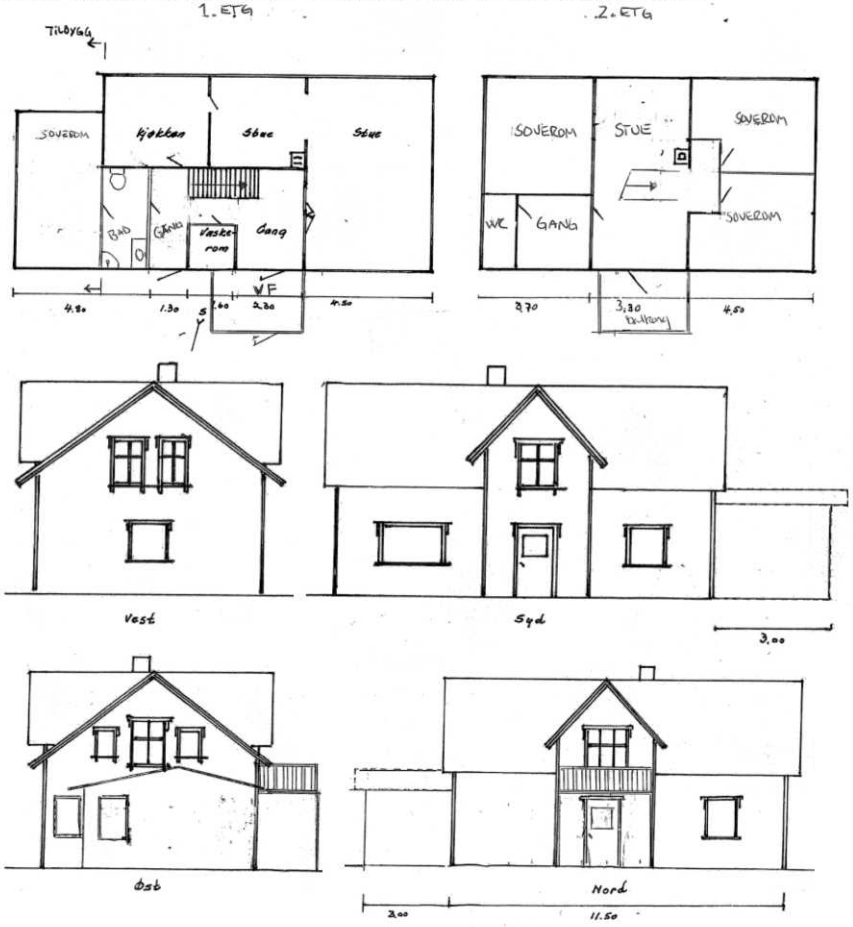
Saksutredning

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Beskrivelse av tiltak

Søknad om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig og oppdeling av boenhet.



Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, PlanID 1824A104. Arealbruksområdet for eiendommen er LNF-område m/spredt boligbygging.

Tiltaket er i tråd med plan.

Redegjørelse fra ansvarlig søker

«Bygningen er fra rundt år 1900, med et tilbygg fra 1984. Det ble tidligere søkt om- og innvilget bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig. Nåværende eier ønsker å reversere dette, og få bygningen godkjent til helårsbolig igjen. Det søkes derfor dispensasjon fra krav i TEK 17 til energieffektivitet, tilgjengelighet og ventilasjon og varmegjenvinning.
Det fins ikke eldre plantegninger av bygningens 2. etasje. I forbindelse med denne søknaden

Søknad om fravik fra TEK 17

Henvisning (kapittel/paragraf)	Krav (funksjonskrav TEK17)	Hvordan kravet er oppfylt
Pbl § 27-1	Krav til vannforsyning	Privat brønn.
Pbl § 27-2	Krav til avløp	Septiktank.
Pbl § 27-4	Krav til adkomst	Godkjent avkjørsel fra FV.
TEK17 kap. 7 (§ 7-1 til 7-4)	Sikkerhet mot flom, stormflo og skred	Eiendommen ligger under marin grense, består av morenemateriale jfr. data fra NGU. Bygningen ligger ca. 20 meter høyere enn både elva og vannet og det er lite sannsynlig at evt. flom skal påvirke bygningen. Bygningen ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for snøskred eller skred, jfr. NVE temakart.
TEK17 kap. 8, (§§ 8-1, 8-3, 8-5 og 8-8).	Uteareal skal være egnet til formålet (MUA, gangadkomst og kjøreadkomst)	Eiendommen er på over 1 mål, og har stort areal til rekreasjon og lek. Eiendommen har godkjent avkjørsel fra FV 7318. Det fins en garasje, og det er parkeringsareal opparbeidet på terreng.
TEK17 kap. 9	Ytre miljø – avfall, utslipp og miljøgifter	Dersom omsøkte dispensasjoner kan innvilges, vil ikke bruksendring generere bygningsavfall.

TEK17 kap. 10 (§10-1 og § 10-2)	Sikkerhet mot sammenbrudd og dimensjonering iht. laster	Uendret. Samme krav til helårsbolig og fritidsbolig.
TEK17 kap. 11	Brannsikkerhet	Optiske røykvarslere i hver etasje. Tilgjengelig håndslukkeapparat. Rømning er mulig via vindu og/eller dør i alle oppholdsrom.
TEK17 kap. 12	Planløsning og bygningsdeler	Boligen har ett bad med toalett og ett toalettrom. Etasjehøyde er mellom 240-245 i stue 1. etasje. Øvrie rom i 1. etasje har romhøyde over 220. I 2. etasje er det skråtak, med en høyde på 214 cm under høyeste punkt i alle rom. Innvendig lagringsmuligheter i skap i hall/gang, samt utendørs sportsbod og lagringsmulighet i garasje.
TEK17 §13-1	Byggverk skal ha tilfredsstillende inneklima	Naturlig ventilasjon (spalteventiler over vindu, åpningsvindu), mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
TEK17 §13-2	Ventilasjon skal sikre tilstrekkelig luftkvalitet	Bygningen har ikke balansert ventilasjon. Det er søkt om dispensasjon.
TEK17 §13-5	Radonnivå skal være under grenseverdi (200 Bq/m3)	Det er ikke målt radon i bygningen, og eiendommen er ikke kartlagt på NGU sitt aktsomhetskart. Søylefundamentert, god utlufting.
TEK17 §13-7	Lydforhold skal være	Det er lav trafikk i området
	tilfredsstillende	og støy er ikke et problem. Flere av vinduene i oppholdsrom er av Nyere dato og isolerer godt mot lyd. Tømmerkassen i seg selv er også en tung konstruksjon som slipper lite lyd gjennom. ÅDT på FV. 7316 har en estimert ÅDT på 145. Det fins ikke data for FV. 7318, men det antas at det ligger i samme størrelsesorden.
TEK17 §13-12	Rom for opphold skal ha tilstrekkelig dagslys	Vindu i alle oppholdsrom.
TEK17 §13-13	Rom skal ha tilfredsstillende utsyn	Vindu med utsyn i alle oppholdsrom.
TEK17 §13-20	Våtrom skal være fukt- og vannbestandige	Bad renovert ca. 2016 av firma godkjent for ansvarsrett. Det antas at jobben ble forskriftsmessig utført.
TEK17 kap. 14	Energibehov	Det er søkt om dispensasjon fra kap. 14. Hoveddelen av huset er en tømmerkasse som i seg selv oppfyller minstekrav. Ytterveggens tykkelse, målt i utsparing til verandadør er 7,2". Noen eldre vinduer gjenstår å bytte, de fleste vinduer er byttet i 2014 og har bedre u-verdi.

Behandling av søknad om fravik fra TEK 17

Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Kommunen skal legge vekt på følgende:

- byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- fordeler som oppnås med tiltaket.

