



Velkommen til

Teistevegen 5
8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Teistevegen 5
8665 Mosjøen

Enebolig m/åpen himling i stue // 2 Bad og flere soverom | Varmepumpe og ildsted | Garasje i rekke

Velkommen til Teistevegen 5!

Her får du en frittliggende enebolig med garasje, luftig stue, stemningsfull peisovn og flott utsikt. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Kulstadlia, med kort vei til Kulstad skole, barnehage og fine turområder. Her får du en sosial planløsning med åpen stue og kjøkken, store vindusflater og synlige takbjelker. Baderommet i kjeller ble fornyet i 2019 og byr på både badekar og dusj. Boligen har ildsted og luft-til-luft-varmepumpe for komfortabel oppvarming. En flott bolig i barnevennlige omgivelser!

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Omkostninger	kr	108 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590
BRA/BRA-i		233 m² / 212 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1979
Tomt		676 m² eiet tomt
Etasje		2
Energimerke		

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!



Martine Storsve
Eiendomsmegler

481 82 944
msp@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Teistevegen 5, 8665 Mosjøen

Registerbetegnelse
Ideell andel 1/1 i Gnr. 117, Bnr. 205, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 425 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-
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.

Sum omkostninger kr 108 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 27 228,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon utgjør kr 7 406,- for 2026 fordelt på 6 terminer, og faktureres av SHMIL IKS.

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: 212 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 233 m²
TBA: 152 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1. etasje: 113 m²,
Kjeller: 99 m²

Garasje
Etasje: 21 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Felles garasje- og parkeringstomt (gnr. 177 bnr. 238). Denne tomten er på ca 1387,4 m2. Tomten er et realsameie som er tinglyst med en ideell andel på 1/14 hver.

Det foreligger ingen vedtekter eller bestemmelser om vedlikehold. Eier vedlikeholder selv sin garasje og tegner egen forsikring på denne.

Tomt
Tomtestørrelse er 676 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 05.10.2026 av Vefsn kommune.

Tomten er skrånende med fall mot sør, og boligen er plassert nedenfor Teistevegen. Uteområdet er opparbeidet med trapper, støttemurer, grøntareal, markterrasse og plattinger på terreng. Den skrånende tomten gir flere nivåer og uteplasser med tilknytning til boligen. Eiendommen har i tillegg en tinglyst ideell andel (1/14) i realsameiet gnr. 117, bnr. 238. Ifølge eiendomskartet ser et mindre uthus/sekundærbygg på naboeiendommen (gnr. 117, bnr. 204) ved den østlige grensen ut til å stå helt inntil, og muligens delvis over, grensen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Det er synlig fuktsikring på en liten del av grunnmuren. Resten av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon under terrasse. Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende.

Forstøtningsmurer:
Det er støttemur av betong under altan mot vest, utvidet med forskalingsstein i nyere tid. Det er mur av betongstein under altan foran inngangsparti mot veien, samt en mindre mur av betongstein mot øst.

Terrengforhold:
Det er en skrå tomt med fall mot sør.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent materiale og alder.

Byggeår
Byggeår bolig 1979 ifølge ferdigattest.
Påbygget i 2019 ifølge opplysninger fra kommunen.

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 113 m²: Stue m/trapp, kjøkken, bad, spisestue, vindfang.

Kjeller
BRA-i 99 m²: Tre soverom, rom innredet som soverom, hall m/trapp, gang, bad, bod, vaskerom.

Terrasse- og balkongareal på 152 m² (hvorav 96 m² i 1. etasje og 56 m² i kjeller).

Frittliggende garasje på 21 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 datert 07.05.1986. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder soverom i kjeller mot nordøst, som på de godkjente tegningene er godkjent som bod. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er i tillegg registrert enkelte andre endringer sammenlignet med de godkjente tegningene: Vindfang og inngangsparti i 1. etasje er bygget og plassert annerledes enn vist på tegningene, og kjøkkenet har en annen inngang. Inngangspartiet ble påbygd eller endret i ukjent år, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av tiltaket. Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon med hanebjelke i stedet for W-takstoler som vist på snittegningene. I kjelleren benyttes rom tegnet som gjesterom i dag som bod, og inntegnet badstue på badet er ikke etablert.

Det er oppført en garasje på ca. 21 m². Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av garasje er normalt søknadspliktig.

Standard
Eneboligen fra 1979 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 1. etasje i en åpen romløsning og har en funksjonell innredning med laminerte skrog, profilerte hvite fronter og benkeplate av laminat med barløsning. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøkkenventilator som fører luften ut gjennom yttervegg eller tak. Kjøkkenet er fra Nygård Kjøkken.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje ble fornyet i 2011 og har fliser på gulv med elektriske varmekabler styrt av termostat, baderomsplater på vegger og folierte/malte himlingsplater. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant, underskap, speil med overlys og veggskap. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i tak. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad kjeller:
Badet i kjelleren ble totalrenovert i 2019 av fagforetak og har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger samt flislagte vegger i dusjsonen. Rommet er utstyrt med nedsenket dusjsone med dusjhjørne og hengslede glassdører, badekar, veggmontert toalett og baderomsinnredning med to nedfelte servanter, underskap, speil med belysning og veggskap. Rommet har elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i kjelleren og har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger samt separat ytterdør. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning med nedfelt utslagsvask, to overskap, to underskap og veggmontert system for skittentøy. Rommet har elektrisk avtrekksvifte. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat og fliser. I kjeller er det laminat på betonggulv.
Vegger: Malte tapetserte sponplater, malte trefiberplater med panelmønster, malt trepanel og slette malte sponplater. I kjeller er det utforede trevegger med malt trepanel, slette malte sponplater og malte trefiberplater med panelmønster.
Himling: Smartpanel og malt trepanel. I kjeller er det himlingsplater og smartpanel. Kombinert skråhimling i innredede rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker. Det er betonggulv i kjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har murt elementpipe med tilknyttet ildsted.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er av malt tre med åpne trinn og trappeneser med teppebelegg.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte profilerte fyllingsdører, hvorav to av dørene har glassfelt.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger består av bøyelige kobberrør med utvendig plastisolasjon (cutulex), samt rør-i-rør-system med fordelerskap for badet i kjelleren.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator.

Varmtvannstank:
Elektrisk varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2019, plassert på betonggulv.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon og er oppgradert i forbindelse med ulike renoveringer.

Branntekniske forhold:
Det er påvist murt elementpipe med tilkoblet ildsted. Det er registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller, og det mangler komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

Lagring:
Lagringsmuligheter i innvendig bod i kjeller, utvendig bod i kjeller under altan, samt frittstående garasje på ca. 21 m² med støpt gulv og vippeport.

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:
- Ytterdører: Boddøren i kjeller har fuktskader.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist større skader og deformasjoner. Altan mot nord, mot veien, hviler på en støttemur, som er delvis rast sammen, og den har i den forbindelse fått deformasjoner på dekke, og rekkverk. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det mangler en plate med glass i rekkverket, som gir en åpning i rekkverket. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Glassrekkverk er høyt nok, men alle øvrige rekkverk er for lave. Kravet er 1 m.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet. Gulvet er noe høyere ved servant enn ved døråpning, og det er ingen terskel ved døråpningen som hindrer vannet i å renne ut av rommet.

- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det vanntette sjiktet på gulvet, som består av et vinylbelegg, har store sprekker og oppfyller ikke kravet til tetthet. I tillegg mangler det vanntett sjikt på veggene. Konklusjonen er at våtrommet ikke har et tilfredsstillende vanntett sjikt.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Muren under altan mot veien har delvis rast sammen. Mur mot øst har store skjevheter, og presser mot vindusomramming til kjellervindu.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Mot nord, mellom veien og huset, er det mye fall inn mot mur. Mot øst er det en grop i terrenget hvor det kan oppstå vann mot muren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist mose men ikke i store mengder. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner av plast er tydelig påvirket av UV-belastning, og bærer preg av å være av eldre dato. Renner av plast kan bli porøse over tid, og sprekke lettere. Det er ikke behov for akutte tiltak, men det må påregnes utskifting i nær fremtid.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er et lufterør som er ført gjennom takkonstruksjonen i den opprinnelige delen av huset. Her er dampsperre brutt og gjennomføring ikke tilstrekkelig tettet. Det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjonen. Opplagringen i midten er fundamentert i en av de eldre taksperrene og en enkeltstav i en vegg. Dette vurderes som ikke fagmessig utført, og hanebjelken er noe nedbøyd på midten. Deformasjonene vurderes som mindre og ikke vesentlige, og forholdet har vært uendret over mange år.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er værslitt og trenger ny overflatebehandling. Malingen er oppsprukket og det er tegn til avflassing.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Ett vindu i stuen er sprukket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. I tillegg er det flere ufagmessige løsninger og mangelfull finish rundt vinduene. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Isolerglassruter som ikke er nevnt med alder i beskrivelsen, er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Det er påvist dampsperre i utforet trevegg på kjellermur, og veggen er tilfylt med masser på utsiden til mer enn to tredjedeler av høyden.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Døren til spisestuen tar i karm og kan ikke lukkes. Det er også noen andre dører som tar i karmen i noe mindre grad. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater i våtsoner. Dette er i strid med produsentens anvisninger. Underkanten av platen er dermed eksponert for fukt. Det er heller ikke lagt fugemasse mellom underkant plate og sokkelflis.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist membran i kombinasjon med et eldre sluk uten klemring. Smøremembranen er påført over kanten på slukenden, men går ikke under noen klemring, og det er heller ingen synlig slukmansjett til stede. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning i forhold til kravene i forskriften på

befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er avdekket dampsperre i veggen mot stuen. Det er ukjent om dette gjelder hele veggen, da hullet ble tatt ca. 0,5 meter fra yttervegg. Manglende dokumentasjon på utførelse og oppbygning gir økt usikkerhet rundt konstruksjonens fuktsikring.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er også registrert begynnende fuktskader i himlingsplatene i dusjsonen. Det mangler fugemasse mellom underkant av baderomsplater og sokkellist. Dette gjelder også våtsoner under servant og rundt badekar. På et lite område like innenfor dusjdøren mangler det sokkellist under baderomsplatene.
- Kjeller Bad - Overflater gulv: Det er en oppkant ved dør bestående av en gulvlist og en dørterskel som er mer enn 15 mm over ferdig gulv. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan membranen er avsluttet under dørterskelen. Det er derfor ikke mulig å fastslå med sikkerhet at kravet er oppfylt.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. Det er målt 22 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Membran ved dør er verken dokumentert eller synlig.
- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er generell slitasje på veggene, som er noe høyere enn normal bruksslitasje. Det er blant annet skruehull, hakk, riper og krøllet tapet.
- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Viften startet ikke på befaringsdagen. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010. Det er registrert noe mer slitasje på kjøkkeninnredningen enn det som anses som normal bruksslitasje. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke spalter under dørene, så luft får ikke passere forbi lukkede dører.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre riss i muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (det mangler en glassplate), og rekkverkshøyden er for lav i forhold til dagens krav på deler av altanen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildsted og feieluke: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det

anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Totalrenovering av baderom i kjeller i 2019 utført av Sandnessjøen Rørservice AS (faglært arbeid). Alt renovert: gulv, tak, vegger, membran og sluk i henhold til forskrifter.

