

Velkommen til

Helligbergvegen 79
8663 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Helligbergvegen 79
8663 Mosjøen

Velholdt enebolig med 4 soverom, garasje m/ el-bil lader & flott beliggenhet - Sokkel m/ egen inngang - DITT NYE HJEM?

Velkommen til Helligbergvegen 79! Her presenteres en innholdsrik enebolig med en fleksibel planløsning og et betydelig potensial, beliggende i et etablert og rolig nabolag i Mosjøen. Dette er en bolig over to etasjer som byr på mange muligheter for den som vil skape sitt eget hjem. I hovedetasjen finner du en romslig stue med parkett på gulvet, en åpen peis som skaper en lun atmosfære, og direkte utgang til en terrasse hvor utsikten kan nytes. Flere av vinduene i denne etasjen ble byttet i 2020 til 3-lags glass. Underetasjen er innredet som en leilighet som har separat inngang, stue med behagelig gulvvarme og et kjøkken installert i 2023. Det gjøres dog oppmerksom på at kjøkken og stue ikke er rom godkjent for varig opphold. Se under utleie for mer info. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000
Omkostninger	kr	86 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090
BRA/BRA-i		214 m² / 179 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1979
Tomt		821 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Helligbergvegen 79, 8663 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 105, Bnr. 336, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 502 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 86 090,- 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.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 887,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg kommer det renovasjon fra SHMIL på kr 6 437 for 2026 fordelt på 6 terminer.

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

Areal
BRA - i: 179 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 214 m²
TBA: 25 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 med vippeport og på gruslagt innkjørsel på egen tomt. Det er montert elbillader i garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 821 m² på eiet tomt i følge matrikkelbrev.
Tomten er skrående og opparbeidet med gruslagt innkjørsel og plen, Tomten er bebygget med bolig og garasje. Gategrunn utgjør ca.73 m² ifg. kommunen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten. Det er montert drenering rundt eneboligen. Dreneringsrør er av plast og er fra byggeår. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten.
For å

undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Eiendommen ligger i skrånenende terreng. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1979 ifølge ferdigattest. Garasje 1982 i følge byggetillatelse.

Innhold
Eneboligen går over to plan i skrående terreng og består av følgende rom:

Hovedbygning:

Underetasje
BRA-i 85 m²: Entré, to ganger, to soverom, to boder, bad, vaskerom, kjøkken og stue.
BRA-e 14 m²: Bod.

Hovedetasje
BRA-i 94 m²: Entré, gang, to soverom, bad, kjøkken, stue og vaskerom.

Garasje:
BRA-e 21 m²: Garasjerom

Det er en terrasse på ca. 15 m² med utgang fra stuen, og en vestvendt terrasse på ca. 6 m² med utgang fra et soverom. I tillegg er det en nordvendt terrasse med adkomst via utvendig trapp, hvor taket er forlenget over terrassen. Eiendommen har et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) målt til 25 m².

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret (1979) for eneboligen og garasjen. Garasjen stemmer rmed bygningsgodkjente tegninger for dagens bruk, og for ett av soverommene i underetasjen foreligger det ferdigattest for bruksendring datert 21.05.2026. For øvrig er det avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Dette gjelder:
- Et rom i underetasjen, opprinnelig godkjent som bod, er ombygd og benyttes som kjøkken (søknadspliktig)
- En vegg og dør ved entréen i hovedetasjen som er vist på opprinnelige tegninger, er fjernet for å skape et åpnere romløsning (ikke søknadspliktig).
- Det er utført flere fasadeendringer. Dette omfatter montering av dobbel balkongdør på nordvestfasaden, utelatt kjellerdør og støttemur på sydøstfasaden, samt ny trapp til terrasse og forlenget tak over terrassen mot nordøst. Oppføring av slike fasadeendringer er normalt søknadspliktig.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Eneboligen er fra 1979 og har et generelt og omfattende behov for modernisering og

oppgradering.

Kjøkken, hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Røropplegget på kjøkkenet er fra 2023.

Kjøkken, underetasje (innredet rom, ikke godkjent bruksendring):
Det innredede kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter er montert. Røropplegget er fra 2023. Kjøkkenet er etablert i et rom som opprinnelig var godkjent som bod, og bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent.

Bad, hovedetasje:
Badet har gulvmontert toalett, innredning med nedfelt servant og badekar. Oppvarming via stråleovn. Naturlig avtrekk via ventil i tak. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater og himling av himlingsplater. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom, hovedetasje:
Vaskerommet har blandebatteri på vegg. Gulv av vinylbelegg, vegger av malte plater og himling av malte plater. Vaskerommet mangler tilstrekkelig ventilering og har et oppgraderingsbehov.

Bad, underetasje:
Badet har dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Plastsluk i gulv. Avtrekksvifte på vegg. Varmekabler i gulv. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromstapet og himling av panel. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom, underetasje:
Vaskerommet har sluk i gulvet, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vegg. Varmtvannstanken på ca. 120 liter fra 2000 er plassert her. Gulv av vinylbelegg, vegger av malte plater og himling av malte plater. Rommet mangler mekanisk avtrekk og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett og belegg i hovedetasjen. Belegg med varmekabler i stue og gang i underetasjen. Vinylbelegg på bad og vaskerom i begge etasjer.
Vegger: Tapet, trepanel, koreapanel og malte plater.
Himling: Malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I boden i underetasjen er det tilfaregulv av bjelkelag med pålagt gulv av diverse bord/plater.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med åpen peis og sotluke/feieluke.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Boligen har finèrdører, furudør og formpresset dør.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeår, med unntak av røropplegget på kjøkkenet som er fra 2023. Stoppekranen er plassert på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og enkelte veggventiler i kjeller. Badet i hovedetasjen har naturlig avtrekk via ventil i tak. Badet i underetasjen har avtrekksvifte på vegg. Kjøkkenet i hovedetasjen har kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Kjøkkenet i underetasjen har kjøkkenventilator med kullfilter. Vaskerommet i hovedetasjen mangler tilstrekkelig ventilering.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, produsert i 2000, og er plassert på vaskerom i underetasjen.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré og på bod i underetasjen. Sikringsskapet ble oppgradert i 2022. Automatsikringer for kjøkken i underetasjen ble installert i 2023.

Branntekniske forhold:
Det er installert brannslukningsapparat i boligen.

Lagring:
Bod på ca. 14 m² med inngang fra underetasjen, med vegger av lettklinkerblokker, tak av betong og støpt dekke i betong. Sikringsskap med automatsikringer er også plassert i boden i underetasjen. Garasje oppført i 1982, fundamentert som plate på mark med ringmur av betong. Yttervegger av uisolert stenderverk kledd med stående/liggende kledning. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler tekket med profilerte stålplater/aluplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Garasjen har vippeport, inngangsdør og to vinduer. Elbillader ble montert i 2025.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer - Bod: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påbegynte råteskader i vinduet mot nord, samt manglende utvendig tetting på samme vindu.

- Utvendig - Dører - Boddør: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Døren er vanskelig å åpne og lukke. Karmene er værslitte utvendig med sprekker i trevirket. Døren har malingsavflassing og er værslitt. Den tar i karmen, og fuging/utvendig tetting er ikke tilstrekkelig. Det er påbegynte råteskader i nedkant av døren, og døren mangler beslag i nedkant.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tekkingen på terrassen har utettheter. Det er en del sprekker i terrassedekket. Det er registrert noe svikt i terrassedekket ved belastning. Det er rust i beslag mellom vegg og terrasse. Det er avflassing og oppsprukket betong over terrassen mot nord, og det mangler synlig beslag mot vegg. Rekkverk og håndlist er væroppsrukket. Det er tegn til fukt og saltutslag i taket fra balkong til bod. Takrenne mangler i front.

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Saltutslag på vegger og tak. Stedvis rustdannelse på armeringsjern i tak og vegg. Stedvis porøse lettklinkerblokker. Forholdet gjelder konstruksjonen rundt boden.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetasjen, og det er ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag mot vegger på boden. Fuktmåling i tilfarergulv viste 19,3 %. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent; over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Det ble registrert forhøyde fuktverdier ved overflater mot gulvet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Fuktsikringen av muren, inkludert klemlist, må avsluttes over terreng. Dreneringen er over 30 år gammel. Påvist fukt i boder tyder på at drenering og fuktsikring mot muren har begrenset effekt. Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv mot vegg i kjellerbod, og betydelig saltutslag på lettklinkerblokker, noe som indikerer fukttransport gjennom mur.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er glipper i skjøtene på våtromsplatene. Avløpet fra badekar er ført direkte ned i avløpet i gulvet. Plastsluk i gulv er etablert ved servant. Dør og vindu er plassert i våtsonen. Naturlig avtrekk via ventil i tak. En samlet vurdering er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Veggplater er ikke fuktbestandige, og det er observert sprekker i taket. Vaskerommet mangler tilstrekkelig ventilering. En samlet vurdering er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dør er plassert i våtsonen, og avtrekksvifte fungerer ikke. En samlet vurdering er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Veggplater er ikke fuktbestandige. Rommet mangler mekanisk avtrekk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er påvist bulker i enkelte metallplater. Enkelte skrue- og spikerhull er tettet med fugemasse. Det er registrert spredte råteskader i vindskiene.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er registrert løv i takrennen mot vest. Beslaget på pipehatten har påbegynt rustdannelser. Det er rustdannelser i innfestingen for snøfangere, og det mangler snøfangere mot vest. Tak over inngangsparti mot vest har fall og utforming som kan medføre ras av snø og is, og det er ikke registrert snøfangere på denne siden. Forholdet vurderes som en potensiell sikkerhetsrisiko for personer som ferdes ved inngangspartiet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen mot sør, samt stedvis slitt/avflasset maling. Lufting er begrenset via åpninger mellom lusing bak ytterste kledningsbord. Stedvis manglende tetting for mus/skadedyr.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er stedvis påvist fuktskjolder mot SU-plater og

mot sponplater ved kvistluken. Rørgjennomføringer i taket mangler tetting mot undertaket, og ventilasjonskanalen mangler stedvis isolasjon. Det er ingen synlig lufting via raft.

- Utvendig - Vinduer: Vinduer i hovedetasjen mangler beslag i øvre kant.

- Utvendig - Vinduer sør og vest: Vindu i hovedetasjen mot sør har mindre glipper og ujevnheter i rammen rundt glasset, og mangler beslag i overkant. Vindu i underetasjen mot sør er plassert nær terrenget, med utilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vinduet. Vindu i underetasjen mot vest mangler tilstrekkelig utvendig tetting. Eldre vinduer har økt varmetap og redusert isolasjonsevne.

- Utvendig - Dører: Dørene har noe olje- og malingsavflassing på overflatene.

- Utvendig - Dører - Balkongdører: Dørene har noe olje- og malingsavflassing på overflatene. Det er glippe i nedkant mot dekkbord på balkongdøren mot nord.

- Utvendig - Utvendige trapper: Stedvis rust i skruer/vange.

- Innvendig - Overflater - Underetasje: Skade i overflate vinylbelegg i gang, løst vinylbelegg i entré. Enkelte sprekker i overflate vegger.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noe bevegelse i gulvet ved gange i stuen i hovedetasjen. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan forventes for etasjeskiller fra byggeperioden.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vannrørene er av kobber og er over 25 år gamle.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene er av plast og er over 25 år gamle.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom. Soverom mot sørøst i hovedetasjen mangler ventilering.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentralen er oppbrukt. Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år. Det er observert løs isolering rundt utvendige rør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal tilkobles med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Synlige ujevnheter i muren mot vest, samt tegn til utbedringer i overflaten av riss og langsgående sprekker i muren. Stedvis riss i muren rundt bygget.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er observert noe skjevhet i muren mot terrenget mot øst.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Noe feil fall på terreng mot nordøst. Terreng må danderes slik at det blir fall fra kjellermur og utover.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold: Terrenget for innkjørsel til garasje har fall mot bygningen, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging mot grunnmur og bygningskonstruksjon.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert plast på veggen fra stuen mot våtrommet, noe som ikke er i henhold til anbefalte løsninger for våtromskonstruksjoner.

- Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. TEK17 krever at alle vanninstallasjoner på kjøkken skal sikres med automatisk lekkasjestopper.

- Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og sikkerhet: Åpninger i rekkverk på balkong/terrasse og utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, både innvendig og utvendig. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Radon: Det er ikke opplyst om radonmålinger er utført, og bygget er ikke utført med radonsperre.

- Kvikkleire: Eiendommen ligger i et område med aktsomhet for kvikkleire. I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

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

Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig på vegne av selger, som opplyser å ha begrenset kunnskap om boligen.

Pkt. 2: Tilleggskommentar fra fullmektig med oversikt over kjente oppgraderinger: Varmepumpe kjøpt og installert ca. 2017. Alle utvendige vegger malt i 2019, bortsett fra mønet i nord. Tre stuevinduer i hovedetasjen byttet til 3-lags glass fra Norgesvinduet i 2020. Tre vinduer i underetasjen byttet til 3-lags glass fra Norgesvinduet i 2021. Sikringsskap og inntaksskap oppgradert i 2022. Nytt kjøkken etablert i underetasjen i 2023 med nye hvitevarer; elektrisk arbeid inkluderte komfyrvakt, nye dimmere m.m. Ny takstige montert i 2024; takrenner er også byttet, men årstall er usikkert. Elbillader montert i 2025. Listen er basert på kvitteringer og notater og er å betrakte som en grov oversikt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertaket er av SU-plater. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er isolert med ca. 150 mm. Konstruksjonen er luftet via ventiler i gavlvegger.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av metall. Det er luftehatt, snøfangere og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Nedløpsrør og beslag er byttet i senere tid, men eksakt årstall er usikkert. Takstige ble montert ca. 2024.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående/liggende bordkledning. Isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand er ikke dokumentert.

Vinduer:
Bygningen har en blanding av vinduer. Seks vinduer har 3-lags glass; tre stuevinduer ble byttet i 2020 og tre vinduer i underetasjen ble byttet i 2021. Resterende vinduer, inkludert i bod og mot sør og vest, er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Dører:
Hovedytterdør og ytterdør til underetasjen er i teak fra ca. 1979. Balkongdører mot sør, nord og vest er i teak fra ca. 1979. Boddøren er en malt dør.