Det søkes om fravik fra TEK for:

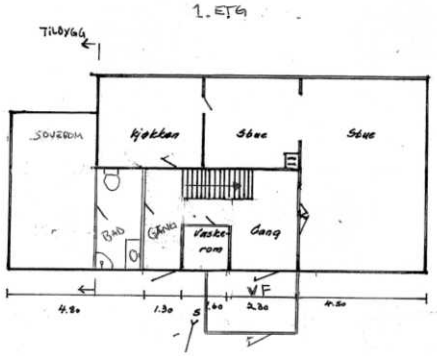
Energieffektivitet

Hoveddelen av huset er en tømmerkasse som i seg selv oppfyller minstekrav. Ytterveggens tykkelse, målt i utsparing til verandadør er 7,2''. Noen eldre vinduer gjenstår å bytte, de fleste vinduer er byttet i 2014 og har bedre u-verdi.

Det anses med bakgrunn i dette at arealet vil kunne holde 19 grader innvendig temperatur på års basis og at fravik fra TEK for energieffektivitet kan gis.

Tilgjengelighet

Det søkes om fravik fra TEK 17 for krav om tilgjengelighet.



Boligen består I 1 etg. av gang, bad, stue, kjøkken og soverom. Med hensyn til at 1 etg. har alle hovedfunksjonene stilles det I samsvar med TEK 17 krav om tilgjengelighet. Dersom man skal kreve tilgjengelighetskrav for gjeldende bygning vil det kreve betydelige omstruktureringer. Vegger må flyttes og på bad vil dette bli særlig omfattende. Det vurderes med dette at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi fravik fra TEK 17 med hensyn til tilgjengelighet.

Ventilasjon og varmegjenvinning

Bygningen har vindusventiler/ventiler i vegg som ventilasjonskilde, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Kravet i TEK 17 er balansert ventilasjon, noe som ved bruksendring fra fritidsbolig til bolig vurderes å være et vel strengt krav. Særlig siden bygningen tidligere var enebolig og ble endret i 2016 til fritidsbolig, som nå ønskes omgjort til enebolig igjen. Det vurderes med dette at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi fravik fra TEK 17 med hensyn til Ventilasjon og varmegjenvinning.

Uttalelser fra andre myndigheter

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

Naboforhold og andres kommentarer

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

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er datert den 24.04.2026 og har versjonsnr. 1.
Ut fra vedlagt gjennomføringsplan er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

Krav til infrastruktur, jf. kap. 27

Vann- og avløp

Tiltaket endrer ikke forholdende til vann- og avløp.
Bygningen har vanntilførsel via privat brønn.
Bygningen har avløp til septikkanlegg.

Veg og atkomst

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdende.

Krav til byggetomta og ubebygd areal, jf. kap. 28

Sikkerhet mot fare

Byggegrunn og miljøforhold mv. anses tilstrekkelig sikret som følge av tiltaket, jf. pbls § 28-1
Tiltaket ligger utenfor område med mulighet for marin leire.

Eiendommen ligger under marin grense, består av morenemateriale jfr. data fra NGU.
Bygningen ligger ca. 20 meter høyere enn både elva og vannet og det er lite sannsynlig at evt. flom skal påvirke bygningen.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer ikke forholdende til uteoppholdsareal og parkering

Krav til tiltaket, jf. kap. 29

Visuell utforming

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

Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

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

Det må søkes om ferdigattest før bygningen kan tas i bruk slik omsøkt.

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på dibk.no

Med hilsen

Kenneth Karlsen
fagleder byggesak

Ronny Pedersen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
Hege Sjåvik

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

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

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

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

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

NB! Husk å angi saksnummer 2026/2160 ved oversendelse av klage.

Generelle opplysninger:

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

enova

Energiattest

Adresse	
Drevvassvegen 878, 8672 ELSFJORD	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317451**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188010113**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
272,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
334,47 kWh/m²	**53 298 kWh**



Drevvassvegen 878, 8672 ELSFJORD

Detaljering

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

Drevvassvegen 878, 8672 ELSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sjåvik, Hege
02.07.2026
Signed bankID

Alvestad-Harboe, Arild
02.07.2026
Signed bankID

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

Hege Sjåvik

Arild Alvestad-Harboe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Drevvassvegen 878
8672 Elsfjord

1824-212/78/0/0

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?:** 2006
   Firmanavn: Olsrud AS Mosjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad 1. etasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: nye våtromsplater og belegg. Utført av forrige eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt komplett tak i 2011 og på utbygg i 2012.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: Terrasse utbygd.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet fasade på utbygg.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelle skjevheter i gulv og vegger i begge etasjer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ikke sett dette selv etter overtagelse, men nevnt i egenerklæring fra forrige eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Lavt trykk, sannsynligvis normalt fenomen grunnet brønnvann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Se punkt 14. Lavt trykk.

Gjort analyse av vannkvalitet i 2019 og 2024 ved Kystlab.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Varmefag Mosjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vedovn i andreetasje.

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?:** 2011
   Firmanavn: Elektriker'n Mosjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg kjøkken 2011.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Elektriker'n Mosjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter, brytere og spotter i stue, spisestue og soverom i 2011 og 2014.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hus utbygd 1985 iht opplysninger i takst. Arbeid utført av Ukjent og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1985.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Eiendommen med oppdaterte tegninger og planløsning er godkjent av kommunen i 2026. Ferdigattest utstedt 2026.
Regulert fra fritidseiendom til bolig i 2026.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Juni 2026. Middelverdi 9 Bq/m3 +/-3.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Vladas Sidlauskas
   Beskrivelse av arbeidet: Justert altandør 2.etg. Ny bordkledning under vindu på terrasse 2.etg. Justert badedør 1.etg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Generell oppussing 2. etg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt bordkledning i front på takoverbygg inngangsparti

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	**Drevvassvegen 878, 8672 ELSFJORD**
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317451**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188010113**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **272,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **334,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 298 kWh**



Drevvassvegen 878, 8672 ELSFJORD

Detaljering

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

Drevvassvegen 878, 8672 ELSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Ingeniør Terje Jakobsen AS
Petter Dass gate 3
8656 MOSJØEN

Dato: 09.06.2026
Saksb: Ronny Pedersen
Saknr: 2026/2160-7
Deres ref: Trine Drevland Jakobsen

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

Tiltak	:	Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig Oppdeling av boenhet
Byggested	:	Drevvassvegen 878, 8672 Elsfjord **Gnr.Bnr**: 212/78
Tiltakshaver	:	Hege Sjåvik
Ansvarlig søker	:	Ingeniør Terje Jakobsen AS
Søknad mottatt	:	24.04.2026
Komplett søknad registrert	:	28.05.2026

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

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 31-2 gis det fravik fra TEK 17 for følgende områder:
- Energieffektivitet
- Ventilasjon og varmegjenvinning
- Tilgjengelighet

Begrunnelsen angis under behandling av søknad om fravik fra TEK 17.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 d) og g), gis det med dette tillatelse til tiltak for ovenfor nevnte tiltak.

Følgende vilkår settes for tillatelsen:
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis må det dokumenteres at rom for varig opphold ikke overstiger årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon på 200 Bq/m3 .