Pkt. 5: Bytte av vindu ved spisestue i 2025 (ufaglært arbeid).

Pkt. 7: Utbygg av terrasse og platting i 2017 (ufaglært arbeid).

Pkt. 18: Installasjon av ny varmepumpe i 2019 utført av Kjøleservice Helgeland (faglært arbeid).

Pkt. 26: Utbygging av terrasse og påbygging/endring av inngangsparti. Selger kjenner ikke til om tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har garasje. Ingen kjente feil eller skader.

Pkt. 39: Mikrobølgeovn fungerer, men platen inni roterer ikke.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking består av betongtakstein. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertaktekking i tilbygg mot øst består av sutakplater (stive trefiberplater impregnert med voks eller asfalt), mens i opprinnelig hus er det ikke mulig å fastslå type undertak. Taket er et saltak, og takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Loftskonstruksjonen har kombinert skråhimling i innredede rom og et uinnredet kaldloft over de innredede rommene. Takkonstruksjonen i opprinnelig del består av en hanebjelke i midten og taksperrer av tre. I tilbygget mot øst er opprinnelig hanebjelke forlenget og supplert med en ekstra hanebjelke mot sør støttet opp i tre opplagringspunkter.

Nedløp og beslag:
Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann (noen nedløpsrør går gjennom terrassedekke og er ikke kontrollert for tilkobling i bakken). Takrenner og nedløpsrør er av plast. Vindskier er av malt treverk. Pipehatt, feiestige og øvrige beslag/utstyr på tak er av lakkert stål. Takvinkel er mindre enn 27 grader, og det er dermed ikke krav til snøfangere med denne typen taktekking.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning av tre med malt overflatebehandling.

Vinduer:
Boligen har vinduer av malt tre med 3-lags isolerglass og ventiler. Det er en kombinasjon av åpningsvinduer (toppsving) og fastkarmvinduer. Vinduer i stue mot vest er fra 2012 (ett byttes i november 2026), stort vindu i stue mot øst er byttet i 2025 (øvrige ukjent), soverom mot vest har glass byttet i 2019, soverom mot øst har vindu byttet i 2020, og de to midterste soverommene har vinduer fra 2014. Øvrige vinduer har ukjent alder.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør av tre med 2-lags glass og sidefelt i glass. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass. Malt ytterdør av tre uten glass til bod i kjeller under altan.

Balkonger/terrasser:
Det er altaner nesten rundt hele huset, oppført med trykkimpregnert konstruksjon og dekke. Rekkverk er av trykkimpregnert tre (delvis malt), samt glassrekkverk med søyler av rustfritt stål mot sør og delvis mot vest. Det er i tillegg en platting på bakken inntil boligen i trykkimpregnert treverk. Terrasse og platting ble bygget ut i 2017 som ufaglært arbeid.

Utvendige trapper:
Trapp fra veien ned til hovedinngangen i trykkimpregnert treverk med rekkverk og trinn i tråkkmetall av aluminium. Trapp ned fra altan mot øst, trapp mellom nivåer på altan mot nord, trapp ned fra altan mot vest, samt trapp på terreng på vestsiden av huset, alle oppført i trykkimpregnert treverk.

Garasje:
Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning, mens bakre vegg er utført i mur. Bygningen har skråtak tekket med profilerte metallplater, med takrenner og nedløp. Garasjen har støpt gulv og er utstyrt med vippeport. Innvendige vegger og takkonstruksjon fremstår i hovedsak uten innvendig kledning. Garasjen har et bruksareal på 21 m². Skjulte konstruksjoner og fundamentering er ikke nærmere undersøkt.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Kulstad, omtrent fire kilometer nord for Mosjøen sentrum. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og er godt tilrettelagt for et trygt og familievennlig bomiljø. Boligen er plassert i en sørvendt skråning nedenfor Teistevegen, med store terrasseflater og fin utsikt mot Kulstadsjøen, fjorden og fjellene på den andre siden av vannet.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Kulstad skole og barnehage ligger en kort gåtur unna boligen, og i nærområdet finner du lekeplasser samt idrettsanlegg og kunstgressbane på Kulstadsjøleira. Den daglige handelen gjøres på Halsøy, hvor både Spar, Rema 1000 og apotek ligger en kort spasertur eller sykkeltur unna. Nabolaget har gode gang- og sykkelforbindelser samt enkel tilgang til friområder og turløyper i skog og mark.

Bussholdeplass finnes i gangavstand, og med bil eller buss tar det omtrent fem minutter inn til Mosjøen sentrum. Her finner du et variert utvalg av butikker og servicetilbud på Sjøsiden Senter, spisesteder og kulturliv i historiske Sjøgata, samt togstasjon med gode forbindelser. Det er enkel adkomst til både E6 og fylkesvei 78, og Mosjøen lufthavn Kjærstad ligger rundt et kvarter unna med bil. Byen byr også på populære friluftsmål som Helgelandstrappa opp Øyfjellet og Kjemsåsen Alpinsenter en kort kjøretur unna.

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. Selger opplyser at klesskap på barnerom ikke følger med i handelen.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 09.05.1980. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Balkong:
Det foreligger utskrift av møtebok datert 01.06.1982 vedrørende dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2 for oppsetting av balkong 2 meter fra nabogrense. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Tilbygg:
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg til boligbygg datert 07.05.1986. Tillatelsen ble gitt med vilkår om at fasadevegg mot øst må utføres som B 30-konstruksjon uten åpninger grunnet avstand under 8 meter til nabobygning, samt godkjenning av inngangsparti 2,5 meter foran byggelinje mot gate. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for garasjen. Byggeår er ukjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Platting på terreng anses som søknadsfritt tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe installert i 2019, samt elektriske varmekabler i gulv på bad i 1. etasje, bad i kjeller, vaskerom og yttergang. Det er murt elementpipe i boligen.

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 C (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
Boligen har installert fiber fra Signal Altibox. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt radonkart er betegnet med moderat til lav risiko for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål (felt B1) i henhold til Sørvestre del av Kulstad - Felt A, B1 og B2 (plan-ID 102), vedtatt 06.08.1974. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Det er registrert et planforslag som berører eiendommen: Detaljregulering for Kulstad (plan-ID P_20171102). Planarbeidet har som formål å digitalisere og oppdatere eldre reguleringsplaner for boligområdene i Kulstadlia (herunder plan 102) i henhold til plan- og bygningsloven av 2008.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via felles avkjørsel over gnr. 117 bnr. 238 (realsameie). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 017 571,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 070 285,-.

Notater
















SJØ
TRØNDELAG













Hvitmalt tretrapp med teppebelegg på trinnene forbinder etasjene.



Romslig baderom med moderne overflater og godt med oppbevaringsplass i høyskap.

















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.

Plantegning 1. etasje og kjeller

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.

Eier
Alice Grønvold

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 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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 02-11-2026 av Sebastian Schneider i Verity 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 02.11.2026
- Selgers egenerklæring datert 05.10.2026
- Bygningstegninger bolig datert 30.01.1978
- Bygningstegninger tilbygg datert 07.05.1986
- Ferdigattest datert 09.05.1980
- Matrikkelrapport datert 05.10.2026
- Grunnkart datert 05.10.2026
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart datert 13.07.1990
- Reguleringsbestemmelser datert 11.02.1986
- Tinglyste erklæringer datert 08.08.1977
- 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
Martine Storsve
Eiendomsmegler
Telefon: 481 82 944
Epost: msp@em1nn.no

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

TEISTEVEGEN 5

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kulstadsjøen Stopp 59 Linje 267	**4 min** 0.4 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**5 min** 2.9 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**14 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 253 elever, 17 klasser	**12 min** 0.9 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**9 min** 5.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**8 min** 3.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**9 min** 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY GmbH IONITY Mosjøen	**5 min**
St1 Lading Mosjøen	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

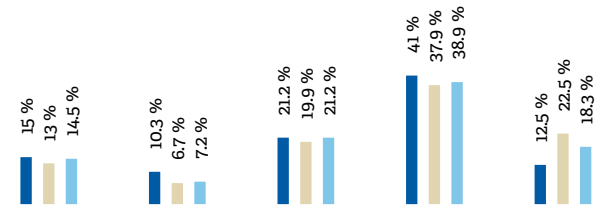
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kulstad barnehage (0-5 år) 49 barn	**16 min** 1.2 km
Krinkelkroken barnehage (0-5 år) 46 barn	**22 min** 1.7 km
Dolstad barnehage (1-5 år) 43 barn	**5 min** 3 km

DAGLIGVARE

Spar Halsøy PostNord	**8 min** 0.7 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	**8 min** 0.7 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. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

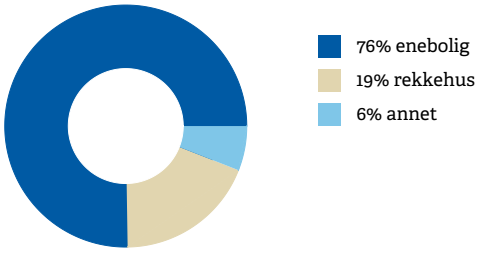
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	**7 min** 0.6 km
Kulstadleira femmerbane Ballspill	**8 min** 0.7 km
Helsehuset Treningssenter	**8 min**
Vefsn skole og treningssenter	**8 min**

BOLIGMASSE



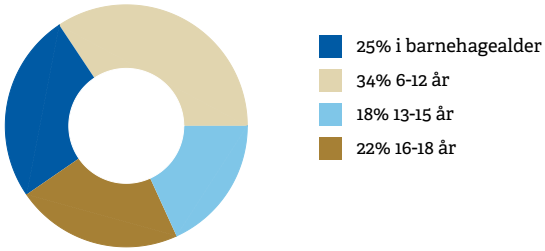
«Rolig og barnevennlig med kort vei til turområder, skoler, butikker etc.»