Balkonger/terrasser:
Terrasse med utgang fra stue på ca. 15 m². Terrassedekket er av betong og er fundamentert på en underliggende bod. En annen terrasse med utgang fra soverom mot vest er på ca. 6 m², med terrassedekke av 22mm impregnerte terrassebord.

Utvendige trapper:
Utvendig er hovedinngangstrappen en trapp av strekkmetall. Det er også en tretrapp til terrassen mot nord.

Garasje:
Garasje oppført i 1982. Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående/liggende kledning. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler tekket med profilerte stålplater/aluplater. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Garasjen har vippeport, inngangsdør og to vinduer.

Beliggenhet
Velkommen til Åsen, Åsbyen og Halsåsen

Åsen/Åsbyen er en bydel øst for Mosjøen sentrum og består av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er lite leilighetsbebyggelse her. Bydelen kjennetegnes med at det både er rolig, barnevennlig og solrikt. Fra gammelt av var Mosjøen kun bestående av byflata. Da var store deler av det vi i dag kjenner som Åsen/Åsbyen, det det var - en ås og mark. I dag er den bare ett av mange byområder. Dolstad Kirke har holdt fortet siden 1735, og området rundt bykjernen var ellers landbruksjord før i tiden. Med industrialiseringen som fulgte utvidet byen seg og Åsbyen var da en naturlig plass for videre bebyggelse. Det utvidet seg deretter videre mot det vi i dag kjenner som Halsøy. Dagligvarehandlingen gjennomføres gjerne på Nyrud, sentrum eller Halsøy. Disse ligger hhv. ca. 2,5-3 kilometer fra området.

Tur og rekreasjon
Åsen/Åsbyen er kjent for sine flotte turområder i umiddelbar nærhet. Dolstadåsen sammen med Halsåsen i nord og Andåsåsen i sør er åsene som avgrenser Mosjøen mot øst. Området strekker seg fra Andås i sør til Breimoen i nord. Dolstadåsen har flere kilometer med tråkk, turstier, traktor- og skogsbilveger. I tillegg finnes det flere utsiktspunkt rasteplasser, benker og gapahuker. De to mest populære er Panorama og Tårnet. Tårnet når man med adkomst fra Snevegen, som er den øverste gaten i Åsen/Åsbyen. Her er det delvis gruset og asfaltert adkomst. Dette er en fin og

relativt enkel tur sommer som vinter for både mennesker, gammel som ung, og dyr. Har man barn er området også svært populært for aking vinterstid. Videre har man Panorama, som da naturlig nok kanskje er det beste utsiktspunktet på denne siden av byen. Adkomst fra Åsen/Åsbyen skjer via Dambekkvegen i Kjerringlia. Denne turen er ca. 1,8 kilometer én vei.

Skoler og barnehager
Mosjøen har flere skoler og barnehager fordelt på de største byområdene. Åsen/Åsbyen har Dolstad Barnehage som nærmeste barnehage, som ligger i nærheten av kirken. Forøvrig er det god barnehagedekning i Mosjøen, med flere barnehager bl.a. på Skjervengan og i Kulstadlia. Åsen sokner til Mosjøen Barneskole som ligger ca. 3-4 kilometer unna samt Kippermoen Ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og svømmehall. Kippermoen ligger i overkant av 3 kilometer fra området. Det går buss like ved. Halsåsen sokner til Kulstad barneskole. Skillet for hvilken del av Åsen som sokner til Kulstadlia- og Mosjøskolen går ca. i traseen for høyspentledningene ned til trafostasjonen i Åsbyen/Vollan.

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

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

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det er utstedt ferdigattest for eneboligen, datert 29.11.1979. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest for «Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel», gjelder omgjøring av redskapsrom til soverom i sokkeletasjen. Attesten er datert 21.05.2026. Kopi av denne og ferdigattesten følger vedlagt.

Garasje:
For garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret 1982, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. 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
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe i stue. I tillegg er det elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv i stuen og gangen i underetasjen, varmekabler i gulv på bad i underetasjen, samt stråleovn på bad i hovedetasjen. Supplerende oppvarming er åpen peis og peisovn.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Fiber levert av Telenor/Signal?

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

Sokkeletasjen har egen inngang og er innredet som en leilighet. Kjøkken i sokkel er opprinnelig godkjent som bod. Stue er godkjent som hobbyrom. Det er 2 godkjent soverom i sokkelen. Det er også intern forbindelse med trapp mellom sokkel og første- etasje.

Det anbefales å søke om bruksendring til vefsn kommune for å få kjøkken og stue godkjent til varig opphold. Da vil man kunne leie ut deler av egen bolig. Det er dog et krav om at rommene som leies ut er godkjent til varig opphold. Kjøper overtar ansvar vedr. en slik søknad og eventuelle tiltak som må gjøres.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan Hals datert 01.10.1968. Planidentifikasjon 208.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 722 863,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 891 451,-.

Notater










79





Plantegning



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

Plantegninger

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Anne Marie Pedersen

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 50 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 4 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-05-2026 i Helgeland Byggekontroll AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 27.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 11.05.2026
Energiattest, datert 11.05.2026
Bygningstegninger, datert 06.09.1978
Ferdigattest, datert 29.11.1979
Matrikkelrapport, datert 24.04.2026
Målebrev
Reguleringsbestemmelser og plan 01.10.1968.
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

HELLIGBERGVEGEN 79

Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsbyen Stopp 36	Linje 261	2 min / 0.1 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	22 min / 1.9 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		12 min

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.)	253 elever, 17 klasser	14 min / 1.1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	416 elever, 32 klasser	7 min / 4.3 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	6 min / 2.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	350 elever	8 min / 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	7 min
St1 Lading Mosjøen	8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

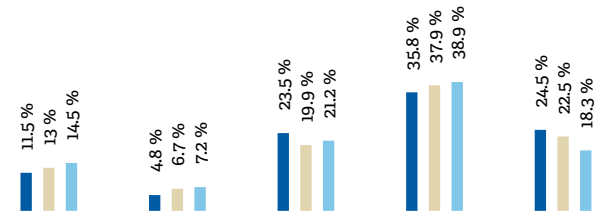
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hals/Baustein	611	338
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kulstad barnehage (1-6 år)	50 barn	18 min / 1.4 km
Dolstad barnehage (1-5 år)	43 barn	21 min / 1.8 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (1-5 år)	29 barn	7 min / 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Halsøy	Post i butikk	5 min / 0.5 km
Spar Halsøy	PostNord	6 min / 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

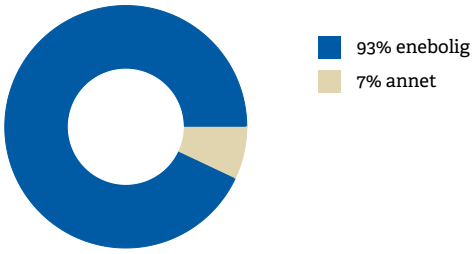
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

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

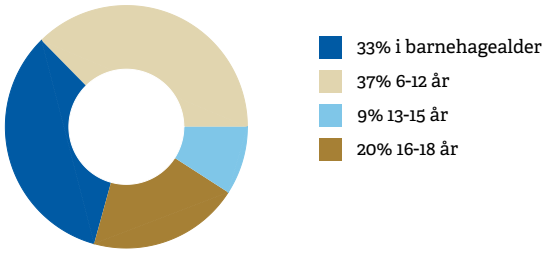
BOLIGMASSE



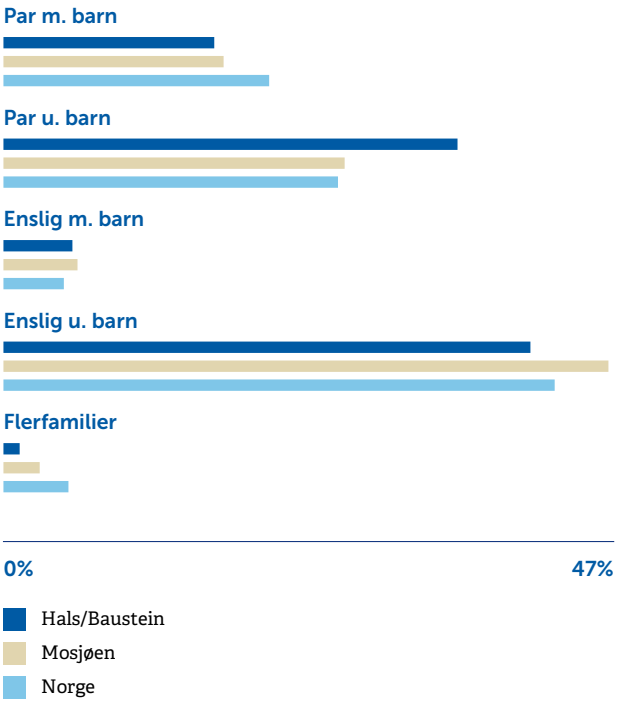
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**6 min**
Apotek 1 Halsøy	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

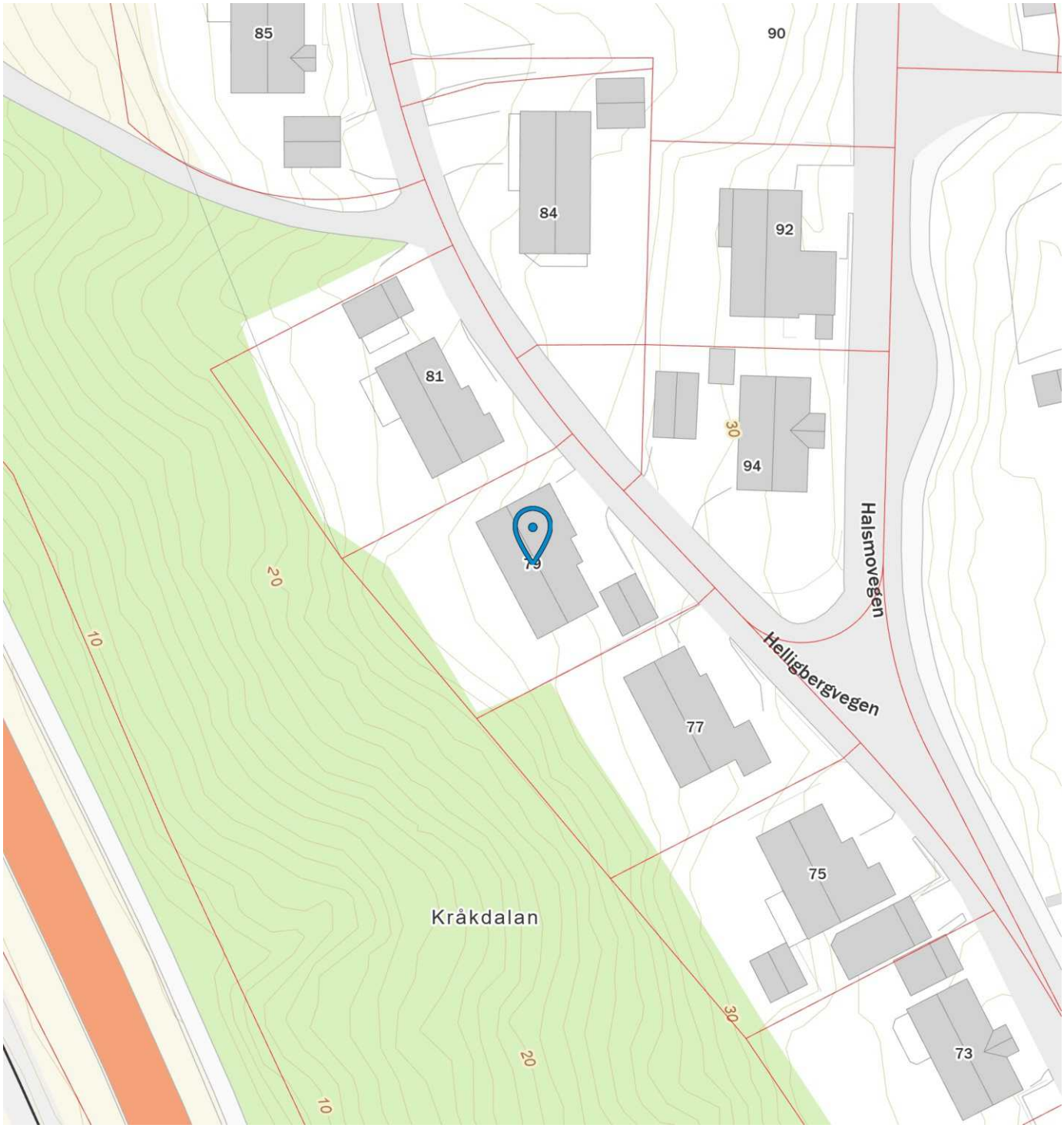


SIVILSTAND

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

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 105, bnr. 336

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22412-1123 **Eiendomsverdi ref nr:** MG1716

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Andre Ramfjord

HBK HELGELAND BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Remi Andre Ramfjord
Uavhengig Takstingeniør
remi@hbk.no
404 97 904

Medansvarlig

Marvin Egil Breimo
Uavhengig Takstingeniør
marvin@hbk.no
952 16 399

Medlem av NITO

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Avvik fra opprinnelige plantegninger:

Det foreligger plantegninger for boligen fra byggeår. Ved befaring og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon er det registrert følgende avvik fra disse:
• Kjeller – bod:
Rom som i opprinnelige plantegninger er angitt som bod i kjeller, er senere ombygd og benyttet som kjøkken.

• Hovedetasje – entré:
Vegg og dør som er vist i plantegninger ved entré i hovedetasjen, eksisterer ikke i dagens løsning. Arealet fremstår som åpent sammenhengende areal.

Oppdaterte plantegninger:
• Kjeller – redskapsrom:
Rom opprinnelig angitt som redskapsrom i kjeller er omsøkt bruksendret til soverom. Endringen er godkjent av kommunen, og det foreligger ferdigattest datert 21.05.2026. Det bemerkes at kommunen krever at det er utført radonmåling, dette er ikke fremlagt.

Fasade:
Nordvest:
I henhold til tilgjengelig fasadetegninger er det vist vindu på nordvestfasaden. Det er imidlertid etablert dobbel balkongdør i denne fasaden. Tiltaket fremgår ikke av godkjente tegninger.

Sydøst:
Kjellerdør som er vist på fasadetegninger er ikke etablert samt støttemur, som fremgår av tegningsgrunnlaget.