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

Nettsted: www.vefsn.kommune.no/
Post: www.vefsn.kommune.no/edialog
Telefon: 75 10 10 00 75 10 10 00
Org.nr: 844 824 122

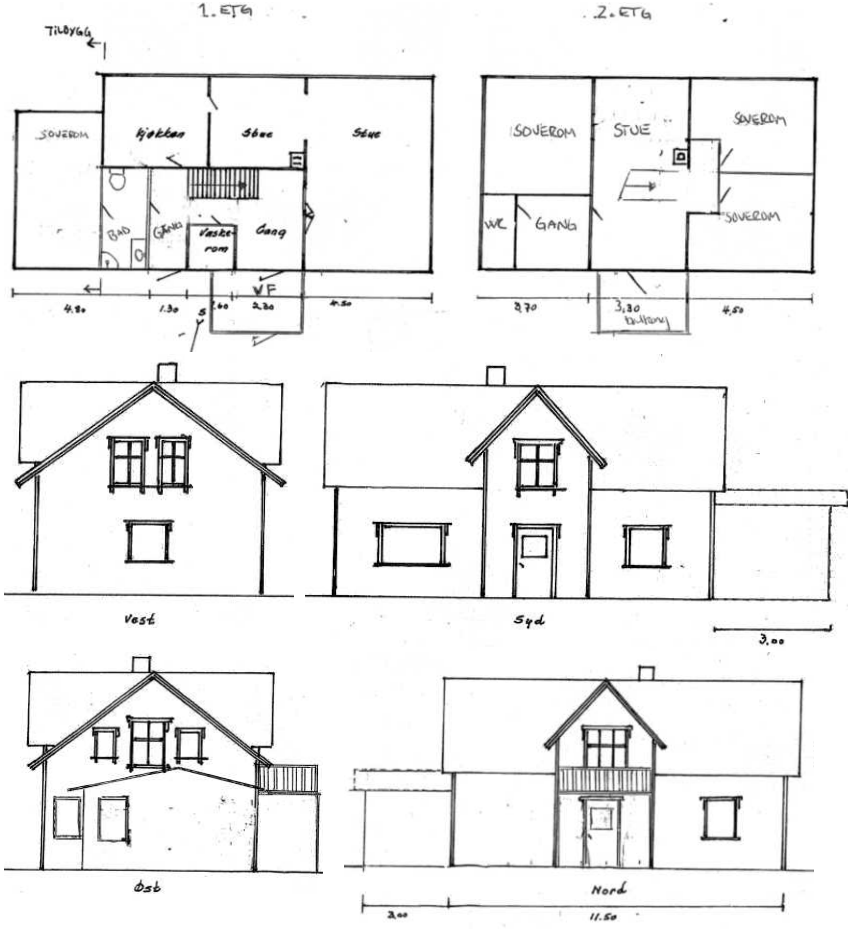
Saksutredning

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Beskrivelse av tiltak

Søknad om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig og oppdeling av boenhet.



Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, PlanID 1824A104. Arealbruksområdet for eiendommen er LNF-område m/spredt boligbygging.

Tiltaket er i tråd med plan.

Redegjørelse fra ansvarlig søker

«Bygningen er fra rundt år 1900, med et tilbygg fra 1984. Det ble tidligere søkt om- og innvilget bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig. Nåværende eier ønsker å reversere dette, og få bygningen godkjent til helårsbolig igjen. Det søkes derfor dispensasjon fra krav i TEK 17 til energieffektivitet, tilgjengelighet og ventilasjon og varmegjenvinning.
Det fins ikke eldre plantegninger av bygningens 2. etasje. I forbindelse med denne søknaden
Søknad om fravik fra TEK 17

Henvisning (kapittel/paragraf)	Krav (funksjonskrav TEK17)	Hvordan kravet er oppfylt
Pbl § 27-1	Krav til vannforsyning	Privat brønn.
Pbl § 27-2	Krav til avløp	Septiktank.
Pbl § 27-4	Krav til adkomst	Godkjent avkjørsel fra FV.
TEK17 kap. 7 (§ 7-1 til 7-4)	Sikkerhet mot flom, stormflo og skred	Eiendommen ligger under marin grense, består av morenemateriale jfr. data fra NGU. Bygningen ligger ca. 20 meter høyere enn både elva og vannet og det er lite sannsynlig at evt. flom skal påvirke bygningen. Bygningen ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for snøskred eller skred, jfr. NVE temakart.
TEK17 kap. 8, (§§ 8-1, 8-3, 8-5 og 8-8).	Uteareal skal være egnet til formålet (MUA, gangadkomst og kjøreadkomst)	Eiendommen er på over 1 mål, og har stort areal til rekreasjon og lek. Eiendommen har godkjent avkjørsel fra FV 7318. Det fins en garasje, og det er parkeringsareal opparbeidet på terreng.
TEK17 kap. 9	Ytre miljø – avfall, utslipp og miljøgifter	Dersom omsøkte dispensasjoner kan innvilges, vil ikke bruksendring generere bygningsavfall.

TEK17 kap. 10 (§10-1 og § 10-2)	Sikkerhet mot sammenbrudd og dimensjonering iht. laster	Uendret. Samme krav til helårsbolig og fritidsbolig.
TEK17 kap. 11	Brannsikkerhet	Optiske røykvarslere i hver etasje. Tilgjengelig håndslukkeapparat. Rømning er mulig via vindu og/eller dør i alle oppholdsrom.
TEK17 kap. 12	Planløsning og bygningsdeler	Boligen har ett bad med toalett og ett toalettrom. Etasjehøyde er mellom 240-245 i stue 1. etasje. Øvrie rom i 1. etasje har romhøyde over 220. I 2. etasje er det skråtak, med en høyde på 214 cm under høyeste punkt i alle rom. Innvendig lagringsmuligheter i skap i hall/gang, samt utendørs sportsbod og lagringsmulighet i garasje.
TEK17 §13-1	Byggverk skal ha tilfredsstillende inneklima	Naturlig ventilasjon (spalteventiler over vindu, åpningsvindu), mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
TEK17 §13-2	Ventilasjon skal sikre tilstrekkelig luftkvalitet	Bygningen har ikke balansert ventilasjon. Det er søkt om dispensasjon.
TEK17 §13-5	Radonnivå skal være under grenseverdi (200 Bq/m3)	Det er ikke målt radon i bygningen, og eiendommen er ikke kartlagt på NGU sitt aktsomhetskart. Søylefundamentert, god utlufting.
TEK17 §13-7	Lydforhold skal være	Det er lav trafikk i området.
	tilfredsstillende	og støy er ikke et problem. Flere av vinduene i oppholdsrom er av Nyere dato og isolerer godt mot lyd. Tømmerkassen i seg selv er også en tung konstruksjon som slipper lite lyd gjennom. ÅDT på FV. 7316 har en estimert ÅDT på 145. Det fins ikke data for FV. 7318, men det antas at det ligger i samme størrelsesorden.
TEK17 §13-12	Rom for opphold skal ha tilstrekkelig dagslys	Vindu i alle oppholdsrom.
TEK17 §13-13	Rom skal ha tilfredsstillende utsyn	Vindu med utsyn i alle oppholdsrom.
TEK17 §13-20	Våtrom skal være fukt- og vannbestandige	Bad renovert ca. 2016 av firma godkjent for ansvarsrett. Det antas at jobben ble forskriftsmessig utført.
TEK17 kap. 14	Energibehov	Det er søkt om dispensasjon fra kap. 14. Hoveddelen av huset er en tømmerkasse som i seg selv oppfyller minstekrav. Ytterveggens tykkelse, målt i utsparing til verandadør er 7,2". Noen eldre vinduer gjenstår å bytte, de fleste vinduer er byttet i 2014 og har bedre u-verdi.

Behandling av søknad om fravik fra TEK 17

Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Kommunen skal legge vekt på følgende:

- byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- fordeler som oppnås med tiltaket.

Det søkes om fravik fra TEK for:

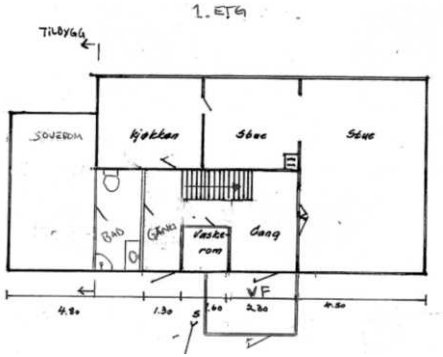
Energieffektivitet

Hoveddelen av huset er en tømmerkasse som i seg selv oppfyller minstekrav. Ytterveggens tykkelse, målt i utsparing til verandadør er 7,2''. Noen eldre vinduer gjenstår å bytte, de fleste vinduer er byttet i 2014 og har bedre u-verdi.