Sitat fra en lokalkjent

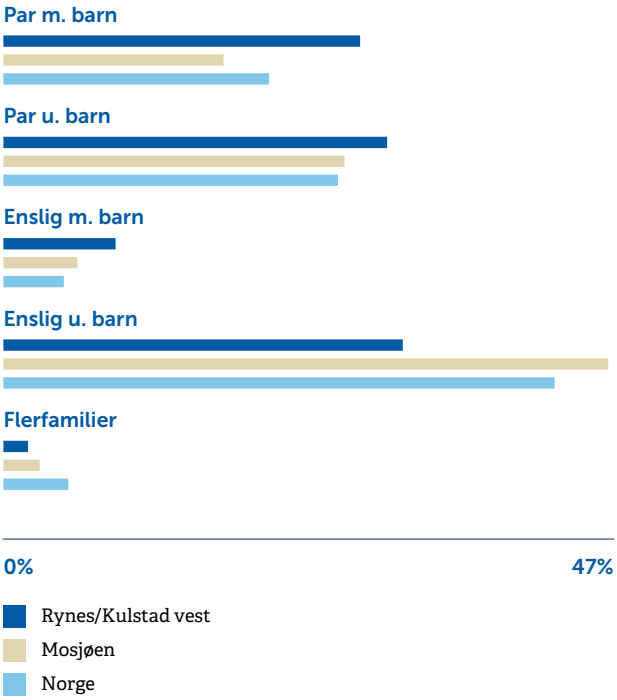
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**7 min**
Apotek 1 Halsøy	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



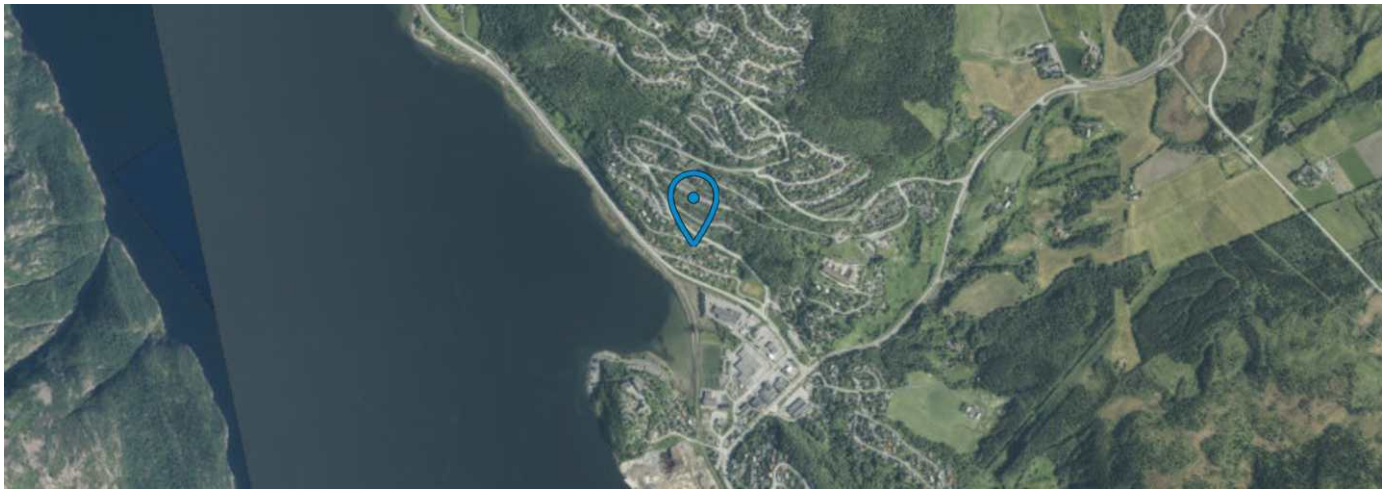
FAMILIESAMMENSETNING

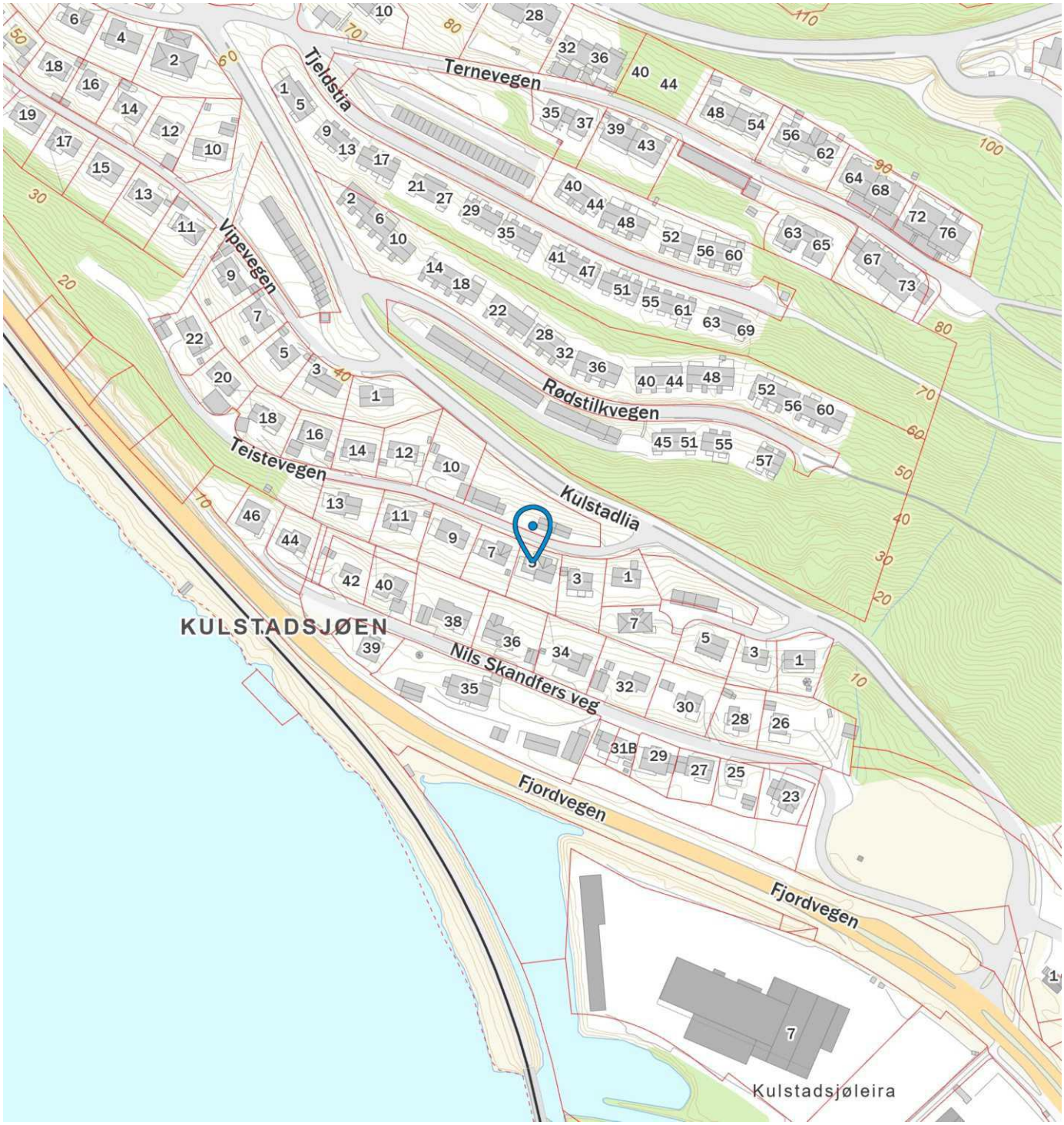


SIVILSTAND

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

TEISTEVEGEN 5

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kulstadsjøen Stopp 59 Linje 267	**4 min** 0.4 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**5 min** 2.9 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**14 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 253 elever, 17 klasser	**12 min** 0.9 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**9 min** 5.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**8 min** 3.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**9 min** 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY GmbH IONITY Mosjøen	**5 min**
St1 Lading Mosjøen	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

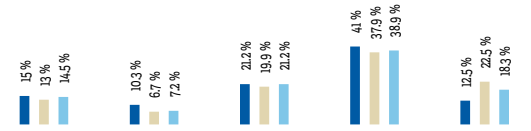
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kulstad barnehage (0-5 år) 49 barn	**16 min** 1.2 km
Krinkelkroken barnehage (0-5 år) 46 barn	**22 min** 1.7 km
Dolstad barnehage (1-5 år) 43 barn	**5 min** 3 km

DAGLIGVARE

Spar Halsøy PostNord	**8 min** 0.7 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	**8 min** 0.7 km

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

Vedlegg

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 90/100

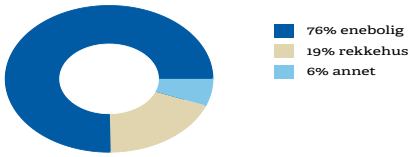
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 89/100

TRAFIKK
Lite trafikk 89/100

SPORT

Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	7 min 0.6 km
Kulstadleira femmerbane Ballspill	8 min 0.7 km
Helsehuset Treningssenter	8 min
Vefsn skole og treningssenter	8 min

BOLIGMASSE



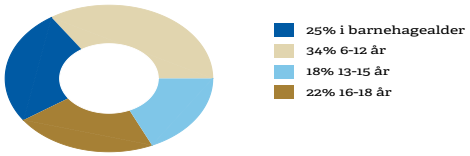
«Rolig og barnevennlig med kort vei til turområder, skoler, butikker etc.»

Sitat fra en lokalkjent

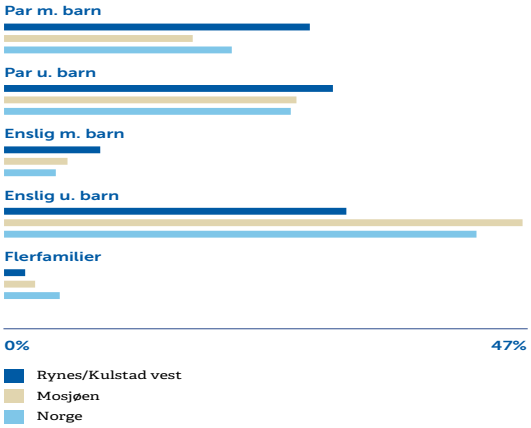
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	7 min
Apotek 1 Halsøy	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

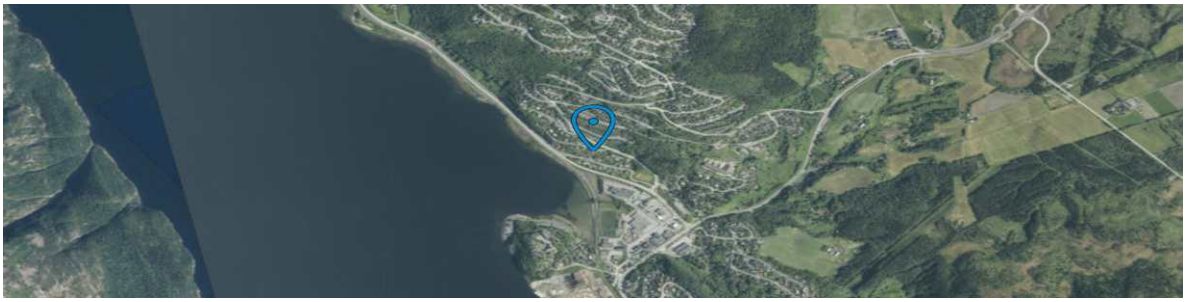


SIVILSTAND

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

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

Vedlegg





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 205

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22695-1083 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IR6596

Autorisert foretak: Verity AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sebastian Schneider **Vår ref:** Sebastian Schneider

ENERGIMERKE

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

Verity AS

Autorisert takseringsfirma med base i Mosjøen. Selskapet er medlem i Norsk Takst og har gjennom Norsk Takst sertifisering innen tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi utfører utelukkende tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi kan i prinsippet ta oppdrag i hele landet, men hovedfokuset er Helgeland.



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.com
915 99 084

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en romslig enebolig fra 1979 med et samlet internt bruksareal på 212 m², i tillegg til garasje på 21 m². Boligen har en funksjonell planløsning over to etasjer, fire soverom, to bad, vaskerom og flere romslige oppholdsarealer. Innvendige gulv-, vegg- og himlingsflater har i hovedsak normal slitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i etasjeskillet i første etasje. Begge badene er undersøkt med hulltaking mot våtsoner uten at det ble påvist unormale fuktverdier. Badet i kjelleren ble totalrenovert i 2019 og har elektrisk avtrekk, rør-i-rør-system og fordelerskap med avrenning til rom med sluk. Boligen har også luft-til-luft-varmepumpe, varmtvannsbereder fra 2019 og offentlig vann- og avløpstilknytning.