Nordøst:
Det er videre oppført trapp med adkomst til terrasse mot nord. Tak er forlenget/videreført over terrassen mot nord.

Det er registrert endringer i bygningens fasade. Fasadeendringer er normalt søknadspliktige tiltak. Det foreligger ingen opplysninger i tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter at tiltakene er omsøkt eller godkjent. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

Garasje

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

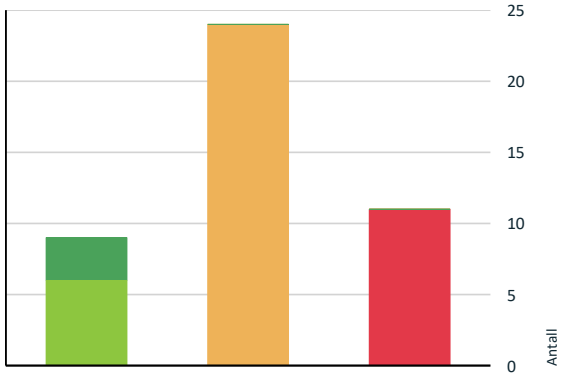
Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

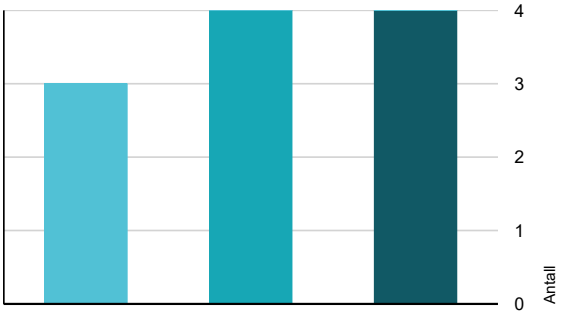
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, men eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Bod	Gå til side
Utvendig > Dører - Boddør.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer sør og vest** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - Balkongdører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Underetasje.** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Iht. ferdigattest datert 29.11.1979

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Installert varmepumpe. (Caverion AS)
2019	Modernisering	Alle utvendige vegger malt unntatt møne i nord.
2020	Modernisering	Bytte av 3 stk stuevinduer, 3-lagsglass med lyddemping fra Norgesvinduet.
2021	Modernisering	Bytte av 3 vinduer i underetasjen, 3-lagsglass med lyddemping fra Norgesvinduet.
2022	Modernisering	Renovering av sikringsskap og inntaks-skap, (Sinus AS)
2023	Modernisering	Nytt kjøkken i sokkeletasjen med nye hvitevarer. Elektrisk arbeid utført av Haaland AS, komfyrvakt, nye dimmere m.m.
2024	Modernisering	Ny takstige, montert av Takproffen, samme firma har byttet ut takrenner m.m. Usikkert årstall for dette.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Besiktiget fra takstigen fra mønet og fra bakkenivå.

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

Enkelte skrue- og spikerhull er tettet med fugemasse, og det er registrert bulker i taktekkingen.
Det er synlig bruk av fugemasse på taket mot vest.
Det er registrert spredte råteskader i vindskiene.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres utbedring av bulker og skader i taktekkingen, samt kontrollere og eventuelt utbedre områder hvor det er brukt fugemasse for å sikre tett tak.
Råteskader i vindskiene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og fuktskader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader på takkonstruksjonen.



Synlig fugemasse mot vest på taket.



Tak.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Bruk av fugemasse.



Råteskade i vindskie.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall. Luftehatt, snøfangere og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Nedløpsrør og beslag er byttet i senere tid, men eksakt årstall er usikkert. Takstige er montert ca. 2024 av Takproffen AS, ifølge kontaktperson.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert løv i takrennen mot vest. Beslaget på pipehatten har påbegynt rustdannelser.
Det er rustdannelser i innfestingen for snøfangere, og det mangler snøfangere mot vest.

Tak over inngangsparti mot vest har fall og utforming som kan medføre ras av snø og is. Det er ikke registrert snøfangere på denne siden. Selv om bygget er oppført før dagens forskriftskrav, vurderes forholdet som en potensiell sikkerhetsrisiko for personer som ferdes ved inngangspartiet. Tiltak i form av snøfangere eller tilsvarende sikring bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det bør monteres snøfangere eller tilsvarende sikring over inngangspartiet mot vest for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan utgjøre en fare for personer som ferdes der.

Løv i takrennen bør fjernes for å sikre god vannavrenning og forhindre tette rør og fuktskader.

Rustdannelser på pipehatt og innfesting for snøfangere bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og forlenge levetiden på beslagene.



Takrenne bør rengjøres.



Mnglende snøfangere mot vest

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Det er fra bakkeplan og terrassen i hovedetasjen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det er påvist spredte råteskader i kledning mot sør, samt stedvis slitt/avflasset maling av enkelte kledningsbord.

Lufting er begrenset via åpninger mellom lusing bak ytterste kledningsbord.
-Lufting i fasader med luftet kledning må beslag bør ha et åpningsareal som tillater nødvendig lufting av kledningen. Nødvendig åpningsareal er avhengig av forhold som kledningstype, vegghøyde og slagregnspåkjenning, som regel bør samlet åpningsareal tilsvare en kontinuerlig spalte på minst 5 mm.

Stedvis manglende tetting for mus/skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Enkelte kledningsbord bør overflatebehandles, og råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør vurderes å etablere bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for råteutvikling.

Manglende tetting for mus/skadedyr bør utbedres for å forhindre inntrengning og skade på konstruksjonen.



Åpninger bak hjørnebord.



Åpninger bak kledningsbor bør ikke være større enn 6 mm. for å kunne forhindre skadedyr.



Spredte råteskader i vegg mot sør.



Påbegynte råteskader i kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak av SU-plater.
Synlig dampsperre i etasjeskillet ved kvistluken. Konstruksjonen er isolert med ca. 150 mm.
Konstruksjonen er luftet via ventiler i gavlvegger.
Adkomst via kvistluke i gangen og inspisert fra gangbart gulv på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er stedvis påvist fuktskjolder mot SU-plater og mot sponplater som ligger mot bjelkelaget ved kvistluken. Fuktmåling ble utført på befaringsdagen uten forhøyede verdier.
Rørgjennomføringer i taket mangler tetting mot undertaket, og ventilasjonskanalen mangler stedvis isolasjon.
Det er ingen synlig lufting via raft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader, da dette kan føre til råte eller muggdannelse over tid.

Rørgjennomføringer i taket må tettes forsvarlig mot undertaket for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Ventilasjonskanalen bør isoleres der dette mangler, for å unngå kondens og mulige fuktskader i konstruksjonen.

Lufting via raft bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen, og dermed redusere risikoen for fuktproblemer og skader på konstruksjonen.



Ingen synlig tetting mellom undertak og rørhjennomføringer.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier. Det ble fuktmålt med mot overflater ved fuktskjolder uten avvik.



Fuktskjolder mot SU-plater.



Lite eller ingen lufting via raft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer i hovedetasjen mangler beslag i øvre kant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag i øvre kant av vinduene. Manglende beslag kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid på vinduene.



Stuevinduer fra 2020.



Vinduer i underetasje fra 2021.

TG 3 Vinduer - Bod

Beskrivelse

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påbegynte råteskader i vinduet mot nord, samt manglende utvendig tetting på samme vindu.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring/bytte av vindu og utvendig tetting på vinduet mot nord for å hindre videre forringelse og vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert levetid på vinduet og potensiell skade på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Påbegynte råteskader samt manglende utvendig tetting.



Vindu mot bod.

TG 2 Vinduer sør og vest

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Vindu i hovedetasjen mot sør har mindre glipper og ujevnheter i rammen rundt glasset.
Vinduet mangler beslag i overkant.

Vindu i underetasjen mot sør er plassert nær terrenget. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vinduet; vinduer skal plasseres minimum 15 cm over terreng.

Vindu i underetasjen mot vest mangler tilstrekkelig utvendig tetting.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene er såpass gamle, vil de gradvis få økt varmetap, og et vindu på omtrent 30 år kan stå for opptil 40 % av varmetapet i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer/ytterligere undersøkelser av glipper og ujevnheter i vindusrammen for å sikre tilstrekkelig tetting.
Manglende beslag i overkant av vinduet bør monteres.

Vinduet i underetasjen mot sør bør heves eller terrenget senkes slik at det oppnås tilstrekkelig avstand til terreng, for å redusere risiko for fuktskader og inntrenging av vann.

Utvendig tetting på vinduet i underetasjen mot vest må forbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Eldre vinduer har økt varmetap og redusert isolasjonsevne, og det bør vurderes utskifting eller oppgradering for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetapet i boligen.



Vindu, soverom kjeller.



Glippe mellom karm og vegg.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Høyde fra terreng, vindu mot sør.



Ytterdør underetasjen



Tegn til glippe i sammenføying ramme rundt glass. Vindu på soverom i hovedetasjen mot sør.



Dører bør overflatebehandles.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og teak ytterdør for underetasjen.

Ytterdører med glassfelt er vurdert å være fra byggeår ca. 1979. Dører har konstruksjon og isolasjonsnivå som er typisk for oppføringstidspunktet. Egenskaper knyttet til varmeisolasjon må vurderes ut fra alder og standard, og er ikke sammenlignbare med dagens løsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene har noe olje- og malingsavflassing på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling med olje eller maling for å beskytte dørene mot videre slitasje og forringelse.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid.



Hovedytterdør.

TG 2 Dører - Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører i teak mot sør, nord og vest.

Balkongdører med glassfelt er vurdert å være fra byggeår ca. 1979. Dører har konstruksjon og isolasjonsnivå som er typisk for oppføringstidspunktet. Egenskaper knyttet til varmeisolasjon må vurderes ut fra alder og standard, og er ikke sammenlignbare med dagens løsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene har noe olje- og malingsavflassing på overflatene.
Det er glippe i nedkant mot dekkbord på balkongdøren mot nord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Overflatene bør pusses og behandles med egnet olje eller maling for å hindre videre avflassing og forlenge dørenes levetid.
Glippen i nedkant mot dekkbord på balkongdøren mot nord bør utbedres for å forhindre mulig fuktinntrengning i konstruksjonen.



Balkongdør mot nord.



Glippe mellom karm og dekkbord, balkongdør mot nord.



Balkongdør mot sør.



Balkongdør mot vest.

TG 3 Dører - Boddør.

Beskrivelse

Malt boddør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Døren har malingsavflassing og er værslitt. Døren tar i karmen, og fuging/utvendig tetting er ikke tilstrekkelig.
Det er påbegynte råteskader i nedkant av døren, og døren mangler beslag i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør på sikt påberegnes utbyttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Boddør.



Manglende beslag. Påbegynte råteskader i nedkant av døren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca.15 m². Terrassedekket er av betong.
Rekkverkshøyde på ca. 86 cm.
Terrassen er fundamentert på underliggende bod.

Terrasse med utgang fra soverom mot vest på ca. 6 m². Terrassedekket er av 22mm. impregnerte terrassebord.
Rekkverkshøyde på ca. 86 cm.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det er registrert noe svikt i terrassedekket ved belastning;
terrassebordene er ca. 22 mm.
Det er rust i beslag mellom vegg og terrasse.
Det er avflassing og oppsprukket betong over terrassen mot nord, og det mangler synlig beslag mot vegg.
Rekkverk og håndlist er væroppsrukket.
Det er tegn til fukt og saltutslag i taket fra balkong til bod.
Takrenne mangler i front.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Terrassedekket mot vest må vurderes byttes ut til 28mm tykkelse for å kunne forhindre svikt/nedbøy.
Rust i beslag og manglende beslag mot vegg må utbedres for å forhindre videre korrosjon og vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Avflassing og oppsprukket betong bør repareres for å sikre konstruksjonens levetid og forhindre ytterligere skader.
Konstruksjonen bør tekkes med vanntett sjikt med tilstrekkelig fall.
Beslag mot vegg bør etableres.
Takrenne bør monteres i front for å lede bort vann og redusere risiko for fuktskader.

Rekkverk og håndlist må overflatebehandles eller skiftes ut for å ivareta sikkerhet og forhindre råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rust i beslag for terrassen mot vest



Sprekker/avflassing av betong.



Hulrom under betong.



Terrasse mot nord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall. Rekkverkshøyde er på ca. 82 cm.
Åpninger i rekkverk er fra 15-17 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis rust i skruer/vange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustangrep på skruer og vange bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.



Fundamentert på søyler i aluminium.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Trapp.



Stedvis rustdannelse i vange/skruer.

TG 1 Utvendige trapper - til terrasse mot nord.

Beskrivelse

Trapp til terrasse er ei tretrapp.



Tretrapp med adkomst til terrasse.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod på ca. 14 m² med inngang i underetasjen.
Vegger av lettklinkerblokker, tak av betong. Støpt dekke i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Saltutslag på vegger og tak.
Stedvis rustdannelse på armeringsjern i tak og vegg.
Stedvis porøse lettklinkerblokker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre saltutslag på vegger og tak, samt behandle rustdannelse på armeringsjern og utbedre porøse lettklinkerblokker. Det forutsettes i denne sammenheng at konstruksjonen ikke er utført som Multimur eller tilsvarende murkonstruksjon, men som tradisjonell lettklinkermur.
Ytterligere undersøkelser av konstruksjonen anbefales for å avdekke eventuelt skadeomfang og konstruksjonsoppbygging, herunder omfang av fuktpåvirkning og korrosjon.

Konsekvensen av manglende utbedring vurderes å være økt risiko for videre korrosjon av armeringsjern, svekkelse av konstruksjonen samt ytterligere forringelse av vegger og tak.
Oppgitt kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige skader og avvik, samt gjennomføring av anbefalte ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Porøse masser ved stikktaking i lettklinkerblokker.



Saltutslag mot vegg/tak.



Bod.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Det er stedvis påvist rust i armering i tak/vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, trepanel, koreapanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Boligen bærer preg av lav slitasje i henhold til alder.

Enkelte observerte overflateavvik og bruksmerker vurderes som normal slitasje i henhold til bygningens alder og byggeskikk. Slike forhold regnes ikke som avvik etter NS 3600 og er derfor ikke nærmere kommentert.



Oversiktsbilde, stue.



Oversiktsbilde, soverom.