Det anses med bakgrunn i dette at arealet vil kunne holde 19 grader innvendig temperatur på års basis og at fravik fra TEK for energieffektivitet kan gis.

Tilgjengelighet

Det søkes om fravik fra TEK 17 for krav om tilgjengelighet.



Boligen består I 1 etg. av gang, bad, stue, kjøkken og soverom. Med hensyn til at 1 etg. har alle hovedfunksjonene stilles det I samsvar med TEK 17 krav om tilgjengelighet. Dersom man skal kreve tilgjengelighetskrav for gjeldende bygning vil det kreve betydelige omstruktureringer. Vegger må flyttes og på bad vil dette bli særlig omfattende. Det vurderes med dette at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi fravik fra TEK 17 med hensyn til tilgjengelighet.

Ventilasjon og varmegjenvinning

Bygningen har vindusventiler/ventiler i vegg som ventilasjonskilde, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Kravet i TEK 17 er balansert ventilasjon, noe som ved bruksendring fra fritidsbolig til bolig vurderes å være et vel strengt krav. Særlig siden bygningen tidligere var enebolig og ble endret i 2016 til fritidsbolig, som nå ønskes omgjort til enebolig igjen. Det vurderes med dette at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi fravik fra TEK 17 med hensyn til Ventilasjon og varmegjenvinning.

Uttalelser fra andre myndigheter

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

Naboforhold og andres kommentarer

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

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er datert den 24.04.2026 og har versjonsnr. 1.
Ut fra vedlagt gjennomføringsplan er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

Krav til infrastruktur, jf. kap. 27

Vann- og avløp

Tiltaket endrer ikke forholdende til vann- og avløp.
Bygningen har vanntilførsel via privat brønn.
Bygningen har avløp til septikkanlegg.

Veg og atkomst

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdende.

Krav til byggetomta og ubebygd areal, jf. kap. 28

Sikkerhet mot fare

Byggegrunn og miljøforhold mv. anses tilstrekkelig sikret som følge av tiltaket, jf. pbls § 28-1
Tiltaket ligger utenfor område med mulighet for marin leire.

Eiendommen ligger under marin grense, består av morenemateriale jfr. data fra NGU.
Bygningen ligger ca. 20 meter høyere enn både elva og vannet og det er lite sannsynlig at evt. flom skal påvirke bygningen.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer ikke forholdende til uteoppholdsareal og parkering

Krav til tiltaket, jf. kap. 29

Visuell utforming

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

Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

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

Det må søkes om ferdigattest før bygningen kan tas i bruk slik omsøkt.

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på dibk.no

Med hilsen

Kenneth Karlsen
fagleder byggesak

Ronny Pedersen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
Hege Sjåvik

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

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

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

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

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

NB! Husk å angi saksnummer 2026/2160 ved oversendelse av klage.

Generelle opplysninger:

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

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Ingeniør Terje Jakobsen AS
Petter Dass gate 3
8656 MOSJØEN

Dato: 22.06.2026
Saksb:Ronny Pedersen
Saknr: 2026/2160-11
Deres ref: Trine Drevland Jakobsen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig
Byggested	:	Drevvassvegen 878, 8672 Elsfjord **Gnr.Bnr:** 212/78
Tiltakshaver	:	Hege Sjåvik
Ansvarlig søker	:	Ingeniør Terje Jakobsen AS
Søknad mottatt	:	16.06.2026
Tillatelse til tiltak gitt	:	09.06.2026

Vedtak

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

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

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

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

Med hilsen

Ronny Pedersen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:

Hege Sjåvik

Klageadgang.

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

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

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

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

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

Målerapport

Oppdragsgiver Arild Avestad Harboe Moveien 39 8660 MOSJØEN	Oppdragsgivers ref. AAH Bestillingsdato : 15.06.2026	
Tittel Radon logging Drevvassveien878 8672 Elsfjord	Antall sider : 1 Emne : Radon logging	Antall vedlegg : 2
Ansvarlig utførende : Per-Erik Børstad	Måleransvarlig: Per Erik Børstad	
Avdelingskontor : MOSJØEN	Dato Signatur 15.06.2026	

Oppdrag.
Radon 222 har fått i oppdrag å logge radonnivået Drevvassveien 878.

Begrunnelse for oppdrag/ logging.
Det er søkt bruksendring på eiendommen og da ber det krav i TEK 17 at radonnivået er kjent og ikke overstiger 200 Bq/m³.
Målinger
Loggere har vært utplassert i 2 adskilte rom i 1 etasje.

Resultat

Radon SPIRIT Nr.	Målestart dato	Målestopp Dato	Målested	Laveste konsentrasjon Bq/m³	Høyeste konsentrasjon Bq/m³	Middel konsentrasjon Bq/m³
05-11	08.06.2026	14.06.2026	Måle Punkt nr. 1	0	37	9
04-3E	08,06.2026	14.06.2026	Måle Punkt nr. 2	0	42	9

Konklusjon:

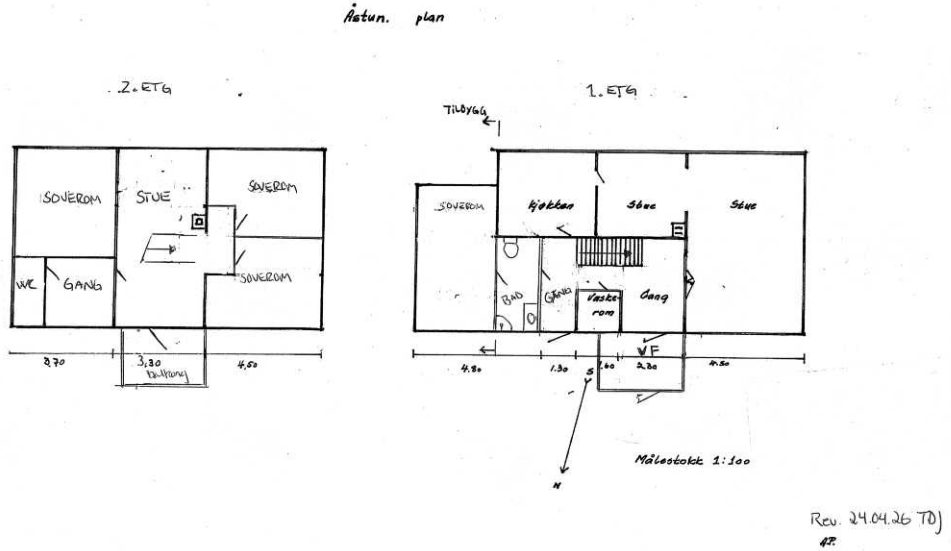
Resultatet tilsier meget lave verdier i hele første etasje. Det er ingen fare for et framtidig radon problem.

Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhets anbefalinger for radon.

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

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

Mosjøen Tlf : 75113222
E-post : radon@radon222.no
www: radon222.no
Org.nr. : 995471418



Åstun. Fasader.



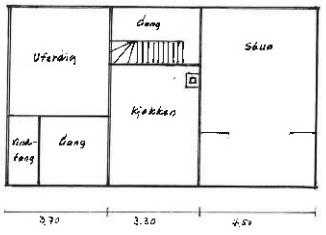
Rev. 24.04.26 TDJ.

Målestokk 1:100

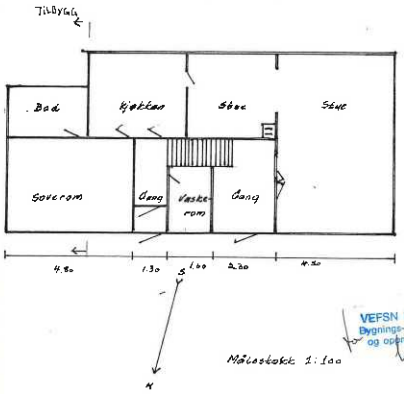
RP.