Boligen har samtidig flere avvik som må ses i sammenheng med alder, utførelse og vedlikehold. De mest omfattende forholdene gjelder støttemurer, terreng, altan og våtrom. Støttemuren under altanen mot veien har delvis rast sammen, og dette har medført deformasjoner i altandekke og rekkverk. En annen mur mot øst har betydelige skjevheter og presser mot omrammingen rundt et kjellervindu. Terrenget faller flere steder inn mot grunnmuren, særlig mot nord og øst, noe som øker belastningen på drenering og grunnmur. Altanen har også for lave rekkverk og en manglende glassplate.

Vaskerommet i kjelleren er av ukjent alder og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinylbelegget har store sprekker, veggene mangler vanntett sjikt, og avtrekksviften fungerte ikke under befaringen. Badet i første etasje har mangelfulle fallforhold, utilstrekkelig sikring mot at lekkasjevann renner ut av rommet og usikker utførelse av membran og sluk. På badet i kjelleren er det registrert begynnende fuktskader i himlingsplatene i dusjsonen, mangelfulle avslutninger ved baderomsplatene og usikkerhet knyttet til membran ved dør.

I kjelleren ble det målt forhøyet fuktinnhold i en utforet vegg, men det ble ikke påvist fuktskade på målestedet. Konstruksjonen har innvendig dampsperre mot kjellermur, noe som gir økt risiko for innestengt fukt og skjulte skader. Taktekking, takrenner, kledning og vinduer har alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik. Takkonstruksjonen har mindre deformasjoner og enkelte usikre opplagringspunkter som bør undersøkes nærmere, men forholdet vurderes ikke å utgjøre akutt fare. Det elektriske anlegget har vært sporadisk oppgradert, men det mangler samsvarserklæringer for deler av arbeidene, og en utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales. Det bør også gjennomføres radonmåling, da slik måling ikke tidligere er utført.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking består av betongtakstein. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertaktekking i tilbygg mot øst består av sutakplater. Dette er stive trefiberplater som er impregnert med enten voks eller alsfalt, mens i opprinnelig hus er det ikke mulig å fastslå type undertak. Det er ikke opplyst alder på verken undertak eller taktekking og det er derfor ikke mulig å vurdere materialets fremtidige funksjon. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering.
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann. Det gjøres oppmerksom på at noen nedløpsrør gikk gjennom terrassedekke og disse er ikke kontrollert om de er tilkoblet rør i bakken. Takvinkel er mindre enn 27 grader, og det er dermed ikke behov eller krav til snøfangere med denne typen taktekking. Det er vindskier av malt treverk. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Det er stige for feier på taket. Det som finnes av utstyr på tak, er av lakkert stål.
Takkonstruksjon/Loft:
Hele loftet er inspisert, da det var gangbat gulv i tilnærmet hele loftet og det var ryddig nok til å komme til. Loftskonstruksjonen er en konstruksjon med kombinert skråhimling i innredete rom, og et kaldloft over de innredete rommene. Loftskonstruksjonen er fra byggår, og er ikke innredet. Taket er et saltak. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Undertak i tilbygg er av sutakplater. Det er voks/asfaltimpregnerte trefiberplater som er vindtett og vannavstøtende. I opprinnelig hus er det ikke mulig å fastslå type undertak.
Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Yttervegger er kontrollert fra bakkenivå. Det kan innebære at mindre avvik langt oppe på veggen ikke blir oppdaget. Underkant kledning er kontrollert for lufting og musesperre på ett eller to steder, og ikke hele veien rundt. Kledningen er besiktiget rundt hele huset fra bakkenivå. De skjulte delene av veggkonstruksjonen kan ha annen utførelse enn beskrevet her. Det kan være ulike typer konstruksjon i ulike deler av bygget. Bekrivelse av skjult kontrsuksjon er basert på en kombinasjon av typisk byggemåte for byggeår, tykkelse på vegger og steder hvor konstruksjonen faktisk er synlig og eventuelt opplysninger fra eier. Beskrivelsen kan derfor ha avvik fra virkeligheten. Det er utført stikktaking ved at en syl er forsøkt stukket inn i trevert for å sjekke om det er råte. Dette er utført som stikkprøve på to eller tre steder hvor det typisk oppstår råte, som i nedkant av kledningsbord og rundt vinduer. Veggens generelle tilstand kan gjøre at omfanget utvides. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning av tre. Kledningen har overflatebehandling av maling.
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Boligen har vinduer av malt tre. Vinduene har 3 lags isolerglass. Vinduene har ventiler. Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer. Vinduer har åpningstype toppsving. Alder på isolerglass er ikke kjent. Det er ikke opplyst eller merket på vinduer. Det er derfor ikke mulig å gjøre en eksakt vurdering av fremtidig funksjon av isolerglass. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering.
Ytterdører:
Boligen har en malt hovedytterdør av tre med glass. Hovedytterdøren er montert på en måte som gjør den utsatt for værslitasje. Det er lite takoverbygg og den vil derfor være mye utsatt for regn/vind/sol.Døren(e) har 2-lags glass.Det er glassfelt ved siden av døren.
Boligen har malt balkongdør av tre med vindu.Balkondøren har begrenset beskyttelse fra takoverbygg, kun et lite takutstikk, og er derfor noe utsatt for værslitasje. Døren vil tidvis være eksponert for sol, og regn dersom det er vind samtidig.Døren(e) har 2-lags glass.
Boligen har en malt ytterdør av tre uten glass til boden i kjeller under altan. Hovedytterdøren er en utvendig montert dør, som er tilbaketrukket under balkong, takutstikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær.
Det er altaner nesten rundt hele huset. Alle er bygget med

Beskrivelse av eiendommen

trykkimpregnert konstruksjon og dekke. Det er rekkverk av trykkimpregnert tre, hvor noen deler er malte. Mot sør og delvis mot vest, er det rekkverk av glass med søyler av rustfritt stål.
Terrasser og plattinger på terreng:
Det er en platting som ligger direkte på bakken. Kontruksjonen er av trykkimpregnert terverk. Den ligger helt inn til boligen.
Utvendige trapper:
Det er en trapp fra veien ned til hovedinngangen. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk. Trappen har et rekkverk av trykkimpregnert treverk, hvor deler av treverket er malt. Trinnene er av tråkkmetall av aluminium.
Det er en trapp ned fra altanen mot øst. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk.
Det er en trapp ned fra ett nivå til et annet på altanen mot nord. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk.
Det er en trapp ned fra altanen mot vest til et annet nivå. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk.
Det er en trapp på terreng på vestsiden av huset som går ned til nedsiden av huset. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk.

INNVENDIG

Gå til side

Kontrollpunkt for innvendige gulvoverflater er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Det gjøres likevel en forenklet kontroll etter åpenbare avvik for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater gulv. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket.
Overflater på gulv er pålagt kontrollert i kjøkken, våtrom og rom under terreng, og dette gjøres i egne kontrollpunkter.
Det er laminat på gulv. Det er fliser på gulv. Noen gulv har en viss slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn normal slitasje, alder tatt i betraktning, og derfor ikke grunnlag for å gi TG2.
Kontrollpunkt for overflater innvendige vegger og tak er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Det gjøres likevel en forenklet kontroll etter åpenbare avvik for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater vegger og himlinger. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket. Overflater på vegger og himlinger er pålagt kontrollert i våtrom og rom under terreng, og dette gjøres i egne kontrollpunkter.
Det er malte tapetserte sponplater på vegger. Det er nyere type malte trefiberplater på vegger, med panelmønster. Det er malt trepanel på vegger. Det er slette malte sponplater på veggene. Det er smartpanel, som er malte bord av trefiber som ser ut som panel, i innvendige tak/himling. Det er malt trepanel i himling/innvendig tak. Overflater på vegger og himlinger har noe slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og dermed ikke nok til å gi en TG2.
Kontrollen som er utført i dette kontrollpunktet er ikke en full kontroll etter NS3600 sin beskrivelse. Dette er ikke påkrevd etter forskrift til avhendingsloven. Det er kun gjort en forenklet stikkprøvekontroll med laser hvor det kontrolleres for åpenbare avvik/svekkelser/skader.
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker. Det er under den forenklede stikkprøvekontrollen ikke avdekket større høydeforskjeller enn 15 mm i bjelkelaget i første etasje.
Det er ikke utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt radonkart er betegnet som moderat til lav risiko for radon. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes lokale forekomster av radon, og det bør derfor likevel utføres målinger.
Pipe er en murt elementpipe.
Det er en konstruksjon der det er utforede trevegger på mur/betong (kjellermuren). Veggene er av trestendere og ulike typer overflatekledning. Det er funnet dampsperre i den utforede veggkonstruksjonen. Funnet er gjort ved hulltaking for fuktmåling.
Alle vegger i kjeller er utforet med trevegger, og mur er derfor ikke synlig noe sted. Dette innebærer at muren ikke er mulig å inspisere innvendig. Det betyr at forhold som sprekker, riss, saltutslag og fukt kan forekomme uten å bli avdekket under denne undersøkelsen.
Vegger i kjeller har malt trepanel på overflater. Det er slette, malte sponplater på vegger i kjeller. Vegger på mur i kjeller har malte trefiberplater med panelmønster på overflater. Det er laminat på betonggulv i kjeller. Det er himlingsplater i innvendig tak i kjeller. Det er smartpanel i himling. Dette er bord av presset trefiber som ser ut som panel. Fuktmåling angis i vektprosent, og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt, og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt- og råteskader, samt at det skapes miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 16,4 prosent.
Innvendige trapper er av malt tre. Trappen har åpne trinn. Trinnenes overlate er malt tre. Det er trappeneser av teppebelegg.
Kontrollpunkt for innvendige dører er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Kontrollen gjøres derfor forenklet. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på innvendige dører. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke dører som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket.
Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører. To av dørene har glass.
Generelt kontrollpunkt for skadedyr og fuktkrevende innsekter er ikke lovpålagt jf. forskrift til avhendingsloven. Det er imidlertid pålagt for visse konstruksjoner. Dette gjelder våtrom, rom under terreng, loftskonstruksjon, takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. Disse bygningsdelene har egne kontrollpunkter, og funn av skadedyr vil bli adressert der. Dersom eier opplyser om skadedyr, vil det bli skrevet her.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Bad som ble totalrenovert i 2011.
Det er baderomsplater på vegger. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.
Våtrommet har fliser på gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat på innvendig vegg.
Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater. Det vanntette sjiktet på gulv er smøremebran. Sluken er av plast.
Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har gulvmontert WC.
Våtrommet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.
For å undersøke om våtrommet har fuktskader, er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste metodene for å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.
Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent, og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

risikabelt, og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt- og råteskader, samt at det kan skape miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 0 %.