TG 2 Overflater - Underetasje.

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg med varmekabler i stuen og gang. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skade i overflate vinylbelegg i gang, løst vinylbelegg i entre´.
Enkelte sprekker i overflate vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet og løst vinylbelegg bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje.

Sprekker i veggoverflater bør utbedres for å ivareta det visuelle inntrykket.



Stedvis riss/sprkker i overlate vegg.



Skade i vinylbelegg, gang.



Løst vinylbelegg i entre´.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje, stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 2 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.2 mm. Underetasje, stue Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.4 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.9 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe bevegelse i gulvet ved gange i stuen i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet vurderes å være innenfor det som kan forventes for etasjeskiller fra byggeperioden. Videre undersøkelser eller tiltak kan vurderes dersom bevegelsen oppleves sjenerende eller endrer karakter over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, åpen peis og sotluke/feieluke.
Ildsted/skorstein har kun vært i bruk én gang ifølge kontaktperson.

Normal levetid for murte skorsteiner over tak uten puss er 20–40 år.
Normal levetid for murte skorsteiner med utvendig puss er 10–30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet, samt sørges for at brennbart materiale ikke er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ildfast plate på gulv under vedovn i stue mangler. Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen.



Peisovn.



Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i ytterveggen mot øst mot terrenget. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen. Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Det er registrert fukt mot gulv på boden samt mye saltutslag mot vegger.
Boden består av åpne vegger i lettklinkerblokker, tilfaregulv av bjelkelag og pålagt enkelt gulv av div. bord/plater.

Det ble gjort stikkprøver av lettklinkerblokker for å kunne avdekke om det var forekomst av porøse materialer, ingen avvik registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Saltuslag mot vegger på boden, fuktmåling i tilfaregulv viste 19,3% -Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp.

Det ble registrert forhøyde fuktverdier ved overflater mot gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Tiltak:
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning/luftfuktighet og utbedre eksisterende fuktskader, for eksempel ved å forbedre drenering, fuktsikring og ventilasjon.

Konsekvensen av forhøyet fuktinnhold i treverk er økt risiko for råte- og muggsoppdannelse, som over tid kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Anslått kostnad for videre undersøkelser samt utbedring av synlige fuktrelaterte skader og avvik.
Estimatet omfatter ikke tiltak knyttet til eventuell underliggende årsak, herunder dreneringsforhold, som er vurdert under egen bygningsdel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i vegg mot terrenget. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.



Saltutslag.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bjelkelag for tilfaregulv.



Fuktmåling mot gulvet viste forhøyde verdier.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp.
Normal slitasje i henhold til alder.



Trappen har normal slitasje i trinn iht. alder.



Trapp med oppgang fra underetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører, furudør og formpresset dør.

Dørene har normal slitasje i henhold til alder.







Nyere dør etablert i kjeller.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Gulvmontert toalett, innredning med nedfelt servant og badekar. Bad har oppvarming via. stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er glipper i skjøtene på våtromsplatene.
Avløpet fra badekar er ført direkte ned i avløpet i gulvet.
Plastsluk i gulv er etablert ved servant.
Dør og vindu er plassert i våtsonen.
Naturlig avtrekk via ventil i tak.

Våtrommet har lite slitasje, men må påhergens oppgraderes/oppusses for å kunne tåle dagens krav til våtrom En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppgradere tettesjikt/membran og sikre at rommet tilfredsstiller dagens krav til våtsone og fuktsikring.

Manglende tetthet og glipper i skjøtene på våtromsplatene medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til sopp- og råteskader.

Avløpsløsningene og plassering av dør og vindu i våtsone må utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Oppgradering bør gjennomføres før videre bruk for å unngå omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad fra byggeår.



Avløp fra badekar via avløpsrør i gulv.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen,korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i tak.
Blandebatteri på vegg

Vurdering av avvik:

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

Veggplater er ikke fuktbestandige, det er observert sprekker i taket. Vaskerommet mangler tilstrekkelig ventilering.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av veggplater til fuktbestandige materialer, utbedring av sprekker i taket, etablering av tilstrekkelig ventilasjon og oppgradering av tettesjikt/membran i henhold til dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Sluk.



Blandebatteri på vegg.



Sprekker i taket



Vaskerom.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom vaskerom og stue mot våtsonen.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen,korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er registrert plast på veggen fra stuen mot våtrommet, noe som ikke er i henhold til anbefalte løsninger for våtromskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne plast i veggen mot våtrommet ved oppgradering, for å redusere risiko for fuktskader og muggutvikling mellom dampsperre og gips. Feil utførelse kan føre til skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Plast på vegg mot våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i tak. Dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Plastsluk i gulv, avtrekksvifte på vegg. Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Dør er plassert i våtsonen, avtrekksvifte fungerer ikke.

Våtrommet har lite slitasje, men må påberegnes oppgraderes/oppusses for å kunne tåle dagens krav til våtrom En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting eller forbedring av tettesjikt/membran, samt utbedring av avtrekksviften og vurdering av dørens plassering i våtsonen.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt dårlig inneklima grunnet utilstrekkelig ventilasjon.

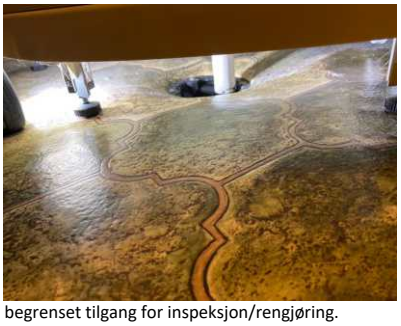
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad, underetasje.



Bad.



Sluken har begrenset tilgang for inspeksjon/rengjøring.



Plastsluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen,korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.
Sluk i gulvet og opplegg for vaskemaskin, utslagsvask på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Veggplater er ikke fuktbestandige. Rommet mangler mekanisk avtrekk,

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

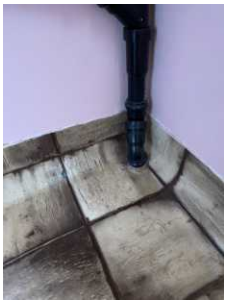
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk.



Vaskerom.



Avløp for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom vaskerom/soverom. Det bemerkes at det ikke er mulig med hulltaking mot våtsonen grunnet tilliggende konstruksjoner som våtrom.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen,korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Kjøkken har normal slitasje iht. alder.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet

Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder. .



Kjøkken.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.



Kontroll av røropplegget.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.





Ventilator.



Komfyrvakt.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

TEK17 krever at alle vanninstallasjoner på kjøkken skal sikres med automatisk lekkasjestopper. Dette gjelder rørkoblingen til oppvaskkummen og tilkoblingspunkt for eksempelvis oppvaskmaskin, kjøleskap med vann- og isbitdispenser, eller kaffemaskin med fast vanntilkobling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



Kjøkken

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson

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

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

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.



Ventilator med kullfilter.



Irr på rør på vaskerom.



Stoppekrane.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Røropplegget på kjøkken er fra 2023, ellers fra byggeår.

Stoppekrane er plassert på vaskerom.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

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

Levetid- Vannrør av kobber 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.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene bør følges opp og vurderes for utskiftning, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

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

Det er ikke avdekket stakemuligheter for avløpsrørene.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Lufting av avløp over tak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og enkelte veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom mot sørøst i hovedetasjen mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ventilasjonsløsning på soverommet mot sørøst i hovedetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og mulig muggdannelse.



Soverommet mangler ventilering via veggventil eller ventil i vinduet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe av merket Fujitsu/Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Det er foretatt service på varmepumpen, men ukjent årstall.

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.

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

Vurdering av avvik:

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

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12–15 år.
Det er observert løs isolering rundt utvendige rør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Løs isolering rundt utvendige rør bør utbedres for å hindre varmetap og redusere risiko for skader på anlegget.



Produksjonsår 2010.



Løs isolering rund rør.



Varmepumpe utvendig del.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Varmepumpe innvendig del.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på vaskerom i underetasjen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvanstanker er 20-30 år

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og skader øker etter forventet levetid.

Videre bør det etableres fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann.



VVS bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre´ og på bod i underetasjen.
Sikringsskap renovert i 2022 av Sinus AS.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren med fullmektig. Fullmektig har ikke selv bodd i boligen og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.
   1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll grunnet påvist åpninger i sikringsskap, forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensende 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 en registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generell basis alltid en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Automatsikringer for kjøkken i underetasjen. Installert i 2023 av Haaland AS.



Kursoversikt.



Elskap i entre´i underetasjen.



Manglende tetting rundt kabelgjennomføringer i skapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er montert drenering rundt eneboligen. Dreneringsrør er av plast og er fra byggeår. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er synlig fuktsikring mot muren for deler av boligen. Fuktsikringen av muren, inkludert klemlist, må avsluttes over terreng.

Dreneringen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som tilsier TG 2.

Påvist fukt i boder tyder på at drenering og fuktsikring mot muren har begrenset effekt.
Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv mot vegg i kjellerbod. Det er også observert betydelig saltutslag på lettklinkerblokker, noe som indikerer fukttransport gjennom mur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med eldre drenering og utvendig fuktsikring med begrenset effekt. Det er påvist aktiv fuktpåvirkning i konstruksjonen, og tilstandsgrad settes til TG3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Fuktsikringen av muren, inkludert klemlist, bør avsluttes over terreng for å hindre fuktvandring inn i konstruksjonen.

Dreneringen bør undersøkes nærmere, for eksempel med inspeksjonskamera, og det må påregnes utskiftning eller utbedring av drenering og fuktsikring, da dagens løsning har begrenset effekt og er over forventet levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller/boder og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser av drenering samt fuktsikring mot muren.
Kostnadsestimatet er usikkert og avhenger av nødvendige tiltak, som kan variere fra mindre terrengjusteringer til full utskiftning av drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tegn til at derenering/fuktsikring av muren har begrenset effekt. (bod i underetasjen)



Ingen synlig fuktsikring av muren.



Fuktsikring av muren sett fra sørøst.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Synlige ujevnheter i muren mot vest, samt tegn til utbedringer i overflaten av riss og langsgående sprekker i muren.
Stedvis riss i muren rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmuren bør pusses eller slammes der det er påvist riss for å sikre en jevn og tett overflate, og dermed redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende frostsprengning.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av synlige ujevnheter i muren mot vest, samt å overvåke utviklingen av eventuelle nye eller økte ujevnheter. Dersom det oppdages økt sprekkdannelse eller endringer i strukturen, bør fagfolk kontaktes for videre vurdering, da dette kan indikere konstruksjonsmessige problemer.
Hvis muren ikke er tilstrekkelig armert eller dimensjonert, kan dette føre til sprekker og skader.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Riss i mur på vegg mot vest



Tegn til utbedring av riss/sprekker i muren mot vest



Riss i muren mot sørøst

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er observert noe skjevhet i muren mot terrenget mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes oppretting av muren, Manglende utbedring kan føre til økt belastning og forverring av skjevheten over tid.



Støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Noe feil fall på terreng mot nordøst. Terreng må danderes slik at det blir fall på terreng fra kjellermur og utover.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.



Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Innkjørsel til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget for innkjørsel til garasje har fall mot bygningen, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging mot grunnmur og bygningskonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra grunnmur og konstruksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader på bygningen.



Terreng med fall mot garasje, det er etablert kum i innkjørselen

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp.
Utvendig trapp
Utvendig rekkverk.
Radon.
Kvikkleire aktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innvendig trapp:
Det mangler håndløper på én side, men dette var ikke et krav ved byggetidspunktet.

Utvendig trapp til terrasse:
Rekkverk mangler.

Utvendig rekkverk på terrasser:
Høyden er målt til ca. 88 cm.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Radon:
Det er ikke opplyst om radonmålinger er utført.

Kvikkleire:
Eiendommen ligger i et område med aktsomhet for kvikkleire iht NVE.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør etableres rekkverk på utvendige trapper samt øke høyden på eksisterende rekkverk slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fall og personskade.

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de ikke overstiger tillatt bredde, for å forhindre at barn kan klatre eller falle gjennom.
Spalter i rekkverk bør ikke være mer enn 20 mm for å kunne forhindre klatring.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for beboere.

Det bør innhentes ytterligere informasjon om grunnforhold og eventuelt gjennomføres grunnundersøkelser, da eiendommen ligger i et område med aktsomhet for kvikkleire, for å avklare risiko for skred og sikre nødvendige tiltak.



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.



Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.



Åpninger, horisontalt i rekkverk fra 70 mm. Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.



Høyde rekkverk ca. 88 cm.



Brannslukkerapparat.



Rekkverkshøyde trapp.

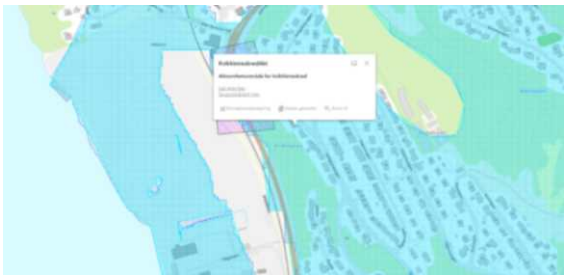
Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde ca. 82 cm



AKtsomhetskart NVE.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1982

Kommentar
Iht. godkjent byggesøknad.

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

Vedlikehold
Garasjen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående/liggende kledning.
Plassbygde takstoler som er pålagt utvendig tekket med profilerte stålplater/aluplater. Takrenner og nedløpsrør av plast.
Innmontert vippeport, inngangsdør og 2 vinduer.
Innmontert elbil-lader.