Åstun. plan

Nåværende Løsning



Planlagt Løsning



VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringes- og oppmålingssjefen
25/7-84

Målestokk 1:100

RP.

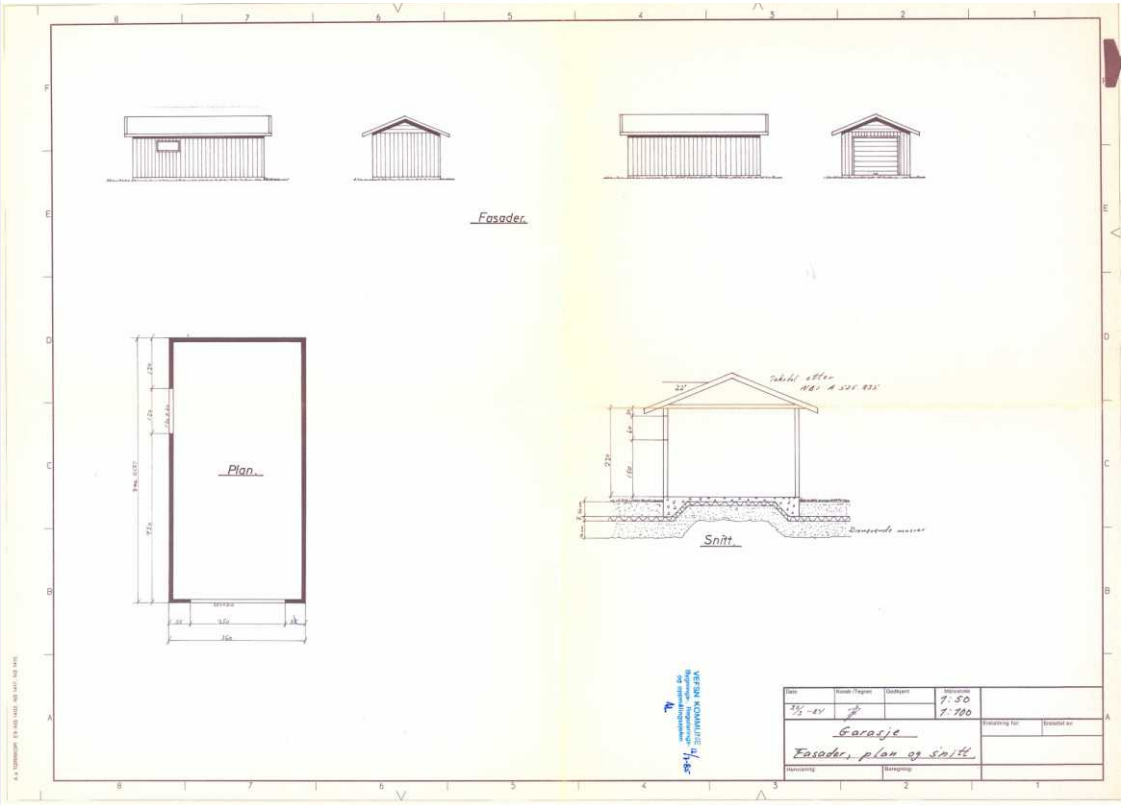
Åstun. Fasader.



VEFSN KOMMUNE 25/7 84
Byggings- Reguleringsvesen og oppmålingsvesen

Målestokk 1:100

R.P.



VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 119 / 84	Jnr. 2377/ 84

Saksbehandler: Gunnar Valla Vår ref. GV/JB

Søknad av 25.05.19.84. om byggetillatelse for tilbygg og hoved-reparasjon

Byggeplass Drevvatn Gnr. 212 bnr. 23

Byggherre Arne Pedersen Adr. Drevvatn

Ansvarshavende Se baksidens pkt. B.

Dispensasjon fra

gitt 19. av

Bygningsvesenets avgjørelse

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

Pkt. B, C og D.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringe- og oppmålingssjefen

for Mosjøen, den 23.10.1985.
G. Forsmo.

Byggearbeidene er utført i samsvar med godkjent byggetillatelse/tegninger. Det er oppført bislag i østre gavelvegg og på en del av langsiden mot fylkesvegen Str-østre langside. Bygningsmestr. har ikke på noe tidspunkt i byggeperioden blit varslet om kontroll

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

Mosjøen, den 30/7-19.84

for bygningssjefen

Gunnar Valla

VEND:

NR. 1 JAN 82

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

- [ ] A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.
- [X] B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [X] C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- [X] D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- [ ] E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [ ] F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- [ ] G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.
- [ ] H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.
- [ ] I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.
- [ ] J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:

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

- [ ] K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.
- [ ] L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

Nr. 1 JAN 82. (Rev. mars 83.)

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 87 / 85	Jnr.3177 / 85
Saksbehandler: Atle Lien	Vår ref. AL/NK

Søknad av 23. juni 19.85 om byggetillatelse for garasje

Byggeplass Åstun, Drevvatn Gnr. 212 bnr. 78

Byggherre Arne Pedersen Adr. 8670 DREVVATN

Ansvarshavende se baksidens pkt. B

Dispensasjon fra .....

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

Bygningsvesenets avgjørelse

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

Pkt. A,B,C og D.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

Mosjøen, den 12. juli 19.85

Atle Lien
fung. bygningssjef

VEND:

NR. 1 JAN 82

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

- [x] A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.
- [x] B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [x] C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- [x] D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- [ ] E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [ ] F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- [ ] G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.
- [ ] H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.
- [ ] I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.
- [ ] J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:

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

- [ ] K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.
- [ ] L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

Nr. 1 JAN 82. (Rev. mars 83.)

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Dato: 01.09.2016
Saksb: Irene Gustafsson
Tlf: 75 10 10 00
Saknr: 16/3954-6
Deres ref.:

Hege Harboe-Sjaavik
Villes veg 20

8661 MOSJØEN

Innvilget søknad om tillatelse

Administrativt vedtak nr: 151/16.

Gjelder : Bruksendring av bolig til fritidsbolig
Byggested : Drevassvegen 78, Gnr.: 212/78
Tiltakshaver/Byggherre : Hege Harboe-Sjåvik
Søknad mottatt : 02.08.2016
Komplett søknad registrert : 18.08.2016

Saken er behandlet administrativt 01.09.2016 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

vedtak:
Det gis med dette tillatelse etter plan– og bygningslovens §20-2a i samsvar med innsendt søknad.

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

Generelle opplysninger:
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn tillatelsen forutsetter.
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

Gjeldende plangrunnlag.
Gjeldende plangrunnlag for området er kommuneplanens arealdel. Bygningen er i tråd med plangrunnlaget og bryter ikke med verken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomta.