Våtrom › Kjeller › Bad
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Bad som ble totalrenovert i 2019.
Det er baderomsplater på vegger. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.
Våtrommet har fliser på gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat på innvendig vegg.
Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater. Det vanntette sjiktet på gulv er smøremebran. Sluken er en slukrenne ved vegg. Det er oppkanter ved døre(r) men membran er ikke synlig og løsning for membran ved dør er ikke dokumentert og det er derfor ikke mulig å fastslå høyde fra topp slukrist til topp membran. Det er derfor topp ferdig gulv som er benyttet i måling. Det er to sluker på badet, og en av de er under badekaret. Denne er vanskelig tilgjengelig for rengjøring, men det vurderes ikke som et avvik, fordi det ikke er våtrommets laveste sluk og hovedsluk. Det er sluken i dusjen som er rommets sikkerhetsbarriere ved lekkasje. Sluken under badekaret er også kontrollert mtp. membran/tetting.
Våtrommet har dusjhjørne med hengslede dusjvegger i glass.
Våtrommet har veggmontert WC. Våtrommet har en innredning med 2 nedfelte servanter, skap under servant, speil med lys over og veggskap.
Det er elektrisk avtrekksvifte med ulike innstillingsmuligheter. Det er også tilstrekkelig spalte under dør for at frisk luft kommer inn på badet. Innstillinger på viften er ikke kontrollert.
For å undersøke om våtrommet har fuktskader, er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste metodene for å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent, og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt, og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt- eller råteskader, samt at det kan skape miljø for skadedyr. Det er i dette tilfellet målt 0 %.
Det gjøres oppmerksom på at det også er gjort hulltaking fra soverom mot en annen side av dusjsonen. Dette ble gjort først med hensikt å gjøre fuktmåling her, men det viste seg å være en tykkere murvegg inne i denne veggen, og dermed ble fuktmålingen flyttet til en annen lokasjon. Det ble også målt inne i dette hullet, men måleresultatene her vurderes ikke å ha sammenheng med badet. Verdiene her var heller ikke forhøyet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av rommet. Våtrom av ukjent alder.
Det er maling av ukjent type/kvalitet på vegger. Det er ikke kjent hvilke type plater det er på veggene. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.
Det er vinylbelegg på gulv.
Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har en innredning med nedfelt utslagsvask to overskap og to skap under utslagsvask samt veggmontert system for skittentøy.
Det er elektrisk avtrekksvifte som avtrekk/ventilasjonsløsning.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Her ble det målt 10 prosent.

KJØKKEN Gå til side
Det er laminat på gulvet. Kjøkkenet har nyere type malte trefiberplater med panelmønster på veggene. Det er himlingsplater av trefiber som er malte/folierte, og som har tremønster i overflaten. Innredningen har laminerte skrog. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg eller tak. Kjøkkenet er en åpen romløsning så det er ingen dør som begrenser tilluften i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap og tilfredsstillende avrenning til rom med sluk og stoppekran. Dette gjelder imidlertid kun for badet i kjelleren, som ble renovert i 2019. Der er det et komplett rørsystem med fordelerskap. For resten av boligen består de innvendige vannledningene av bøyelige kobberrør med utvendig plastisolasjon (cutulex).
Innvendige avløpsrør er av plast. Avløpsrørene er skjult i boligen, og det er kun ved tilkobling av utstyr hvor det er utstikk fra vegg at det er mulig å fastslå materialet og dimensjon på rørene. Det vil si at en stor del av anlegget ikke kan besiktiges.
Ventlilasjon består av naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er noen spalter under dører slik at luft trekkes inn gjennom ventiler i resten av boligen. Det er i tillegg periodisk avtrekk fra kjøkken.
Boligen har luft til luft varmepumpe.
Det er en elektrisk varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Berederen står på betonggulv. Den elektriske tilkoblingen var ikke tilgjengelig og er dermed ikke besiktiget. Overtrykksventilen er koblet til et PEX-rør, men det er ikke mulig å se hvor dette går. Rommet var ganske fullt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å få full oversikt over forholdene i rommet. Kjøper må være oppmerksom på de usikkerhetene ved at disse tingene ikke er kontrollert.
23.10.2024 er dato for når det var siste el-tilsyn av DLE.
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. Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, noe som er typisk for eldre boliger hvor det er foretatt utvidelser og endringer over tid. Det er automatsikringer i sikringsskapet men av eldre dato uten jordfeilbrytere i hver sikring.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget.
Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer av boligen.
Dette kontrollpunktet kontrollerer rømingsveier, brannslukningsutstyr og brannvarslere. Avvik beskrives nedenfor.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.
Det er synlig fuktsikring på en liten del av grunnmuren. Resten av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da den er under en terrasse. Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår.
Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende.
Det gjøres oppmerksom på at svært lite av muren er synlig, så det er en usikkerhet knyttet til tilstand på de delene av mur som ikke er tilgjengelige.
Det er en støttemur av betong under altan mot vest. Denne er utvidet ved forskalingsstein i nyere tid. Det er en mur av betongstein under altan foran inngangsparti, mot veien. Det er en mindre mur av betongstein mot øst.
Det er en skrå tomt med fall mot sør.
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann, med private stikkledninger inn til huset. Det er offentlig avløp i boligen, gjennom private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger er av ukjent materiale og alder. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering ut fra byggeår.
Det på spørsmål til eier om det er oljetank på eiendommen gitt svar "ukjent".

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	212 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen sammenlignes med tegninger fra 1986. Da ble boligen betydelig utbygget, og tegninger av hele boligen levert til søknad. Det vurderes slik at dette er de gjeldende tegninger for hele boligen.
Vindfang i 1 etg. tilbygg. tilbygget på tegninger stemmer ikke helt med det som faktisk er bygget. Se vedlagte tegninger for mer info.
Soverom i kjeller mot nordøst er en bod på tegning, og dermed ikke godkjent som soverom. Dette er en ulovlig bruksendring som kan innebære at kommunen krever søknad eller at bruken opphører. Det er en badstue på badet på tegningen som ikke er der i dag. Det vurderes å ha liten betydning. Gjesterom på tegning brukes som bod, og det vurderes å ha liten betydning.
1 etg: kjøkken har annen inngang. Det vurderes å ha liten betydning. Vindfang er annerledes plassert, se vedlagt tegning for mer info. Det vurderes å ha liten betydning.
På snitttegninger er det vist et bygg med en takkonstruksjon av W-takstoler. Det er ikke tilfelle i dag. Det er en sperrekonstruksjon med hanebjelke.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

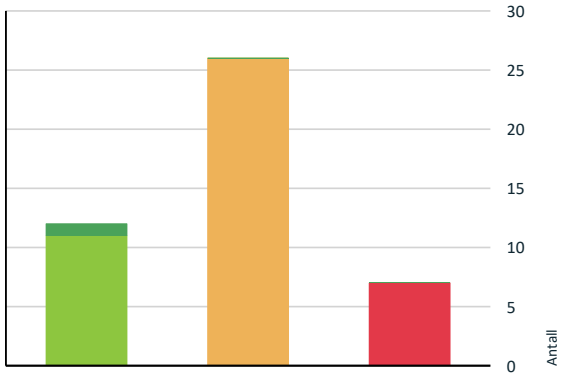
Det har ikke fremkommet noen opplysninger eller tegninger blant dokumentene som er levert av kommunen til dette oppdraget.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

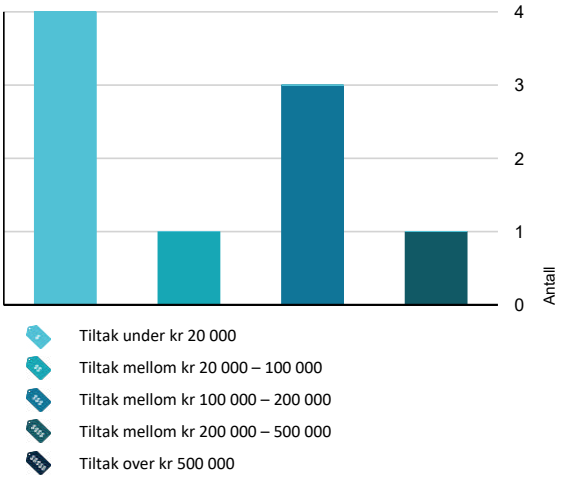
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under "Tilbygg/modernisering", der det er opplyst at det er utført arbeider, med henvisning til egenerklæring, må en kjøper selv lese egenerklæring for å se detaljer om hva som er utført, hvem som har utført det og om arbeidet er utført av ufaglært eller faglært personell. Takstingeniøren skriver ikke alle disse detaljene i tilstandsrapporten. Det gjøres oppmerksom på at det er en viss risiko knyttet til arbeid utført av ufaglærte, og at ting kan være ufagmessig utført. Kjøper må være klar over denne risikoen.

NS3600 krever at selgers egenerklæring vedlegges tilstandsrapporten. Etter avtale med megler så legges denne ikke ved som vedlegg i PDF filen av rapporten, som følge av meglers systemer for å lage salgsoppgave. Egenerklæring er gjennomgått av takstingiøren, og ligger vedlagt under dokumenter i oppdraget, men er ikke integrert i PDF filen til tilstandsrapporten.

Tilstandsvurderinger er gjort med bakgrunn i dagens bruk, uavhengig av om dagens bruk stemmer med godkjente tegninger eller ikke.

Rom er betegnet ut fra dagens faktiske bruk eller opplysninger fra eier om hva rommene har blitt brukt til, dersom boligen ikke er i bruk på befaringsdagen. Dersom dette avviker fra godkjente tegninger, og/eller om rommene ikke oppfyller de tekniske krav som gjelder for dagens bruk, så vil dette bli angitt under lovlighet, eller i sammenheng med kontrollpunkt for brannsikkerhet. Det betyr at dersom et rom brukes som soverom, så vil det kalles for et soverom, og dersom bruken er ulovlig vil dette bli kommentert.

Hvitevarer på kjøkken er beskrevet ut fra det som faktisk var til stede på befaringsdagen, enten det er integrert eller "løse" hvitevarer. Det må ikke forveksles med hva som er ment å inngå i salget. Her henvises det til megler/salgsoppgave.

Tilstandsrapporten er utført etter minstekravet i forskrift "tryggere bolighandel". Det er eiendommens hovedbygning som skal ha full tilstandsanalyse. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Det blir gjennomført noen kontroller ut over det forskriften krever, for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Dette fremgår av de punktene det gjelder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det mangler en plate med glass i rekkverket, som gir en åpning i rekkverket. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Glassrekkverk er høyt nok, men alle øvrige rekkverk er for lave. Kravet er 1 m.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

  Sotluken er ikke synlig i kjelleren. Det er to sider hvor det står et kjøleskap og en hylle foran, og sotluken befinner seg trolig bak en av disse. Dersom sotluken er plassert bak hyllen, er den dekket med brennbart materiale, noe som øker risikoen ytterligere.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke oversikt over alle tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, men det er åpenbart at noe er gjort. Det har ikke vært mulig for eier å fremskaffe samsvarserklæringer på disse arbeidene.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Boligens energimerking



Beskrivelse

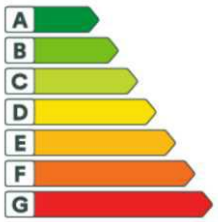
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1979, bærekonstruksjon i tre, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2012, 2014, 2019, 2020, 2025, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
19.01.1979 er dato på ferdigattest for hovedbygg.