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



Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	El-billader montert av Haaland AS.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
193 m²/179 m²	Kr 3 300 000
Enebolig: 2 Entré, 3 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Vaskerom, 3 Bod *Andre bygg:* Garasje *Bruksareal andre bygg:* 21 m² *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	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	Markedsverdi	3 300 000
Kr 4 250 000		
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.*	**Konklusjon markedsverdi**	**3 300 000**

Markedsvurdering
Den prisen som takstingeniør mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen (vedlikehold), antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Helligbergvegen 54 ,8663 MOSJØEN 119 m² 1972 2 sov	17-10-2024	2 400 000	**2 400 000**	319 892	2 719 892	**20 763**
2	Helligbergvegen 18 ,8663 MOSJØEN 203 m² 1988 4 sov	11-10-2023	3 900 000	**3 725 000**		3 725 000	**18 350**
3	Halsmovegen 22 ,8663 MOSJØEN 153 m² 1966 3 sov	13-01-2026	2 550 000	**2 700 000**		2 700 000	**16 981**
4	Halsmovegen 55 ,8663 MOSJØEN 164 m² 1970 2 sov	29-10-2025	3 090 000	**2 775 000**		2 775 000	**16 617**
5	Halsmovegen 75 ,8663 MOSJØEN 218 m² 1974 3 sov	26-03-2026	2 600 000	**3 500 000**		3 500 000	**16 055**
6	Halsmovegen 84 ,8663 MOSJØEN 169 m² 1975 5 sov	03-06-2025	2 990 000	**3 000 000**		3 000 000	**14 925**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Beregninger

Årlige kostnader

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	6 416
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	12 291
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	4 508
Renovasjon 140L	Kr.	6 437
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**67 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 550 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
El-billader	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**180 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 630 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 250 000**

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

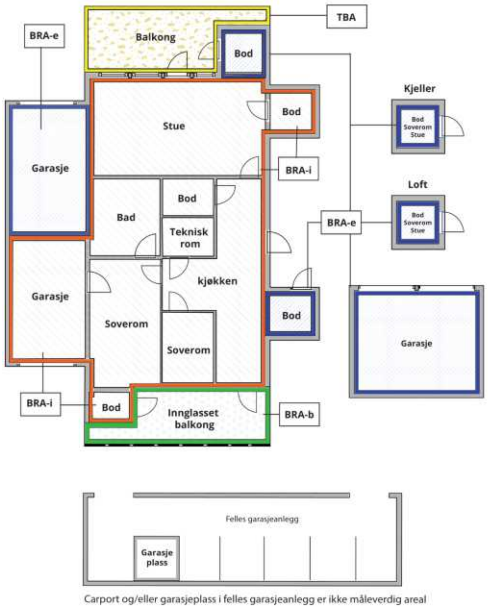
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	94			94	25
Underetasje	85	14		99	
SUM	**179**	**14**			**25**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, vaskerom		
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod 2, bod 3, kjøkken, stue, entré, gang 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Avvik fra opprinnelige plantegninger:

Det foreligger plantegninger for boligen fra byggeår. Ved befaring og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon er det registrert følgende avvik fra disse:
• Kjeller – bod:
Rom som i opprinnelige plantegninger er angitt som bod i kjeller, er senere ombygd og benyttet som kjøkken.

• Hovedetasje – entré:
Vegg og dør som er vist i plantegninger ved entré i hovedetasjen, eksisterer ikke i dagens løsning. Arealet fremstår som åpent sammenhengende areal.

Oppdaterte plantegninger:
• Kjeller – redskapsrom:
Rom opprinnelig angitt som redskapsrom i kjeller er omsøkt bruksendret til soverom. Endringen er godkjent av kommunen, og det foreligger ferdigattest datert 21.05.2026.
Det bemerkes at kommunen krever at det er utført radonmåling, dette er ikke fremlagt.

Fasade:
Nordvest:
I henhold til tilgjengelig fasadetegninger er det vist vindu på nordvestfasaden. Det er imidlertid etablert dobbel balkongdør i denne fasaden. Tiltaket fremgår ikke av godkjente tegninger.

Sydøst:
Kjellerdør som er vist på fasadetegninger er ikke etablert samt støttemur, som fremgår av tegningsgrunnlaget.

Nordøst:
Det er videre oppført trapp med adkomst til terrasse mot nord. Tak er forlenget/videreført over terrassen mot nord.

Det er registrert endringer i bygningens fasade. Fasadeendringer er normalt søknadspliktige tiltak. Det foreligger ingen opplysninger i tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter at tiltakene er omsøkt eller godkjent. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under konstruksjoner.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	336		0	821.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helligbergvegen 79

Hjemmelshaver
Pedersen Anne Mari

Kommentar
Gategrunn utgjør ca.73 m² ifg. kommunen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påhvilende bebyggelse ligger på Halsmoen, ca. 2,5 km nord for Mosjøen sentrum.
Eiendommen har god utsikt over ut over Vefsnfjorden.
Sentral beliggenhet med tanke på skoler, barnehager og tilbud som normalt hører med i byer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrående og opparbeidet med gruslagt innkjørsel og plen, Tomten er bebygget med bolig og garasje.
Gategrunn utgjør ca.73 m² ifg. kommunen.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 127 200	2026	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 4508,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000

Kommentar
Forsikring stipulert av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Reguleringsbestemmelser .			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Fasade/plantegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Søknad/plantegninger garasje.			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MG1716

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 336
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

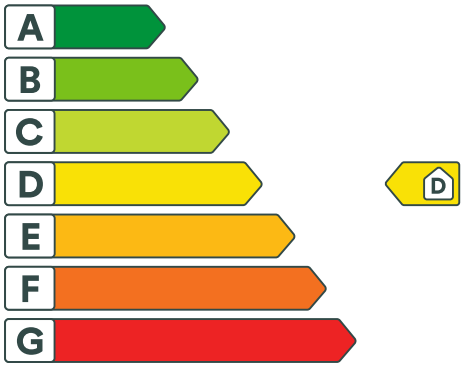
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294299**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187952948**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **336**
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 **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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 **208,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 949 kWh**



Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN

Detaljering

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



Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Merethe Pedersen

Boligen

Helligbergvegen 79
8663 Mosjøen

1824-105/336/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg Merethe Pedersen selger huset til min mor gjennom fullmakt, og har lite kunnskap om boligen. Men har forsøkt å lage en oversikt over oppgraderinger. Listen er ikke utfyllende men
er basert på kvitteringer, notater og det man så langt har funnet ut av. Listen er derfor kun å betrakte som en grov kladd som andre med fag kompetanse kan få verifisert nærmere.
- ca.2017 Varmepumpe ble kjøpt og installert av Caverion AS
- 2019 Alle utvendige vegger malt bortsett fra møne i nord.
- 2020 Stuevinduer(3.stk) i hovedetasje byttet til 3 lags vindu fra Norgesvinduet.
- 2021 3 vinduer i sokkeletasje byttet til 3 lags vinduer fra Norgesvinduet.
- 2022. Renovering av sikringsskap og inntaksskap foretatt av Sinus Mosjøen AS
- 2023 Det ble etablert nytt kjøkken i sokkeletasje med nye hvitevarer. Det elektriske arbeidet ble utført av Haaland AS, og omhandlet alt fra komfyrvakt til nye dimmere m.m og bare den regningen beløp seg til kr.40.075 i tillegg kom kjøkken innredningen og alle hvitevarene.
- 2024 Takproffen AS monterte ny tak stige, de har tidligere sjekket taket og byttet ut takrenner m.m men jeg er usikker på hvilket år dette ble gjort.
- 2025 El.bil ladder montert av Haaland AS.

Mosjøen 10.mai 2026
Merethe Pedersen

Bolig selges med boligselgerforsikring

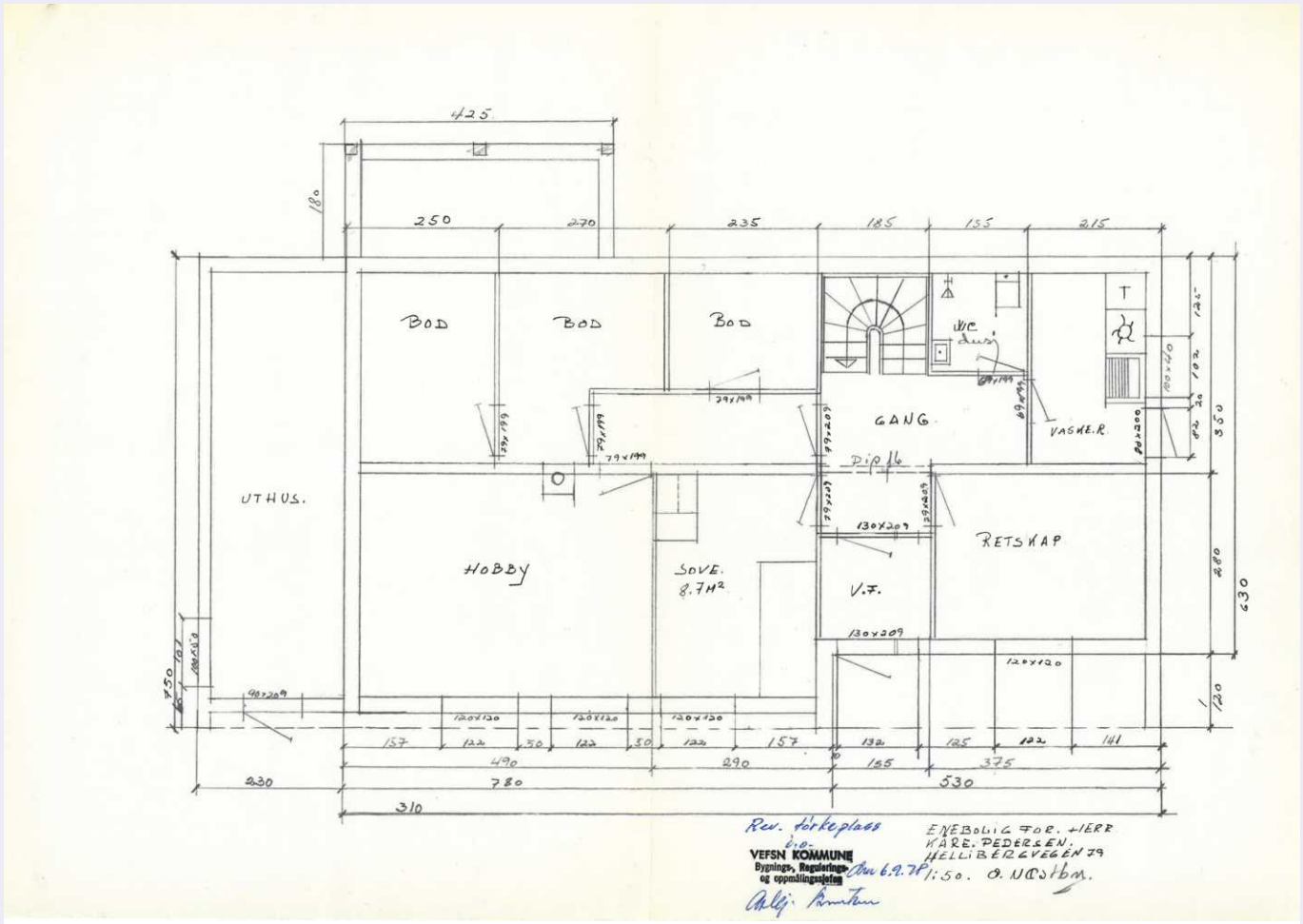
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

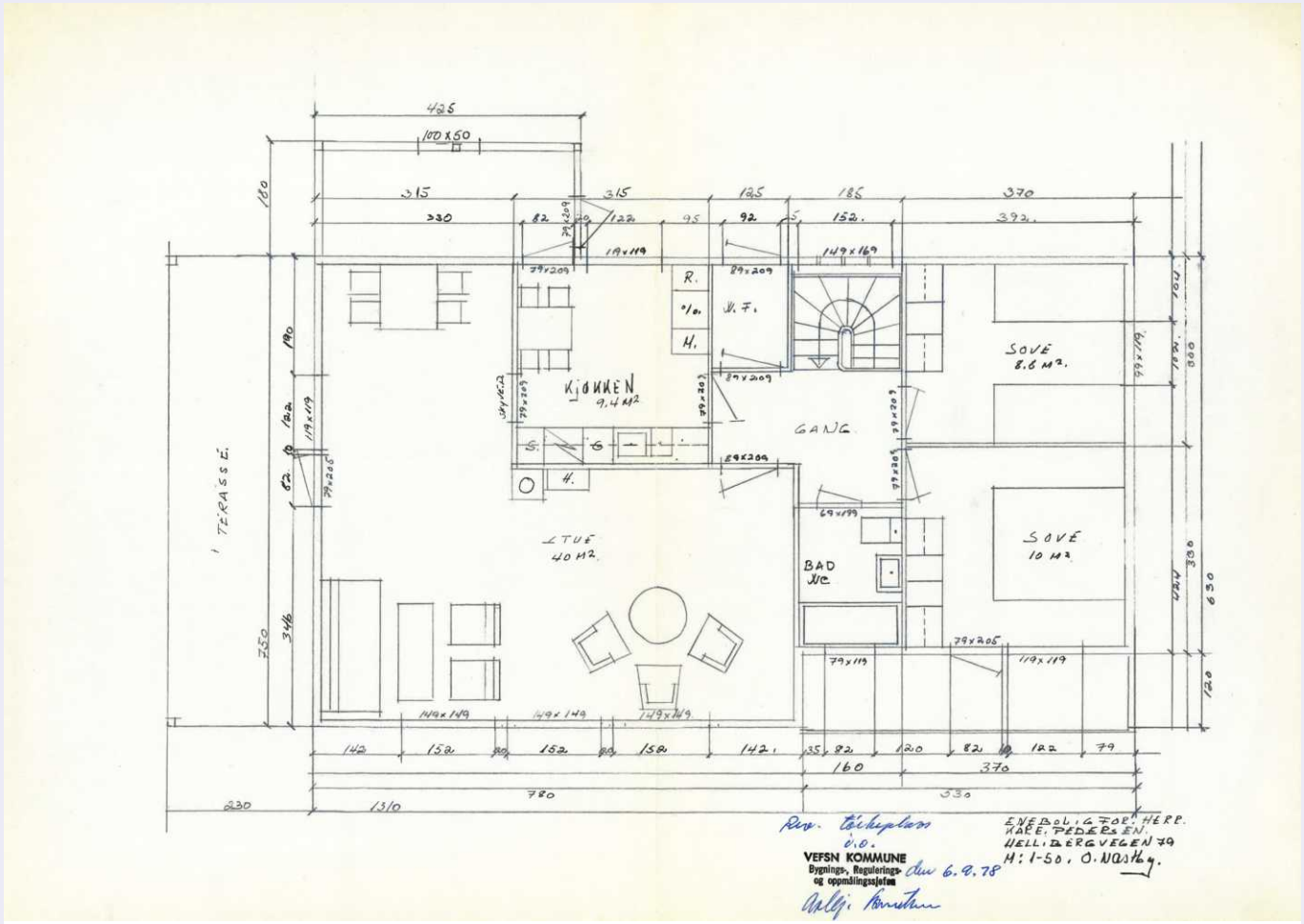
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