Med vennlig hilsen

Irene Gustafsson
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vedlegg: Skjema for søknad om ferdigattest

Søknad om ferdigattest for tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr. 16/3954

Søknaden gjelder

Eiendom/ Byggested

Tiltakets art			Byggets art		
Bruksendring til fritidsbolig			Boligbygg		
Gnr. / Bnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnr.**	**Bolignr.**	**Kommune**
212/78					1824
Adresse			**Postnr.**	**Poststed**	
Villes veg 20			8661	MOSJØEN	

Ferdigattest

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

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

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

Oppdatert dokumentasjon

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

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

Vedlegg

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

Underskrift

Tiltakshaver

Navn	**Telefon**

Epost

Dato	**Underskrift**

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	08.11.2024 kl. 10:19
Gårdsnummer:	212	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	78	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:	AASTUN
Etableringsdato:	12.11.1973
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 212 / 78	1 427,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
						1 / 2
						1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7328651	429828		1 427,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Skylddeling	12.11.1973				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 212/23	−1 428,6
Mottaker	1824 - 212/78	1 428,6

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Drevvassvegen	3374	878			Grunnkrets	0105	Drevvatn	
						Stemmekrets:	4	Elsfjord	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030703	Elsfjord	
				7328651	429833	Postnr.område:	8672	ELSFJORD	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 010 091
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7328651 Øst: 429812
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	212/78

Bygningsnr: 188 010 105
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7328662 Øst: 429839
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:				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	212/78

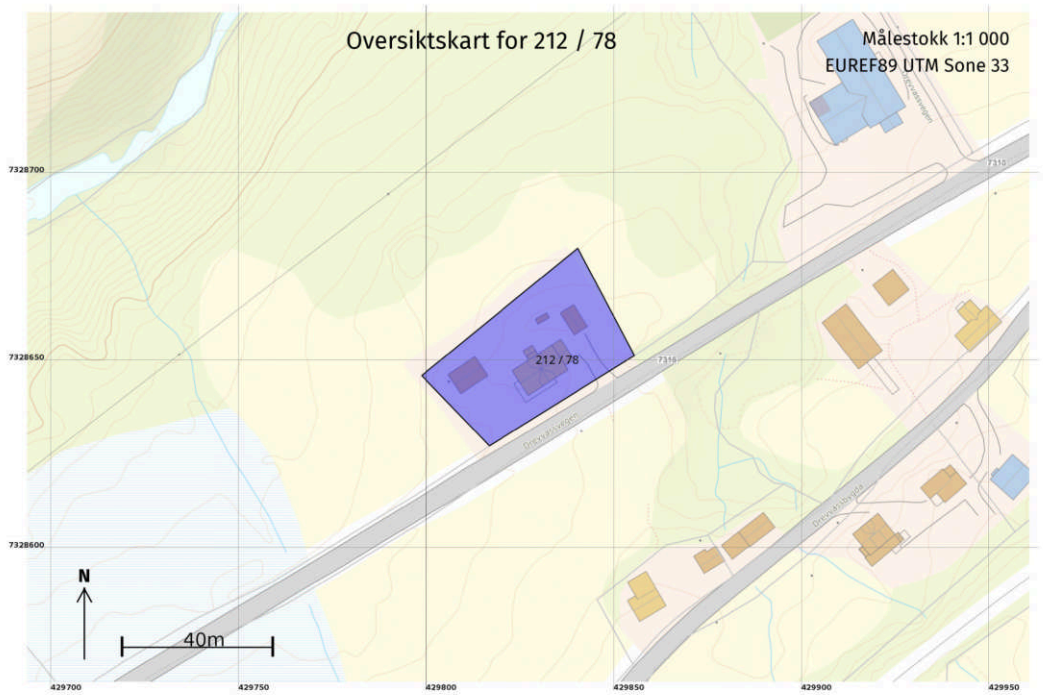
Bygningsnr:	188 010 113	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	153	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7328651 Øst: 429833	Bruksareal totalt:	153	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

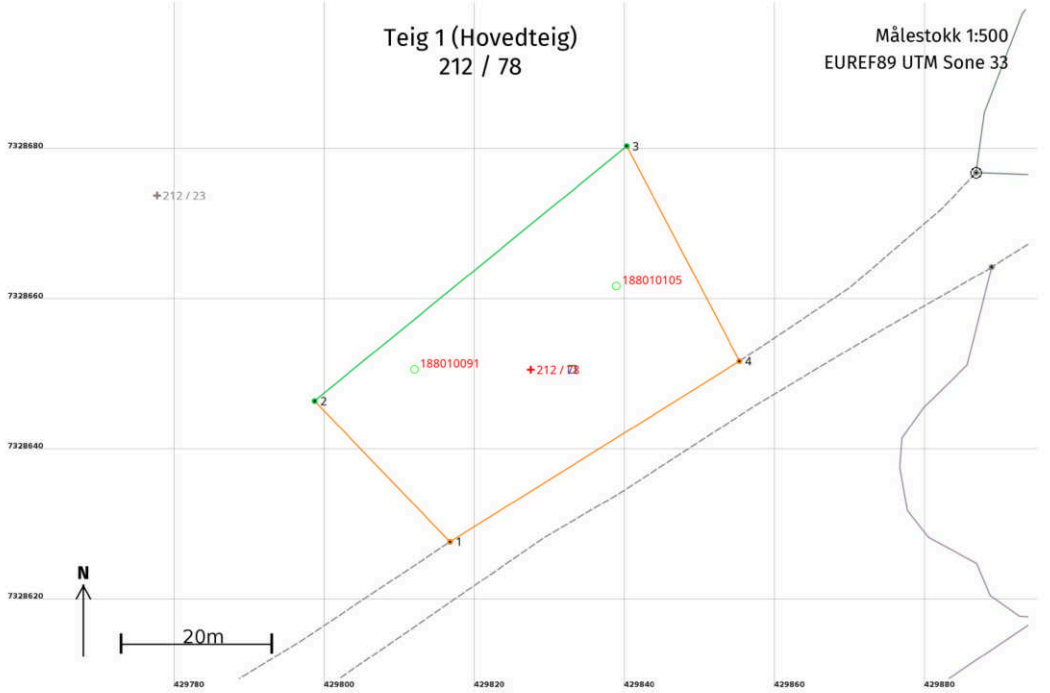
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	68	68	0	0	0	0	0
H01	0	0	85	85	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3374 Drevvassvegen 878	H0101	Fritidsbolig	153	0	Kjøkken	0	0	212/78



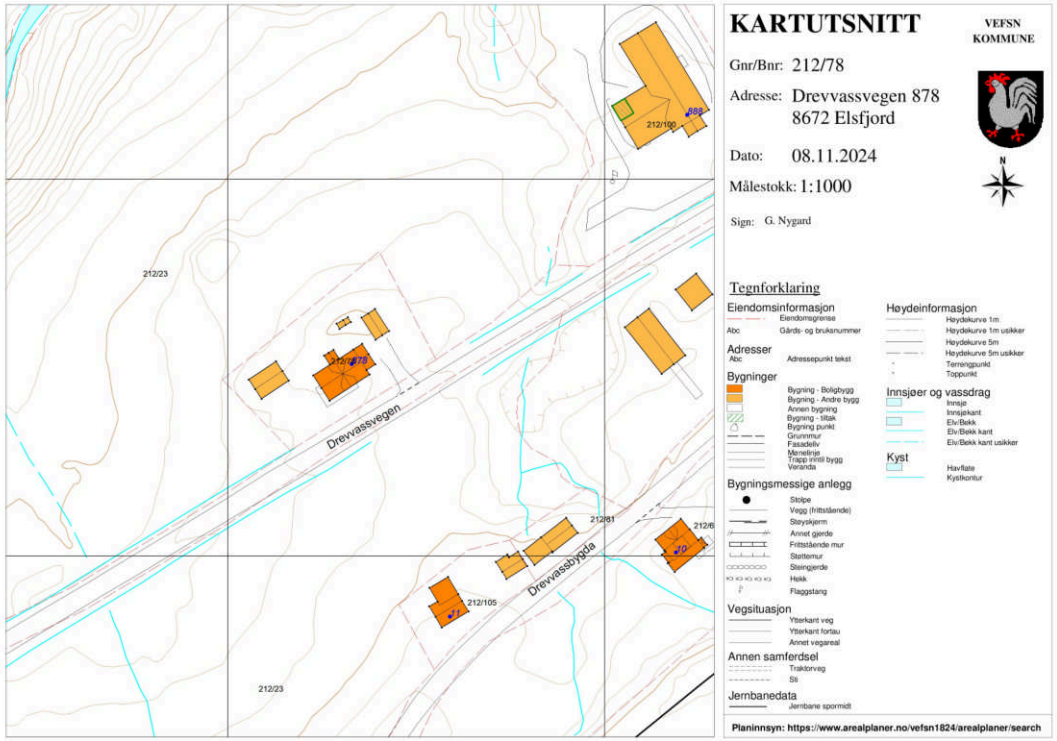


Areal og koordinater

Areal: 1 427,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7328651 **Øst:** 429828