Anvendelse
Boligen benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg mot øst. Informasjon hentet i byggesaksdokumenter av takstingeniør.
2011	Modernisering	Kjøkkenet ble etablert eller fornyet. Kilde: e-post fra eier.
2011	Modernisering	Badet i øvre etasje ble etablert eller rehabilitert. Kilde: e-post fra eier.
2012	Modernisering	2012 eller senere: Vinduene i stuen mot vest er opplyst å være fra denne perioden. Kilde: e-post fra eier.
2014	Modernisering	Vinduene på de to midterste soverommene ble skiftet. Kilde: e-post fra eier.
2016	Modernisering	Kjøkkenet ble endret og bygget på. Kilde: e-post fra eier.
2017	Modernisering	Terrasse og platting ble bygget ut. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid. Kilde: egenerklæring.
2019	Modernisering	Baderommet i kjelleren ble totalrenovert av Sandnessjøen Rørservice AS. Gulv, tak, vegger, membran/tettesjikt og sluk ble renovert. Det er opplyst at dokumentasjon foreligger. Kilde: egenerklæring.
2019	Modernisering	Ny varmepumpe ble installert av Kjøleservice Helgeland. Kilde: egenerklæring.
2019	Modernisering	Glasset i vinduet på soverommet mot vest ble skiftet. Kilde: e-post fra eier.
2020	Modernisering	Vinduet på soverommet mot øst ble skiftet. Kilde: e-post fra eier.
2025	Modernisering	Det store vinduet i stuen mot øst ble skiftet. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid. Kilde: egenerklæring og e-post fra eier.
	Modernisering	Ukjent år: Inngangspartiet ble påbygd eller endret. Selger kjenner ikke til om tiltaket er godkjent av kommunen. Kilde: egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Taktekking:
Taktekking består av betongtakstein. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertaktekking i tilbygg mot øst består av sutakplater. Dette er stive trefiberplater som er impregnert med enten voks eller alsfalt, mens i opprinnelig hus er det ikke mulig å fastslå type undertak. Det er ikke opplyst alder på verken undertak eller taktekking og det er derfor ikke mulig å vurdere materialets fremtidige funksjon. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose men ikke i store mengder.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes for å forhindre oppsamling av fukt og redusert levetid på takstein og undertak.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrengning og skader på takkonstruksjonen.

- Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekkingen og vurdere utskifting når tegn til lekkasje eller betydelig slitasje oppdages, da vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da økt alder gir risiko for redusert funksjon og lekkasjer.

Dersom det oppdages tegn til fukt eller skader, bør tiltak iverksettes for å unngå følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann. Det gjøres oppmerksom på at noen nedløpsrør gikk gjennom terrassedekke og disse er ikke kontrollert om de er tilkoblet rør i bakken. Takvinkel er mindre enn 27 grader, og det er dermed ikke behov eller krav til snøfangere med denne typen taktekking. Det er vindskier av malt treverk. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Det er stige for feier på taket. Det som finnes av utstyr på tak, er av lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Takrenner av plast er tydelig påvirket av UV-belastning, og bærer preg av å være av eldre dato. Renner av plast kan bli porøse over tid, og sprekke lettere. Det er ikke behov for akutte tiltak, men det må påregnes utskifting i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner bør skiftes ut i løpet av nær fremtid for å unngå lekkasjer og vannskader som følge av porøshet og sprekker i plasten.

Konsekvensen av å utsette utskifting er økt risiko for vanninntrenging i bygningskonstruksjonen og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft:
Hele loftet er inspisert, da det var gangbat gulv i tilnærmet hele loftet og det var ryddig nok til å komme til. Loftskonstruksjonen er en konstruksjon med kombinert skråhimling i innredete rom, og et kaldloft over de innredete rommene. Loftskonstruksjonen er fra byggår, og er ikke innredet. Taket er et saltak. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Undertak i tilbygg er av sutakplater. Det er voks/asfaltimpregnerte trefiberplater som er vindtett og vannavstøtende. I opprinnelig hus er det ikke mulig å fastslå type undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er et lufterør som er ført gjennom takkonstruksjonen i den opprinnelige delen av huset. Her er dampsperre brutt og gjennomføring ikke tilstrekkelig tettet.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

• Det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen i opprinnelig hus består av en hanebjelke i midten og taksperrer av tre som hviler på yttervegg og hanebjelke. Tilbygget mot øst er bredere enn opprinnelig hus, og dette er løst ved å forlenge opprinnelig hanebjelke og montere en ekstra hanebjelke sør for den første. Taksperrene hviler dermed på to bjelker som ikke er i spissen av taket. Den nye hanebjelken mot sør er støttet opp i tre opplagringspunkter: ett i hver ende og ett i midten. Opplagringspunktet mot øst har, etter takstingeniørens vurdering, ikke tilfredsstillende fundament og bør undersøkes nærmere. Det er ikke observert tegn til svikt eller ettergivelser her.

Opplagringspunktet mot vest er ikke undersøkt. Opplagringen i midten er fundamentert i en av de eldre taksperrene og en enkeltstav i en vegg. Dette vurderes som ikke fagmessig utført, og hanebjelken er noe nedbøyd på midten, noe som indikerer at dette opplagringspunktet har gitt noe etter. Dette kan også ha sammenheng med en svak nedbøying i bjelkelaget i etasjen under, i området mellom kjøkken og gang. Det er usikkert om dette opplagringspunktet har en gjennomgående søyle som går helt ned til fundament i kjeller.

Deformasjonene vurderes som mindre og ikke vesentlige, og forholdet har vært uendret over mange år. Det anses derfor ikke å utgjøre akutt fare.

Konsekvens/tiltak

• Dampsperre og gjennomføring rundt lufterør må tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning og varmetap.
Manglende tetting kan føre til kondens, fuktskader og redusert energieffektivitet i takkonstruksjonen.

• Det anbefales at opplagringspunktene for hanebjelken undersøkes nærmere av fagperson for å vurdere bæreevne og utførelse, spesielt der det er påvist ikke fagmessig arbeid og manglende dokumentasjon på fundamentering.

Konsekvensen av mangelfull eller ikke fagmessig utførelse er økt risiko for redusert bæreevne, fremtidige deformasjoner eller skader på takkonstruksjonen, samt usikkerhet om konstruksjonens sikkerhet over tid.



Bildet viser innvendig hanebjelke og skråhimling i stue.



I denne gjennomføringen er ikke dampsperrens funksjon ivaretatt.



Dette opplagringspunktet vurderes å ha tvilsom innfesting.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Yttervegger er kontrollert fra bakkenivå. Det kan innebære at mindre avvik langt oppe på veggen ikke blir oppdaget. Underkant kledning er kontrollert for lufting og musesperre på ett eller to steder, og ikke hele veien rundt. Kledningen er besiktiget rundt hele huset fra bakkenivå. De skjulte delene av veggkonstruksjonen kan ha annen utførelse enn beskrevet her. Det kan være ulike typer konstruksjon i ulike deler av bygget. Bekrivelse av skjult kontrsuksjon er basert på en kombinasjon av typisk byggemåte for byggeår, tykkelse på vegger og steder hvor konstruksjonen faktisk er synlig og eventuelt opplysninger fra eier. Beskrivelsen kan derfor ha avvik fra virkeligheten. Det er utført stikktaking ved at en syl er forsøkt stukket inn i trevert for å sjekke om det er råte. Dette er utført som stikkprøve på to eller tre steder hvor det typisk oppstår råte, som i nedkant av kledningsbord og rundt vinduer. Veggens generelle tilstand kan gjøre at omfanget utvides. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av trestendere. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning av tre. Kledningen har overflatebehandling av maling.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Kledningen er værslitt og trenger ny overflatebehandling. Malingen er oppsprukket og det er tegn til avflassing.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon. Manglende lufting kan føre til oppfukting og forringelse av materialene over tid.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

• Kledningen bør skrapes, pusses og males på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktopptak, råteskader og redusert levetid på kledningen.



Kledningen har en værslitt overflatebehandling, og trenger skraping/maling. Årsaken er at det har gått for lang tid siden dette ble utført sist.



Det er ikke lufting bak kledning som tillater luft å passere bak kledning. Årsaken er at dette er fra byggeår, og det var en vanlig byggemåte på den tiden.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Boligen har vinduer av malt tre med 3-lags isolerglass og ventiler. Det er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmvinduer, med toppsving som åpningstype.

Alder på vinduer:
- Stue vest: 2012, det ene byttes i november 2026
- Stue øst: stort vindu byttet i 2025, de andre ukjent
- Soverom vest: glass byttet i 2019
- Soverom øst: vindu byttet i 2020
- De to midterste soverom: vinduer fra 2014

Øvrige vinduer har ikke kjent alder og det gjøres en skjønnsmessig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Ett vindu i stuen er sprukket.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. I tillegg er det flere ufagmessige løsninger og mangelfull finish rundt vinduene.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Isolerglassruter som ikke er nevnt med alder i beskrivelsen, er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre varmetap, samt redusere risiko for ytterligere skader på vinduene.

• Det bør utbedres rundt innsettingsdetaljer og ufagmessige løsninger bør rettes opp av kvalifisert fagperson. Konsekvensen av ufagmessig utførelse og mangelfull finish er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, redusert isolasjonsevne og mulige fremtidige skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i trevirket, for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og ytterligere skader på konstruksjonen.

• Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes at enkelte vinduer eller glass må skiftes ut på sikt.
Konsekvensen av eldre isolerglassruter er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Isolerglassruter som er eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Dette kan føre til varmetap, fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold.



Vinduer har værslitt og oppsprukket treverk som følge av dårlig overflatebehandling. Årsaken er at det har gått for lang tid uten vedlikehold.



Dette bildet viser ett eksempel på ufagmessig utførelse rundt vindu.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet viser ett eksempel på ufagmessig utførelse rundt vindu.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører:
Boligen har en malt hovedytterdør av tre med glass. Hovedytterdøren er montert på en måte som gjør den utsatt for værslitasje. Det er lite takoverbygg og den vil derfor være mye utsatt for regn/vind/sol.Døren (e) har 2-lags glass.Det er glassfelt ved siden av døren.
Boligen har malt balkongdør av tre med vindu.Balkondøren har begrenset beskyttelse fra takoverbygg, kun et lite takutstikk, og er derfor noe utsatt for værslitasje. Døren vil tidvis være eksponert for sol, og regn dersom det er vind samtidig.Døren(e) har 2-lags glass.
Boligen har en malt ytterdør av tre uten glass til boden i kjeller under altan. Hovedytterdøren er en utvendig montert dør, som er tilbaketrukket under balkong, takutstikk e.l. og er derfor godt skjermet mot vær.

Vurdering av avvik:

• Boddøren i kjeller har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Boddøren i kjeller bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og svekket funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skade på dør og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Denne døren i kjeller har fuktskader. Det er døren til boden i kjeller.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altaner nesten rundt hele huset. Alle er bygget med trykkimpregnert konstruksjon og dekke. Det er rekkverk av trykkimpregnert tre, hvor noen deler er malte. Mot sør og delvis mot vest, er det rekkverk av glass med søyler av rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større skader og deformasjoner. Altan mot nord, mot veien, hviler på en støttemur, som er delvis rast sammen, og den har i den forbindelse fått deformasjoner på dekke, og rekkverk.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det mangler en plate med glass i rekkverket, som gir en åpning i rekkverket.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Glassrekkverk er høyt nok, men alle øvrige rekkverk er for lave. Kravet er 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres utbedring av støttemuren samt nødvendige reparasjoner av altandekke og rekkverk for å gjenopprette konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader, redusert bæreevne og fare for personskade.
Kostnadsestimat er basert på å rive altan og bygge ny. Det vurderes som vanskelig å skulle rette støttemur uten å fjerne altan. kostnad for muren ligger under støttemurer.