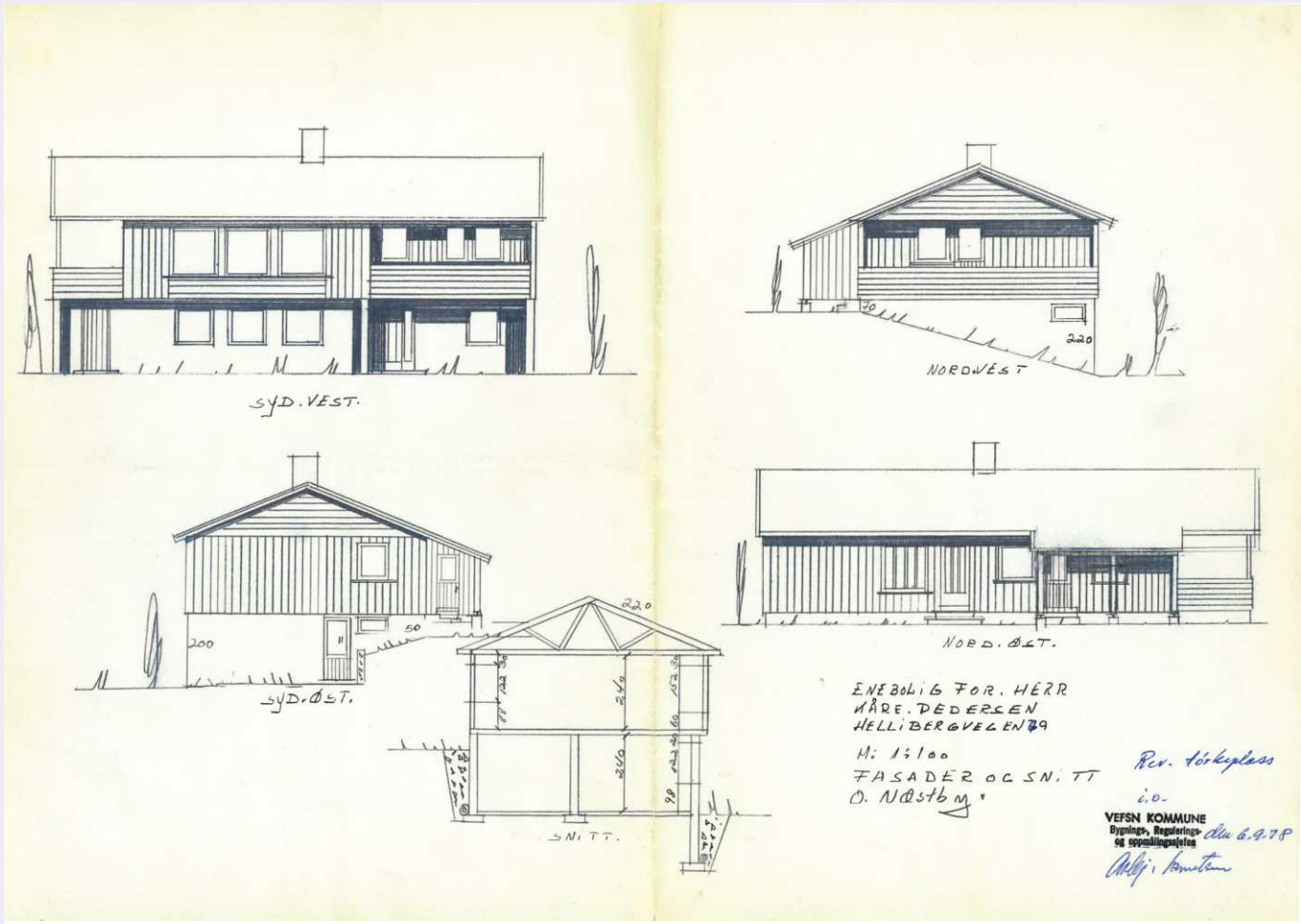
Vedlegg


425
250
270
235
185
155
215
180
BOD
BOD
BOD
GANG
VASKE.R.
T
UTHUS.
HOBBY
SOVE.
8.7M²
V.F.
RETSKAP
Dipl 16
130x209
120x120
630
880
550
750
490
780
290
155
375
530
230
310
Rev. forkeplass
jf. -
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringsog oppmålingsetaten
Avd 6.9.78
ENEBOLIG FOR. HERR
KARE. PEDERSEN.
HELLIBERGVEGEN 79
1:50. O. Nordbm.

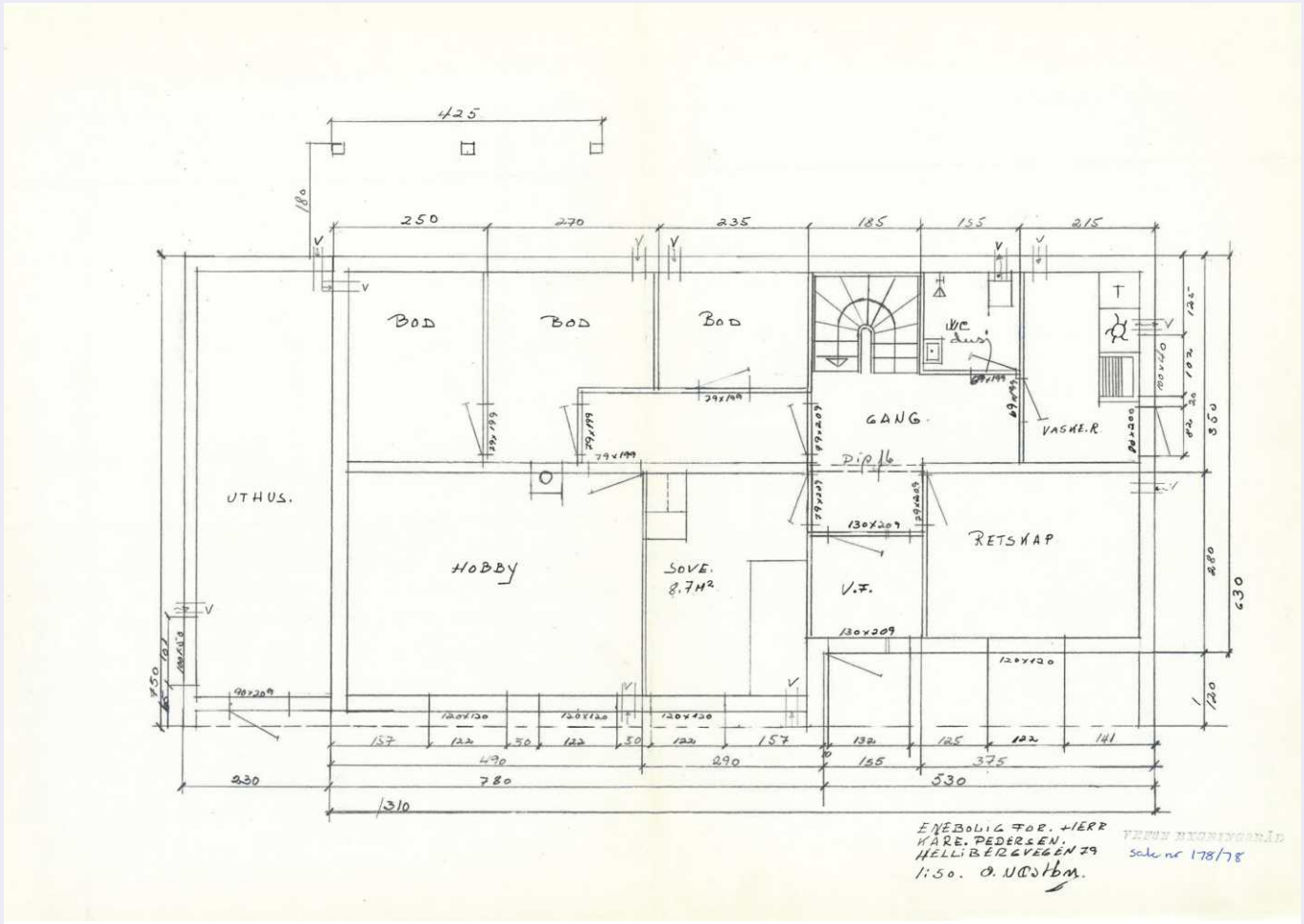
Vedlegg


KJØKKEN
9,4 M2
STUE
40 M2
GANG
SOVE
8,6 M2.
SOVE
10 M2
BAD
WC
TERRASSE
R.
V. F.
H.
4.
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringe og oppmålingssjefen
ENEBOLIG FOR: HERR. HÅKE PEDERSEN.
HELLEBERGVEGEN 79
M: 1-50, O. NOSTAD.

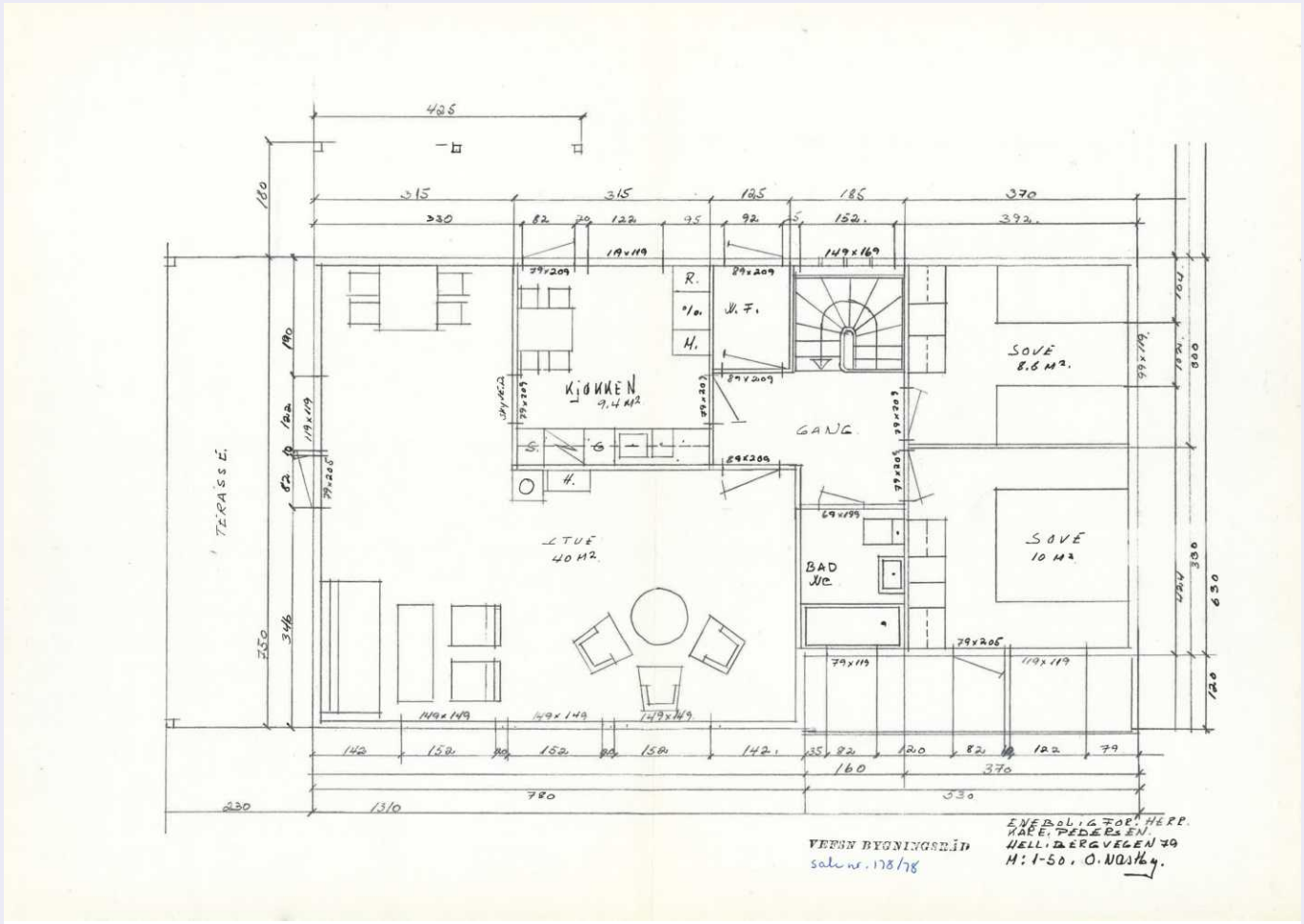
Vedlegg


SYD. VEST.
NORDVEST
NORD. ØST.
SYD. ØST.
SNITT.
ENEBOLIG FOR. HERR
MÅRE. DEDERSEN
HELLIBERGVEGEN 79
M: 1:100
FASADER OG SNITT
O. Næstby
Rev. forkjølass
i.o.
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringe- og oppmålingsetaten
dato 6.9.78