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7328628,04	429816,78		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			26,01				
2	7328646,78	429798,74		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			53,64				
3	7328680,71	429840,29		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			32,34				
4	7328652,07	429855,31		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			45,41				



KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 212/78

Adresse: Drevvassvegen 878
8672 Elsfjord

Dato: 08.11.2024

Målestokk: 1:1000

Sign: G. Nygard

N

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc — Adressepunkt tekst

Bygninger
- Bygning - Bolgbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning - tiltak
- Bygning punkt
- Grunnmur
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Trapp inntil bygg
- Veranda

Bygningsmessige anlegg
- Stolpe
- Vegg (frittstående)
- Støyskjerm
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Støttemur
- Steingjerde
- Hekk
- Flaggstang

Vegsituasjon
- Ytterkant veg
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal

Annen samferdsel
- Trakkorveg
- Sti

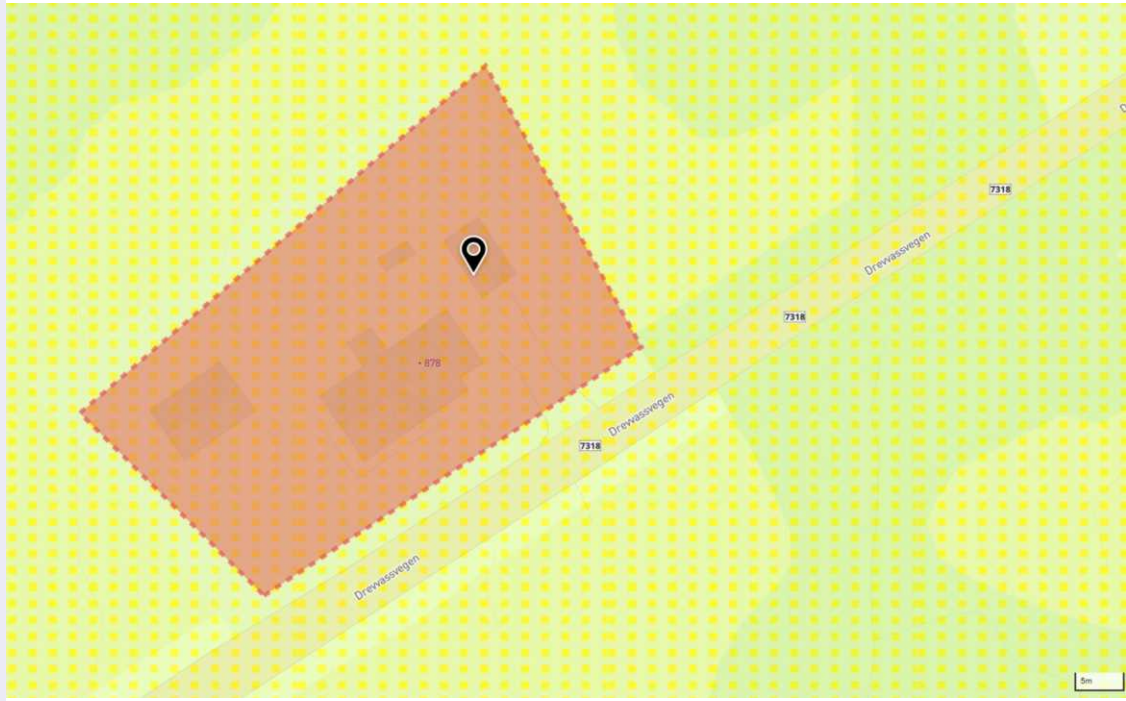
Jernbanedata
- Jernbane spormidt

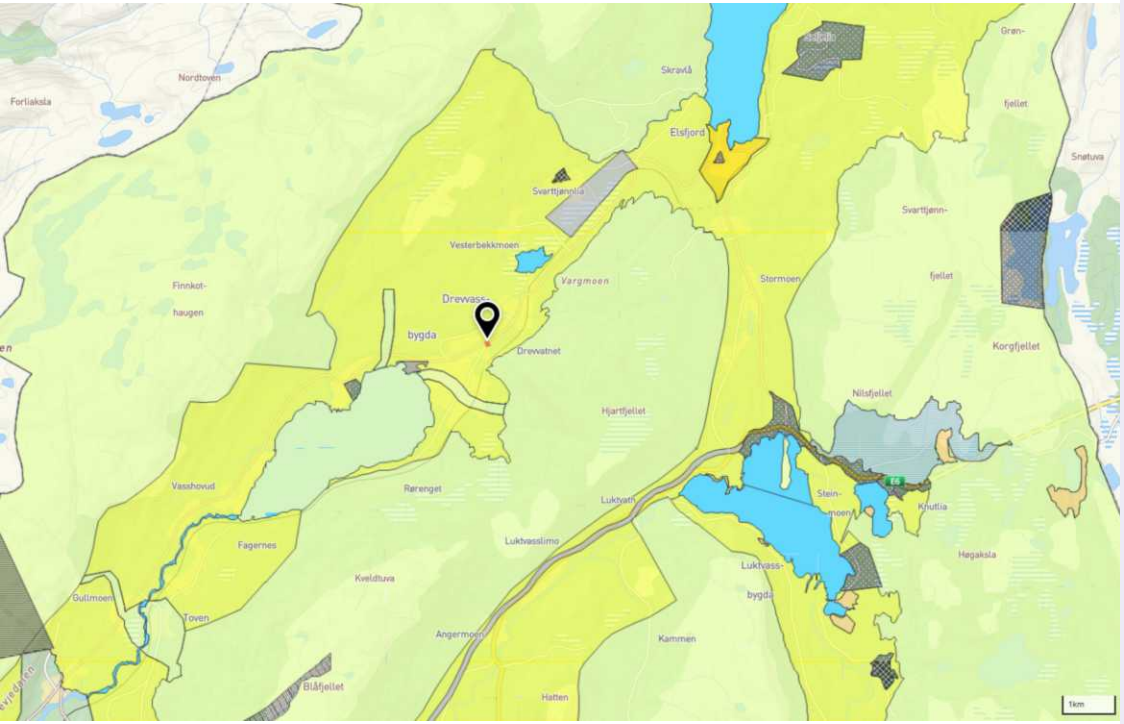
Høydeinformasjon
- Høydekurve 1m
- Høydekurve 1m usikker
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 5m usikker
- Terrengpunkt
- Toppunkt

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant
- Elv/Bekk kant usikker

Kyst
- Havflate
- Kystkontur

Planinnsyn: https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search





Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Cathrine Alexandra Pettersen - 15240142
Vår referanse: 3618771/25223619
Bestilling: C3 2024-10-31 (3) 124

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2798	71	10.5.1979	VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	212	78	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/2798/71
Uthentet 2024-10-31 10:52

DAGBOKFØRT
10.MAI79 2798
SORENSKRIVEREN I

KJØPEKONTRAKT

Mellom Vefsn kommune på vegne av Nordland Fylkeskommune og

Anna Moen eier av gnr. 212

bnr. 78 i Vefsn kommune er idag inngått følgende kjøpekontrakt:

I forbindelse med bygging/utbedring av fylkesveg Stuvland-Elsfjord

har undertegnede grunneier forpliktet seg til å avstå nødvendig grunn mot følgende vederlag:

Markslag:	Ca. da.		
Dyrket	0,082	kr. 6,500	pr. da.
		kr.	pr. da.
		kr.	pr. da.

Gjerde:	Ca. l.m.	
Nytt gjerde inkl. framtidig vedlikehold		kr. pr. l.m.
Flytting av eksisterende gjerde		kr. pr. l.m.