• Åpningen i rekkverket bør utbedres ved å montere ny glassplate eller på annen måte redusere åpningen, slik at rekkverket tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Manglende lukking av åpningen medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er en platting som ligger direkte på bakken. Kontruksjonen er av trykkimpregnert terverk. Den ligger helt inn til boligen.



Dette bildet viser terrassen, og er kun ment for å illustrere løsning/materialvalg, og har ikke til hensikt å vise et avvik.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Utvendige trapper:
Det er en trapp fra veien ned til hovedinngangen. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk. Trappen har et rekkverk av trykkimpregnert treverk, hvor deler av treverket er malt. Trinnene er av tråkkmetall av aluminium.
Det er en trapp ned fra altanen mot øst. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk.
Det er en trapp ned fra ett nivå til et annet på altanen mot nord. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk.
Det er en trapp ned fra altanen mot vest til et annet nivå. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk.
Det er en trapp på terreng på vestsiden av huset som går ned til nedsiden av huset. Trappen har en konstruksjon av trykkimpregnert treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kontrollpunkt for innvendige gulvoverflater er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Det gjøres likevel en forenklet kontroll etter åpenbare avvik for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater gulv. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket. Overflater på gulv er pålagt kontrollert i kjøkken, våtrom og rom under terreng, og dette gjøres i egne kontrollpunkter.
Det er laminat på gulv. Det er fliser på gulv. Noen gulv har en viss slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn normal slitasje, alder tatt i betraktning, og derfor ikke grunnlag for å gi TG2.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kontrollpunkt for overflater innvendige vegger og tak er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Det gjøres likevel en forenklet kontroll etter åpenbare avvik for å ivareta takstingeniørens profesjonsansvar. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater vegger og himlinger. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket. Overflater på vegger og himlinger er pålagt kontrollert i våtrom og rom under terreng, og dette gjøres i egne kontrollpunkter.
Det er malte tapetserte sponplater på vegger. Det er nyere type malte trefiberplater på vegger, med panelmønster. Det er malt trepanel på vegger. Det er slette malte sponplater på veggene. Det er smartpanel, som er malte bord av trefiber som ser ut som panel, i innvendige tak/himling. Det er malt trepanel i himling/innvendig tak. Overflater på vegger og himlinger har noe slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og dermed ikke nok til å gi en TG2.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Kontrollen som er utført i dette kontrollpunktet er ikke en full kontroll etter NS3600 sin beskrivelse. Dette er ikke påkrevd etter forskrift til avhendingsloven. Det er kun gjort en forenklet stikkprøvekontroll med laser hvor det kontrolleres for åpenbare avvik/svekkelser/skader. Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker. Det er under den forenklede stikkprøvekontrollen ikke avdekket større høydeforskjeller enn 15 mm i bjelkelaget i første etasje.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt radonkart er betegnet som moderat til lav risiko for radon. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes lokale forekomster av radon, og det bør derfor likevel utføres målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Konsekvensen av manglende målinger er at forhøyede radonnivåer ikke oppdages, noe som kan medføre helserisiko for beboere.



Bildet viser radonkart fra NGU. Eiendommen ligger i et område merket som moderat til lav risiko.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er en murt elementpipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Sotluken er ikke synlig i kjelleren. Det er to sider hvor det står et kjøleskap og en hylle foran, og sotluken befinner seg trolig bak en av disse. Dersom sotluken er plassert bak hyllen, er den dekket med brennbart materiale, noe som øker risikoen ytterligere.

Konsekvens/tiltak

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

• Det må fjernes brennbart materiale slik at det er minst 300 mm avstand til sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare.

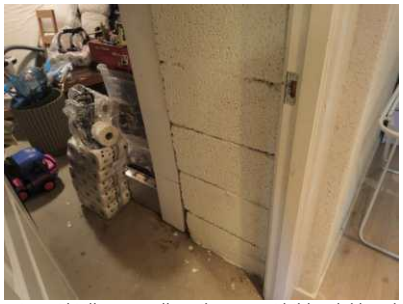
Sotluken må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og feiing. Dersom sotluken er dekket av brennbart materiale, må dette fjernes umiddelbart for å unngå økt brannrisiko og fare for liv og helse.



Dette bildet er kun for å vise ildsted/ovn, og løsninger/produkter i sammenheng med denne. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Dette bildet er kun for å vise ildsted/ovn, og løsninger/produkter i sammenheng med denne. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Bildet viser pipen i kjelleren. Hyllen til venstre i bildet dekker den ene siden av pipen. Et kjøleskap dekker en annen side.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er en konstruksjon der det er utforede trevegger på mur/betong (kjellermuren). Veggene er av trestendere og ulike typer overflatekledning. Det er funnet dampsperre i den utforede veggkonstruksjonen. Funnet er gjort ved hulltaking for fuktmåling. Alle vegger i kjeller er utforet med trevegger, og mur er derfor ikke synlig noe sted. Dette innebærer at muren ikke er mulig å inspisere innvendig. Det betyr at forhold som sprekker, riss, saltutslag og fukt kan forekomme uten å bli avdekket under denne undersøkelsen. Vegger i kjeller har malt trepanel på overflater. Det er slette, malte sponplater på vegger i kjeller. Vegger på mur i kjeller har malte trefiberplater med panelmønster på overflater. Det er laminat på betonggulv i kjeller. Det er himlingsplater i innvendig tak i kjeller. Det er smartpanel i himling. Dette er bord av presset trefiber som ser ut som panel. Fuktmåling angis i vektprosent, og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt, og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt- og råteskader, samt at det skapes miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 16,4 prosent.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Det er påvist dampsperre i utforet trevegg på kjellermur, og veggen er tilfylt med masser på utsiden til mer enn to tredjedeler av høyden. Innvendig dampsperre i denne typen veggkonstruksjon kan føre til opphopning av fukt i veggen, da fuktighet fra grunnen og murverket ikke får mulighet til å tørke ut mot innvendig side. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og skadedyr i konstruksjonen. Det anbefales derfor ikke å benytte innvendig dampsperre i slike veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i den utforede veggen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller fuktsikring.
Høyt fuktnivå over tid kan føre til utvikling av fukt- og råteskader, samt økt risiko for sopp og skadedyr.
Det anbefales jevnlig overvåking av fuktnivået og ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller årsaker til fuktproblemet.

• Det anbefales å fjerne eller utbedre dampsperren i de utforede veggene mot kjellermur for å redusere risikoen for opphopning av fukt, råteskader og skadedyr i konstruksjonen.
Videre bør fuktnivået i veggene overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle utvikling av skader på et tidlig tidspunkt.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt fare for skjulte fukt- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Dette bildet viser utført fuktmåling.

Tilstandsrapport



Dette bildet viser utført fuktmåling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er av malt tre. Trappen har åpne trinn. Trinnenes overlate er malt tre. Det er trappeneser av teppebelegg.



Dette bildet har kun til hensikt å beskrive/illustrere trappen, og hvilke løsninger/produkter som er brukt, og ikke til hensikt å beskrive noen form for avvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Kontrollpunkt for innvendige dører er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Kontrollen gjøres derfor forenklet. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på innvendige dører. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke dører som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket.
Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører. To av dørene har glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Døren til spisestuen tar i karm og kan ikke lukkes.
Det er også noen andre dører som tar i karmen i noe mindre grad.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres eller utbedres slik at de går fritt og kan lukkes uten motstand.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er redusert funksjonalitet, økt slitasje på dører og karmer, samt risiko for ytterligere skjevheter eller skader over tid.

• Det bør påregnes lokal utbedring eller utskiftning av dører med slitasje, for å sikre funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.



Bildet viser dørterskelen til døren inn til spisestuen som ikke kan lukkes man ser tydelig at døren tar i karmen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generelt kontrollpunkt for skadedyr og fuktkrevende innsekter er ikke lovpålagt jf. forskrift til avhendingsloven. Det er imidlertid pålagt for visse konstruksjoner. Dette gjelder våtrom, rom under terreng, loftskonstruksjon, takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. Disse bygningsdelene har egne kontrollpunkter, og funn av skadedyr vil bli adressert der. Dersom eier opplyser om skadedyr, vil det bli skrevet her.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Bad som ble totalrenovert i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet slik det fremstod på befaringsdagen. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

1. ETASJE > BAD

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater i våtsoner. Dette er i strid med produsentens anvisninger. Underkanten av platen er dermed eksponert for fukt. Det er heller ikke lagt fugemasse mellom underkant plate og sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

• Våtromsplater bør monteres i henhold til produsentens anvisninger, inkludert montering av sokkellist og påføring av fugemasse mellom underkant plate og sokkelflis, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på veggkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater i våtsoner. Dette er i strid med produsentens anvisninger.



Dette bildet er ment for å vise hvordan overflater på vegger og himling fremstod på befaringsdagen. Og for å vise benyttede løsninger/produkter. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat på innvendig vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik fra TEK17 13-15 c):
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk:
a)Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b)Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er avvik fra TEK17 13-15 c):
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

For dusjsonen er ingen av disse oppfylt.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Gulvet er noe høyere ved servant enn ved døråpning, og det er ingen terskel ved døråpningen som hindrer vannet i å renne ut av rommet. Dette innebærer at lekkasjevann fra området rundt servant kan renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende fall til sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk og unngå risiko for vannskader i konstruksjonen.
Manglende fall eller oppkant kan føre til at vann ikke ledes bort, noe som øker faren for fuktskader, råte og kostbare utbedringer.

• Det bør etableres korrekt fall mot sluk og eventuelt monteres terskel ved døråpningen for å hindre at lekkasjevann renner ut av våtrommet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

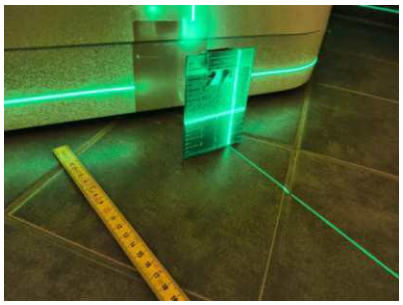


Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser den målte gulvhøyden ved servanten som er ca 5 mm høyere enn ved døren.



Bildet viser døråpningen. Her er det ingen terskel eller oppkant som stopper en lekkasje fra å regne ut av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater. Det vanntette sjiktet på gulv er smøremebran. Sluken er av plast.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist membran i kombinasjon med et eldre sluk uten klemring. Membranen er smurt ned på sluket, og det er synlig at smøremembranen kommer ut mellom et eldre gulv og en nyere påstøp. Smøremembranen er påført over kanten på slukenden, men går ikke under noen klemring, og det er heller ingen synlig slukmansjett til stede.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning i forhold til kravene i forskriften på befaringstidspunktet. Kravet er 25 mm høydeforskjell, mens det i dette tilfellet kun er 5 mm.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

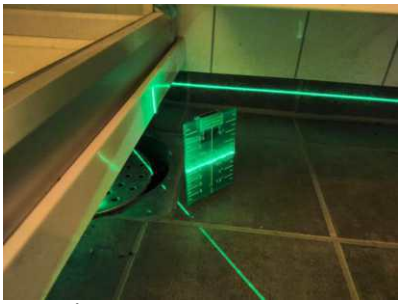
• Det bør etableres korrekt tilkobling mellom membran og sluk med bruk av klemring og slukmansjett, utført av fagperson.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør vurderes å oppgradere tettesjiktet.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for at membranen har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt. Manglende dokumentasjon og alder på baderomspanel medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen.