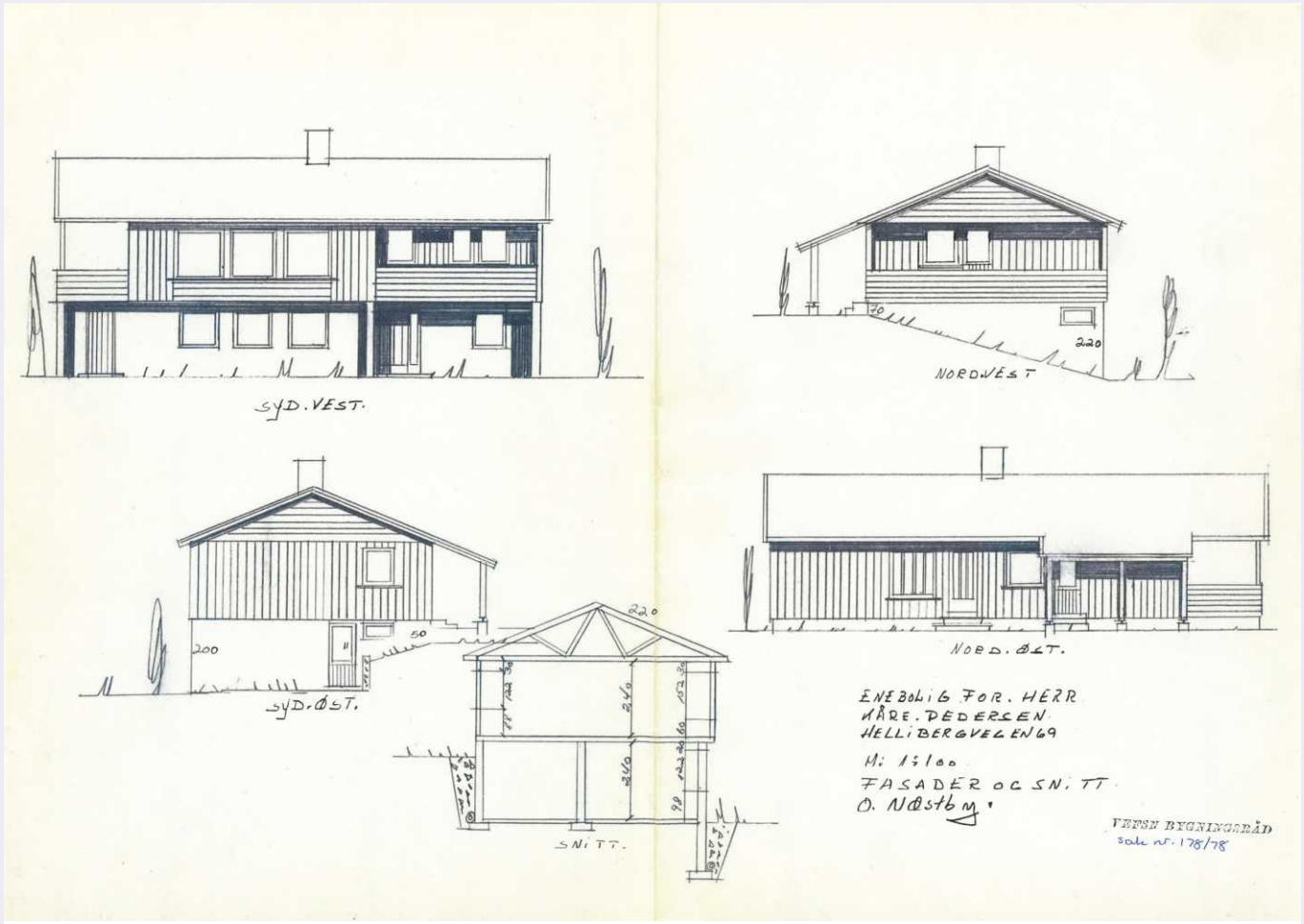
Vedlegg


425
250
270
235
185
155
215
180
BOD
BOD
BOD
GANG
VASKE.R
UTHUS.
HOBBY
SOVE.
8.7M²
V.F.
RETSKAP
Pipe
630
550
280
120
230
780
310
490
290
375
530
ENEBOLIG FOR. HERR
KARE PEDERSEN.
HELLIBERGVEGEN 79
1:50. O. Nostbm.
Skisse nr 178/78

Vedlegg


TERRASSE
KJØKKEN
9,4 M2
STUE
40 M2
GANG
BAD
WC
SOVE
8.6 M2.
SOVE
10 M2
R.
W. F.
H.
VEFSN BYGNINGSRÅD
Saksnr. 178/78
ENEBOLIG FOR HERR.
HARE PEDERSEN
HELLEBERGVEGEN 79
M: 1-50, O. NORSTAD

Vedlegg


SYD. VEST.
NORD-VEST
220
SYD. ØST.
200
50
220
SNITT.
NORD. ØST.
ENEBOLIG FOR. HERR
KÅRE. PEDERSEN
HELLIBERGVEIEN 69
M: 1:100
FASADER OG SNITT
O. NØstbø
VETSN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 178/78

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

Herr Kåre Pedersen,
Myrvegen 22 B,

8660 OLDERSKOG.

6. sept. 1978.

3321/78

AB/AH

BOLIGBYGG PÅ HELLIGBERGVEGEN 79 - INNKLEDNING AV TØRKEPLASS TIL BOD.

Vi viser til Deres brev av 31.8-1978 hvori det søkes om innkledning av tørkeplass på fasade mot øst.

På tidligere godkjente tegninger var tørkeplassen inntegnet med overbygget tak understøttet med drager og 3 stk. søyler. På grunn av at en slik løsning blir ugunstig, spesielt på vinterstid med hensyn til vind, ønskes dette forandret som omsøkt.

Søknaden godkjennes på betingelse av at arbeidet utføres i samsvar med byggeforskriftene.

Tilsendte tegninger beholdes for vårt arkiv.

De bes snarest snarest innlevere ett sett reviderte tegninger til vårt kontor som vil bli påført godkjennelsesstempel, da disse tegninger skal oppbevares på byggeplassen for kontroll.

I bygningssjefens fravær

Asbj. Berntsen

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

Herr Kåre Pedersen,
Myrvegen 22 B,

8660 OLDERSKOG.

6. sept. 1978.

3321/78

AB/AH

BOLIGBYGG PÅ HELLIGBERGVEGEN 79 - INNKLEDNING AV TØRKEPLASS TIL BOD.

Vi viser til Deres brev av 31.8-1978 hvori det søkes om innkledning av tørkeplass på fasade mot øst.

På tidligere godkjente tegninger var tørkeplassen inntegnet med overbygget tak understøttet med drager og 3 stk. søyler. På grunn av at en slik løsning blir ugunstig, spesielt på vinterstid med hensyn til vind, ønskes dette forandret som omsøkt.

Søknaden godkjennes på betingelse av at arbeidet utføres i samsvar med byggeforskriftene.

Tilsendte tegninger beholdes for vårt arkiv.

De bes snarest snarest innlevere ett sett reviderte tegninger til vårt kontor som vil bli påført godkjennelsesstempel, da disse tegninger skal oppbevares på byggeplassen for kontroll.

I bygningssjefens fravær

Asbj. Berntsen

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Helligbergvegen 79				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	31/5-78	11/5-79	178/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Pedersen		Myrvegen 22B, Olderskog		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Pedersen		Myrvegen 22B, Olderskog		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Gunnar Jakobsen		Bremmovn. 20, Olderskog		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er tidligere ikke utstedt.

Sted og dato		Stempel	
Mosjøen	29/11-79	for	VEFSN KOMMUNE Bygnings-, Reguleringss og oppmålingssjefen
			Gudolf Forsmo
			Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 113/ 82	Dato: 25.6. 19 82	Jnr. 1680/82

Saksbehandler: Atle Lien — Vår ref. AL/NK

Søknad av 30.3. 19 82 om byggetillatelse for oppføring av fritt-liggende garasje.

Byggeplass Helligbergvn. 79 Gnr. ..... bnr. .....

Byggherre Kåre Pedersen Adr. Helligbergvn. 79

Ansvarshavende se baksidens pkt. B

Dispensasjon fra .....

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

Byggingsvesenets avgjørelse

Søknaden er avslått av følgende grunn (melding om klageadgang vedlegges):

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

Pkt. A,B,C,D,J og K.
Garasjen vil ikke bli satt ut i marka før pkt B er oppfyllt.
Garasjen må forøvrig oppføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38: noe som bl.a. betinger at vegger, tak og himling kles med tennvernende kledning A 10.
Det gis tillatelse i h.h.t. bygningslovens § 28 nr. 3 til å oppføre en del av garasjen foran byggegrense mot Helligbergvn. som omsøkt.

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
- [ ]

NR. 1 JAN 82

Mosjøen, den 8. juni 1982

Per Enebo

Atle Lien

VEND:

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. Avløpsanlegg som tilknyttes kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende tekniske bestemmelser i normalreglement for sanitæranlegg utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund.

[ ] 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 lov om vern mot vannforurensning.

[ ] 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.

[x] 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.

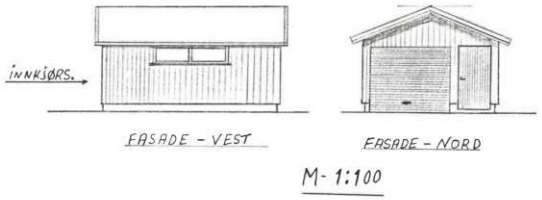
4. Avkjørsel og adkomstveg på tomta bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.

5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.

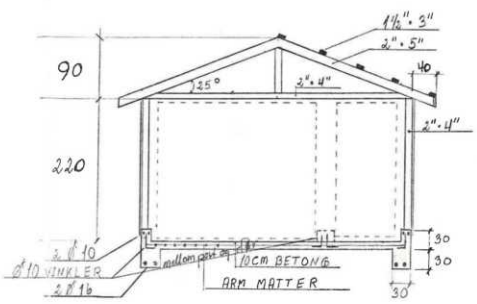
[x] K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.

Nr. 1 JAN 82.

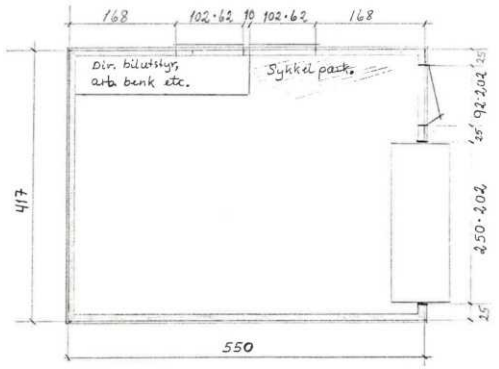
Vedlegg



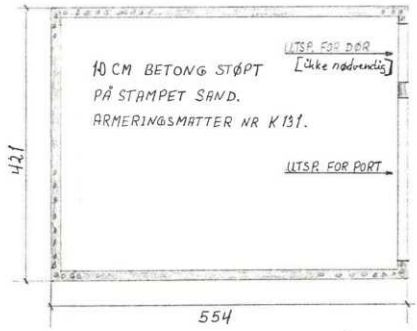
M- 1:100



M- 1:50



M- 1:50



VEFSN KOMMUNE 7/6-82
Bygnings-, Reguleings- og oppmålingssjefen

GARASJE FOR KÅRE
PEDERSEN - HELLIGB.V. 79
PLAN - SNITT OG
FASADE

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Merethe Pedersen
Edvinvegen 15
8664 Mosjøen

Dato: 21.05.2026
Saksb: Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2026/2778-5
Deres ref: Merethe Pedersen

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

Tiltak	:	Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/
Byggested	:	Helligbergvegen 79, 8663 Mosjøen **Gnr.Bnr**: 105/336
Tiltakshaver	:	Merethe Pedersen
Ansvarlig søker	:	Merethe Pedersen
Søknad mottatt	:	20.05.2026
Komplett søknad registrert	:	20.05.2026

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

Vedtak

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

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel slik omsøkt og slik beskrevet i «Beskrivelse av tiltak» i dette dokument

Merethe Pedersen gis ansvarsrett for omsøkte tiltak iht. pbl § 20-4 <e>.

Følgende vilkår settes for tillatelsen:
Det forutsettes at det er foretatt måling av radon og at denne verdien er lavere enn 200 Bq/m^3 jf. tek17 § 13-5. Dersom det registreres høyere verdi enn 200 Bq/m^3, så må det foretas tiltak slik at kravet ivaretas.

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

Saksutredning

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

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

Beskrivelse av tiltak

Følgende er angitt i søknaden:

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

-Det ene soverommet i sokkeletg og som alltid har vært soverom, står på tegninger som "RETSKAP" Men det skal stå soverom. (Har streket over retskap og skrevet soverom. Vedlegg 2.

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser? Søknad ferdigattest også vedlagt.

Redegjørelse

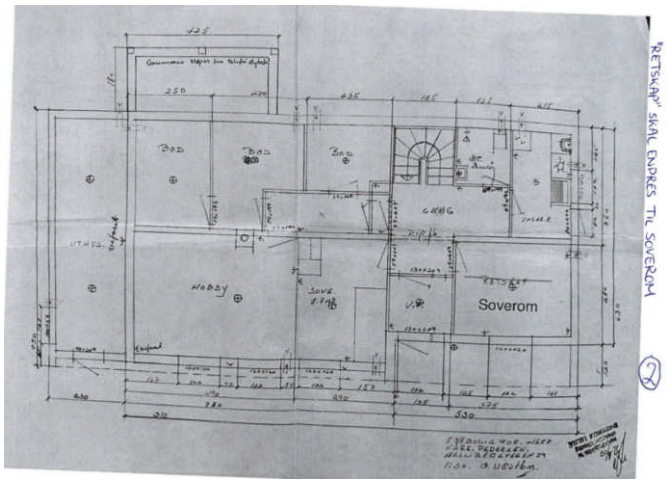
OPPLYSNINGER OM TEKNISKE KRAV TIL SAK 2026/2778

Historikk: Huset har alltid hatt soverom i sokkeletasje der som original tegningene viser "RETSKAP", jeg ønsker derfor at det på de godkjente tegningene nå skal stå soverom og ikke retskap, dette da vi er i en salgsprosess med huset.

- Himlingshøyde er 2,40.m slik tegningene viser, huset er isolert etter datidens krav og også dette rommet er isolert.
- Vinduets størrelse er også som tegningene viser 120x120 cm og har lufteventil, og høyde fra gulv og opp til vinduskarm er 93.cm.
- Rømningsvei er det 3 av, enten: via vindu, via gang og ut utgangsdør til sokkel, eller via trapp opp til hovedetg.
- Brannsikkerhet er ivaretatt i sokkel med både varslere og brannslukningsapparat og frie rømningsveier.

Alle tekniske krav er hensyntatt for å få denne bruksendringen godkjent, herunder også de branntekniske og bygningstekniske.

Revidert plantegning



Plangrunnlag

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

Tiltaket er i tråd med plan.

Uttalelser fra andre myndigheter

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

Naboforhold og andres kommentarer

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

Gjennomføringsplan

Merethe Pedersen gis ansvarsrett for omsøkte tiltak iht. pbl § 20-4 <e>.
Omsøkte tiltak settes til tiltaksklasse 1.

Krav til infrastruktur, jf. kap. 27

Vann- og avløp

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

Veg og atkomst

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdende.