Gjerdet må settes opp i samsvar med forskrifter gitt i medhold av veglovens paragraf 45. Erstatningsbeløpet utbetales ikke før gjerdet er oppsatt overensstemmende med disse. Kontroll skjer etter varsel fra grunneieren.

1. Vegvesenet avgjør hvor meget grunn som må tas til veganlegget i henhold til foreliggende planer. Det erverves 1 meter fra skjæringstopp/fyllingsfot og minimum 3 meter fra vegkant.
2. Vegvesenet sørger for nødvendig omlegging og tilknytning av drensgrøfter, kloakk- og vannledning som avskjæres eller berøres av veganlegget dersom tillatelse til legging av disse ikke er gitt på spesielle vilkår.
3. Eventuell ulempeerstatning dekker enhver ulempe som måtte oppstå i forbindelse med veganlegget og den ferdige veg. Erstatningskrav som følge av eventuelle anleggsskader avgjøres ved minnelig avtale eller — hvis avtale ikke kan oppnås — ved skjønn etter veglovens paragraf 60.
4. Erstatningen for skogsgrunn omfatter grunn med påstående trær dersom annet ikke fremgår av punkt 8.
5. Vegvesenet kan ta grunnen i besittelse når denne kontrakt er underskrevet. Med mindre vegsjefen bestemmer noe annet skal grensene for vegens eiendomsområde etter denne kontrakt fastlegges når anlegget er ferdig og merkes med varige grensemerker. Det skal da utstedes et oppgjørsdokument som underskrives av begge parter, og som inneholder arealoppgave og vedlegges grunnkart.
6. Grunneieren kan kreve foreløpig oppgjør når grunnen tas i besittelse. Endelig fastsettelse av kjøpesummen foretas når veganlegget er ferdig og grensene er trukket opp i samsvar med bestemmelsene i pkt. 5. Gjenstående kjøpesum forrentes etter 6 pst. rente fra det tidspunkt vegvesenet tar grunnen i besittelse.
7. I den utstrekning grunneieren har gjort vegvesenets representant kjent med eventuelle rettigheter som påhviler det ervervede område, vil et eventuelt oppgjør for disse være grunneieren uvedkommende.
8. Andre betingelser/erstatninger:
   Kjøpesum avtalt til kr. 540,- + 6 % renter fra 1.1.1978.

den 25.4.79 Anna Moen
Grunneier(e)

den 25.4.79 Bengt Almås
For kommunen

Nordland Boktrykkeri A/S - 5-78 - 2 000 sett

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/2798/71
Uthentet 2024-10-31 10:52

Oppgjørsdokument for fylkesveg

Undertegnede Anna Moen

eier(e) av eiendommen Aastun

g.nr. 212 b.nr. 78 i Vefsn kommune

har overdratt til Nordland fylkeskommune eiendomsretten til det areal som er angitt ved nedenstående arealoppgave og vedlagte grunnkart datert Januar 1976 hvor det avstätte areal er begrenset med stiplet grenselinje mellom grensemerkene. Jfr. kjøpekontrakt av ..... /skjønn av .....

Arealoppgave:

Areal totalt fra pel 21211 til pel 21262	337 m²
Sum fradrag	255 "
Netto areal	82 m²

Grensebeskrivelse: Som vedlagte grunnkart viser.

Hver av partene har beholdt ett sett av dette dokument med bilag.

den 25.4. 1979

Anna Moen.
Grunneier(e)

Bengt Almås
For kommunen

NF 5.78 2500 sett

DREVVASSVEGEN 878

OFFENTLIG TRANSPORT

Mosjøen lufthavn Kjærstad		41 min
Drevvatn stasjon Linje F7	0.3 km	4 min
Drevvatn stasjon Linje 253	0.2 km	2 min
Dyrhaug kryss Linje 253	0.6 km	9 min

AVSTAND TIL BYER

Mosjøen	34 min
Mo i Rana	1 t 2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Forslandsdalen Parkering	25 min
Circle K Korgen	28 min

VINTERSPORT

Alpin

- Helgeland Alpinsenter
- Kjøretid: 42 min
- Skitrekk i anlegget: 2

AKTIVITETER

Helgeland Golfklubb	27 min

SPORT

Drevvatn balløkke Ballspill	0.1 km	1 min
Drevvatn gressbane Fotball	2.1 km	4 min

DAGLIGVARE

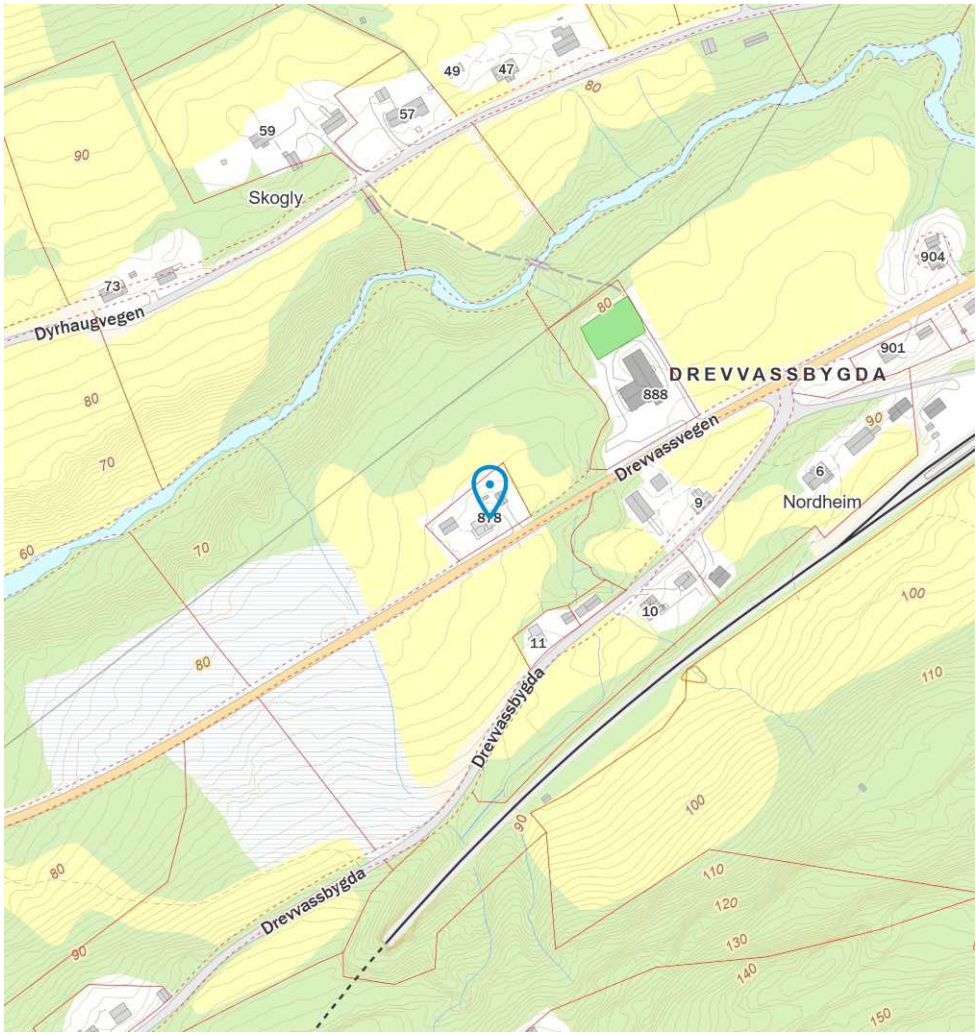
Nærbutikken Drevvatn	9 min

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Korgen	29 min
Korgen Vinmonopol	28 min

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater



Forbrukerinformasjon om budgivning

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: 15240142 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Drevvassvegen 878, 8672 Elsfjord.
Gnr. 212, Bnr. 78, Vefsn kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 15240142
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.07.2026

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no