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

Omsøkte tiltak ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
Omsøkte tiltak ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom.
Omsøkte tiltak ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for snøskred.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer ikke forholdende til uteoppholdsareal og parkering

Krav til tiltaket, jf. kap. 29

Visuell utforming

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

Universell utforming og tilgjengelighet

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

Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Oppsummering og konklusjon

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

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

Med hilsen

Kenneth Andre Karlsen
fagleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 2026/2778 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

Merethe Pedersen
Edvinvegen 15
8664 Mosjøen

Dato: 21.05.2026
Saksb: Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2026/2778-8
Deres ref: Merethe Pedersen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/
Byggested	:	Helligbergvegen 79, 8663 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 105/336
Tiltakshaver	:	Merethe Pedersen
Ansvarlig søker	:	Merethe Pedersen
Søknad mottatt	:	20.05.2026
Tillatelse til tiltak gitt	:	21.05.2026
Midlertidig brukstillatelse gitt	:	

Vedtak

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

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

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

Kenneth Andre Karlsen
fagleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

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 2026/2778 ved oversendelse av klage.

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	24.04.2026 kl. 07:35
Gårdsnummer:	105	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	336	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:	HELLIGBERGVEGEN 79
Etableringsdato:	14.03.1973
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 105 / 336	821,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160548	PEDERSEN ANNE MARI		HELLIGBERGVEGEN 79 8663 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		160548	PEDERSEN ANNE MARI		HELLIGBERGVEGEN 79 8663 MOSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305416	417608		821,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	14.03.1973				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 105/291	-822
Mottaker	1824 - 105/336	822

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Helligbergvegen	6200	79			Grunnkrets	0208	Hals	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7305418	417613	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 952 948
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305418 Øst: 417613
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	113	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	168	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	168			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	0	82	0	82	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Helligbergvegen 79	H0101	Bolig	168	0	Kjøkken	0	0	105/336

Bygningsnr:	187 952 956	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7305416 Øst: 417625	Bruksareal totalt:	23	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

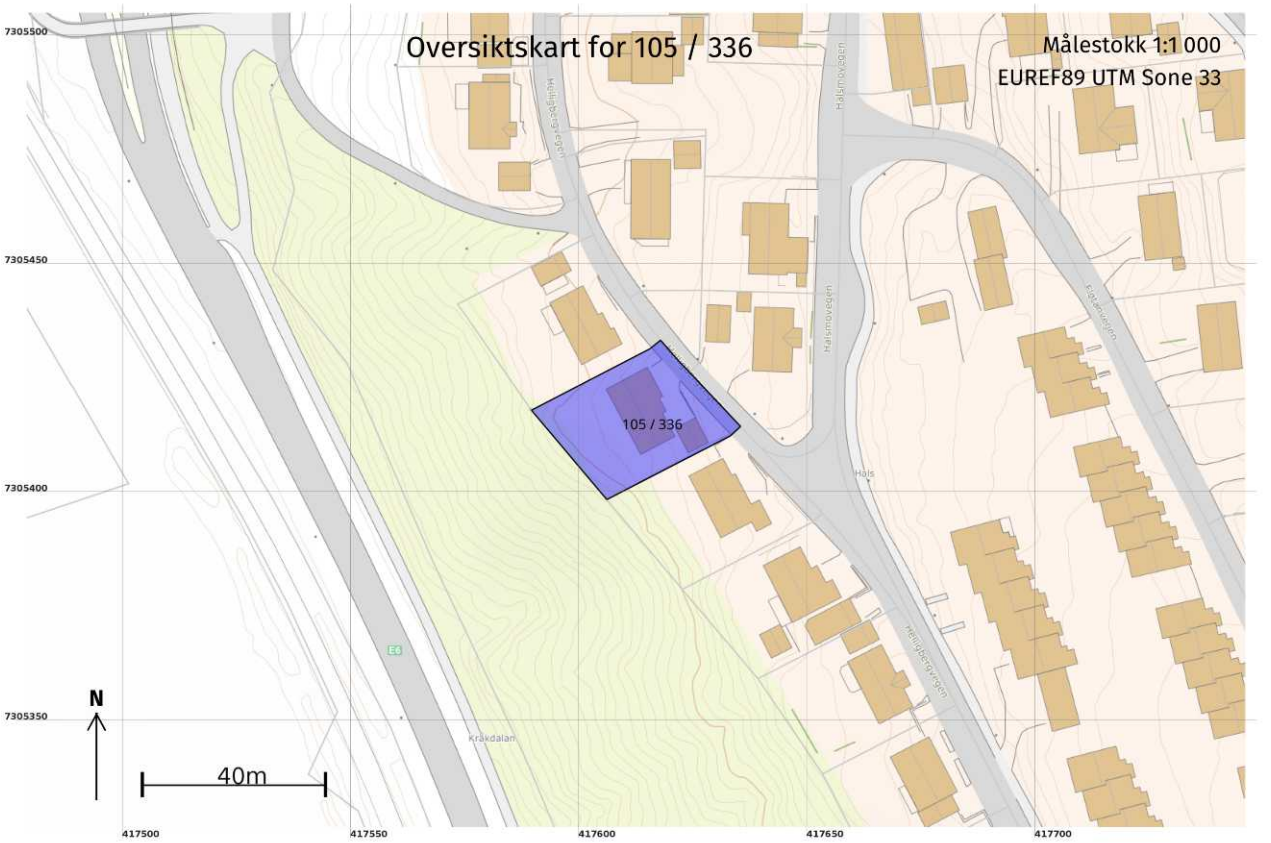
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	23	23	0	0	0

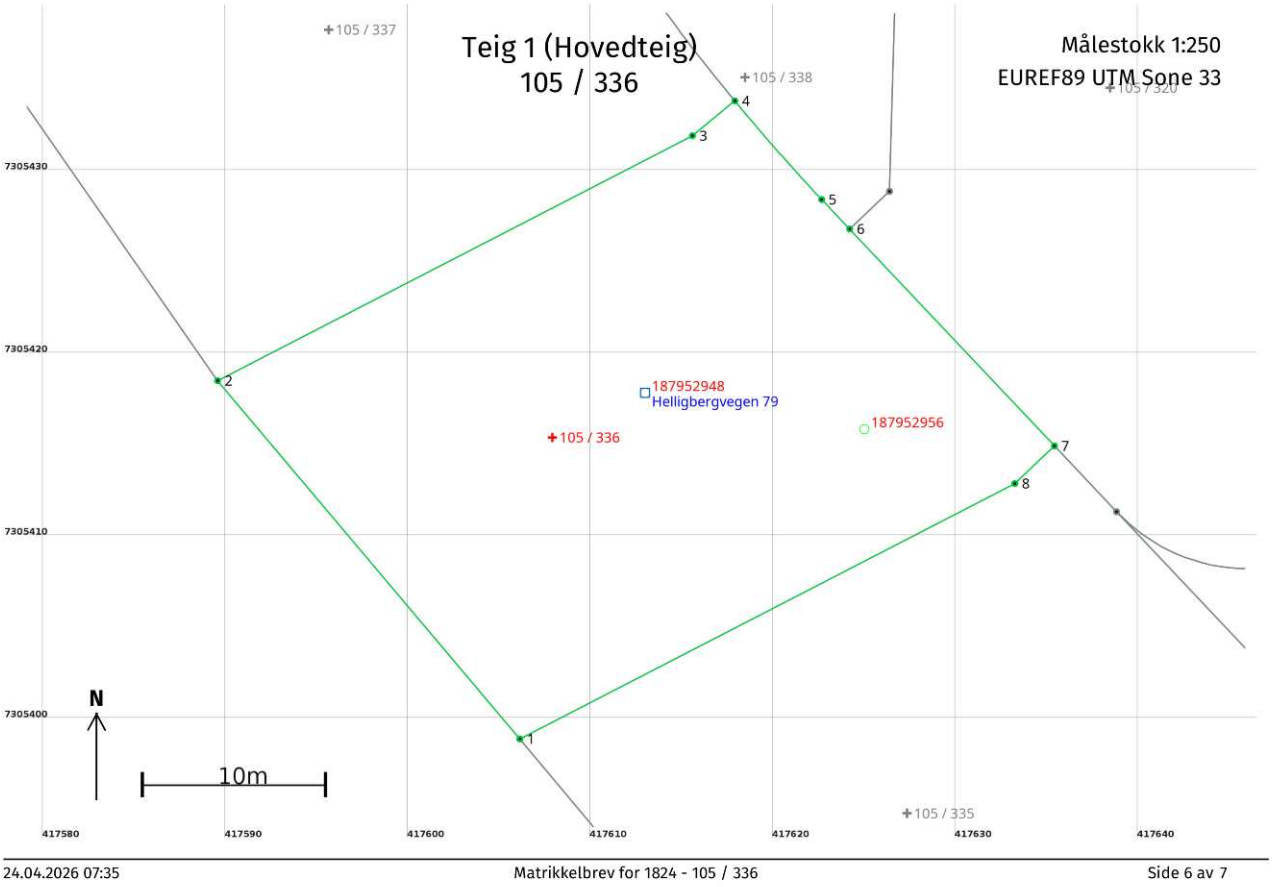
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	105/336

Vedlegg


Oversiktskart for 105 / 336
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
105 / 336
N
40m
7305500
7305450
7305400
7305350
417500
417550
417600
417650
417700
E6
Kråkdalen
Hals
Halsmovegen
Halsmovegen
Fjellandsvegen
Helgelandsgrenda

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
105 / 336
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
+105 / 337
+105 / 338
+105 / 320
+105 / 335
187952948
Helligbergvegen 79
187952956
+105 / 336
1
2
3
4
5
6
7
8
7305430
7305420
7305410
7305400
417580
417590
417600
417610
417620
417630
417640
N
10m

Areal og koordinater

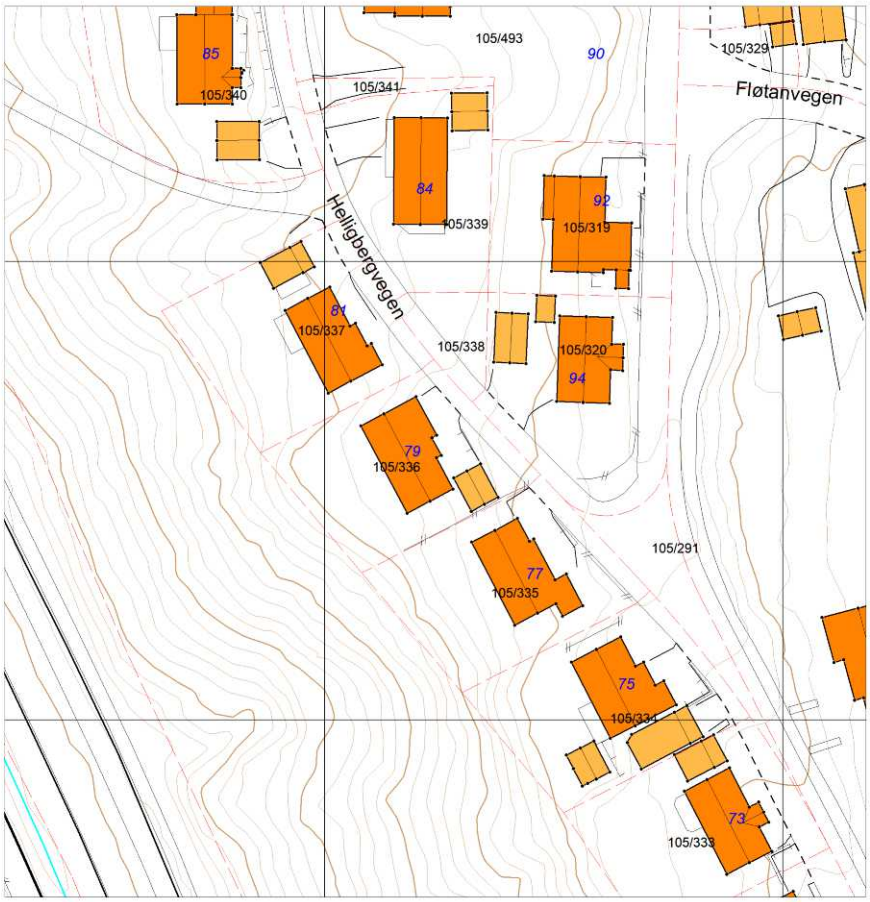
Areal: 821,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7305416 **Øst:** 417608

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305399,06	417606,15		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,65				
2	7305418,66	417589,60		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,25				
3	7305432,06	417615,60		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,01				
4	7305433,97	417617,92		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-109,97
			7,20			13	
5	7305428,57	417622,68		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			2,22				
6	7305426,96	417624,21		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,33				
7	7305415,09	417635,42		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			2,99				
8	7305413,03	417633,25		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			30,49				

Vedlegg



KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 105/336

Adresse: Helligbergvegen 79
8663 Mosjøen

Dato: 24.04.2026

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

N

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc — Adressepunkt tekst

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

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

Vegsituasjon
- Ytterkant veg
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal

Annen samferdsel
- Traktorveg
- Sti

Jernbanedata
- Jernbane spormidt

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

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

Kyst
- Høyflate
- Kystkontur

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

Vedlegg


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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I HALS I VEFSN KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være villamessig med grunnmurhøyde og etasjetall som vist på planen. Uthus eller garasje i 1 etasje kan bygges sammen med våningshuset. Sokkeletasje kan innredes hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr 8.

§ 3.

Frittstående uthus og/eller garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m□.

§ 4.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse, men bygningsrådet kan dog tillate innredet mindre forretninger. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper eller ulemper for de omboende.

§ 5.

Bebyggelsen kan føres opp i tre, mur, eller betong. Bygninger som føres opp i mur eller betong, skal ha etasjeskillere av brannfaste materialer.

§ 6.

Bebyggelsens takvinkel skal være ca 37 – 40˚ for 1½-etasjes hus og ca. 27˚ for de øvrige hus. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.

§ 8.

Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Planering eller oppfylling av tomtens terreng samt oppføring av forstøtningsmur må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være høyere enn 0,8 m.

§ 11.

Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Vefsn kommune til anvendelse.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 27.04.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 118294**

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
V/Hege Sende
C.M. Havigs gate 5 B
8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Helligbergvegen 79, 8663 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	PEDERSEN ANNE MARI
Målernummer:	6970631404412834
Anlegget ble sist kontrollert:	05.02.2021
Kontrollresultat:	Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260089 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Helligbergvegen 79, 8663 Mosjøen
Gnr. 105, Bnr. 336, Vefsn kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 15260089
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2026

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no