Bildet viser utført måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik.



Bildet viser ikke fagmessig utførte rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har gulvmontert WC. Våtrommet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere egen tilluftsventil.
Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



Det er en liten spalte under døren men den er ikke stor nok for å slippe inn en tilfredsstillende mengde luft.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskader, er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste metodene for å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.
Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent, og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt, og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt- og råteskader, samt at det kan skape miljø for skadedyr. Det ble i dette tilfellet målt 0 %.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avdekket dampsperre i veggen mot stuen. Det er ukjent om dette gjelder hele veggen, da hullet ble tatt ca. 0,5 meter fra yttervegg.

Dersom det er dampsperre i hele veggen, vurderes dette som uheldig, da det gir en vanntett konstruksjon med baderomsplater på badet og dampsperre i stuen. Dette kan føre til økt risiko for fuktproblemer, da konstruksjonen får begrenset mulighet for uttørking.

Manglende dokumentasjon på utførelse og oppbygning gir økt usikkerhet rundt konstruksjonens fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygning og utførelse av veggen mot stuen, spesielt med hensyn til bruk av dampsperre.

Dersom det er dampsperre i hele veggen, bør det vurderes å fjerne denne for å unngå dobbel dampsperre, da dette kan føre til innestengt fukt, økt risiko for mugg, råte og skader på konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om fuktsikringen, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet. Bad som ble totalrenovert i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet slik det fremstod på befaringsdagen. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Det er også registrert begynnende fuktskader i himlingsplatene i dusjsonen.

• Det mangler fugemasse mellom underkant av baderomsplater og sokkellist. Dette gjelder også våtsoner under servant og rundt badekar. Det presiseres at dette ikke gjelder i dusjsonen, da det er flislagte vegger der.

• Det er en liten del av veggen med baderomsplater like innenfor dusjdøren, der dusjdøren er festet. På dette området mangler det sokkellist under baderomsplatene. Dette området er spesielt utsatt for fukt, og det anbefales en fagmessig avslutning av platene i nedkant for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede overflater og himlingsplater i dusjsonen for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader.
Dersom årsaken til fuktskadene ikke er kjent, bør det også gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke og utbedre eventuelle underliggende problemer, slik at nye skader unngås.

• Det bør påføres godkjent fugemasse mellom underkant av baderomsplater og sokkellist, spesielt i våtsoner under servant og rundt badekar, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fugemasse øker risikoen for fuktskader, råte og mugg i underliggende materialer, noe som kan redusere levetiden til våtrommet og medføre kostbare reparasjoner.

• Det bør monteres sokkellist eller annen egnet avslutning under baderomsplatene ved dusjdøren for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Manglende sokkellist øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til råte, mugg og redusert levetid for materialene.

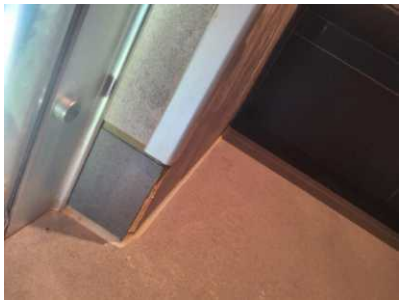
Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Bildet viser mindre punkteringer i overflatebehandlinger på himlingsplate. Dette er påbegynte fuktskader. Bilde er tatt i himling i dusjen.



Bildet viser manglende sokkeliste under en liten bit av baderomsplate i dusjen.



Bildet viser manglende fugemasse mellom sokkeliste og baderomsplate.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat på innvendig vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik fra TEK17 § 13-15 c):
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt.

Det er en oppkant ved dør bestående av en gulvlist og en dørterskel som er mer enn 15 mm over ferdig gulv. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan membranen er avsluttet under dørterskelen. Det er derfor ikke mulig å fastslå med sikkerhet at kravet er oppfylt. Kravet er at dersom det ikke er tilstrekkelig fall på hele baderomsgulvet, skal det være en oppkant av membran ved dør som er minst 15 mm over ferdig gulv.

Gulvet i dusjsonen er nedsenket 10 mm eller mer i forhold til resten av gulvet. Og faller i dusjsonen er tilstrekkelig. Krav om fall for å lede bruksvann til sluk er dermed oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan membranen er avsluttet under dørterskelen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare om løsningen tilfredsstiller kravene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og avvik fra preaksepterte ytelser er økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og betydelige utbedringskostnader.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

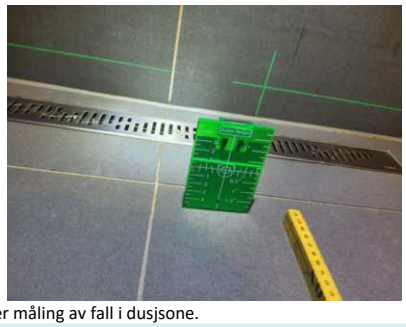
Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Bilde viser måling av fall i dusjsone.



Bildet viser måling av fall i dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater. Det vanntette sjiktet på gulv er smøremebran. Sluken er en slukrenne ved vegg. Det er oppkanter ved døre(r) men membran er ikke synlig og løsning for membran ved dør er ikke dokumentert og det er derfor ikke mulig å fastslå høyde fra topp slukrist til topp membran. Det er derfor topp ferdig gulv som er benyttet i måling. Det er to sluker på badet, og en av de er under badekaret. Denne er vanskelig tilgjengelig for rengjøring, men det vurderes ikke som et avvik, fordi det ikke er våtrommets laveste sluk og hovedsluk. Det er sluken i dusjen som er rommets sikkerhetsbarriere ved lekkasje. Sluken under badekaret er også kontrollert mtp. membran/tetting.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Det er målt 22 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Membran ved dør er verken dokumentert eller synlig, og det er derfor ikke mulig å fastslå eksakt høyde til avslutning av membran ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførelse og avslutning av membran ved dør, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik. Det er synlig mansjett og membran mellom sluk og klemring.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har dusjhjørne med hengslede dusjvegger i glass. Våtrommet har veggmontert WC. Våtrommet har en innredning med 2 nedfelte servanter, skap under servant, speil med lys over og veggskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan medføre omfattende følgeskader før tiltak iverksettes.

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte med ulike innstillingsmuligheter. Det er også tilstrekkelig spalte under dør for at frisk luft kommer inn på badet. Innstillinger på viften er ikke kontrollert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive tilluftsløsning og kun til informasjon. Her er det spalte under dør for å slippe luft inn i rommet. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskader, er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste metodene for å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.
Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent, og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt, og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt- eller råteskader, samt at det kan skape miljø for skadedyr. Det er i dette tilfellet målt 0 %.
Det gjøres oppmerksom på at det også er gjort hulltaking fra soverom mot en annen side av dusjsonen. Dette ble gjort først med hensikt å gjøre fuktmåling her, men det viste seg å være en tykkere murvegg inne i denne veggen, og dermed ble fuktmålingen flyttet til en annen lokasjon. Det ble også målt inne i dette hullet, men måleresultatene her vurderes ikke å ha sammenheng med badet. Verdiene her var heller ikke forhøyet.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

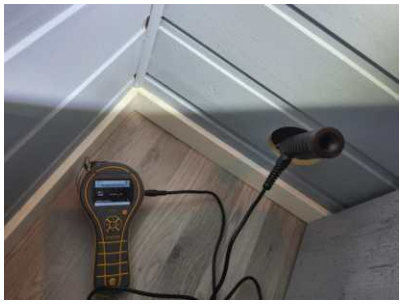
Tilstandsrapport



Dette viser den utførte målingen og målemetode.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.



Dette bildet viser utført fuktmåling fra soverommet hvor det ble funnet en tykkere murvegg inni veggen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av rommet.
Våtrom av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader som følge av mangelfullt tettesjikt eller andre kritiske bygningsdeler.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det legges inn et kostnadsestimat for totalrenovering under dette kontrollpunktet, og derfor ikke kostnadsestimat på øvrige kontrollpunkter for dette våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet slik det fremstod på befaringsdagen. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er maling av ukjent type/kvalitet på vegger. Det er ikke kjent hvilke type plater det er på veggene. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er generell slitasje på veggene, som er noe høyere enn normal bruksslitasje. Det er blant annet skruehull, hakk, riper og krøllet tapet.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør utbedres ved å sparkle, pusse og male, eller eventuelt bytte ut skadede plater og tapet, for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere forringelse.
Dersom det ikke utbedres, kan økt slitasje og skader på overflatene føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

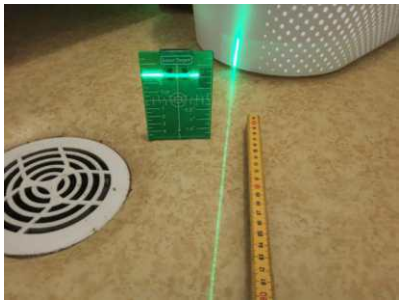
Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

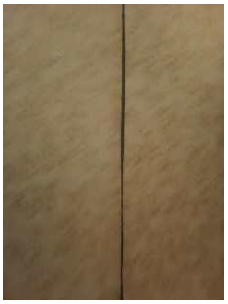
Tilstandsrapport

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre at fukt trenger ned i konstruksjonen gjennom sprekkene, noe som kan føre til skader på underliggende materialer og økt risiko for fuktskader over tid.


Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.


Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.


Vinylbelegget er i svært dårlig forfatning.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

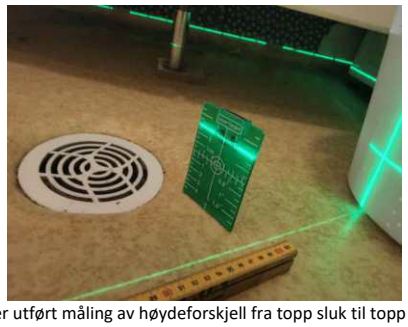
Det vanntette sjiktet på gulvet, som består av et vinylbelegg, har store sprekker og oppfyller ikke kravet til tetthet. I tillegg mangler det vanntett sjikt på veggene.

Konklusjonen er at våtrommet ikke har et tilfredsstillende vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres nytt, forskriftsmessig vanntett sjikt på både gulv og vegger for å sikre tilstrekkelig tetthet.
Konsekvensen av manglende eller skadet vanntett sjikt er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Bildet viser utført måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.


Bildet viser utført måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



I tillegg til godt fall på gulvet er det en betydelig oppkant ved døren. Det gjøres oppmerksom på at det er en ytterdør i rommet. Opp kanten er ikke tilsvarende på denne døren. Men det er likevel tilstrekkelig høydeforskjell til sluk.



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har en innredning med nedfelt utslagsvask to overskap og to skap under utslagsvask samt veggmontert system for skittentøy.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte som avtrekk/ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Viften startet ikke på befaringsdagen.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller byttes ut, slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt.
Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i boligen.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert effekt av ventilasjonsanlegget.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Det er ikke tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet. Årsaken er at dette aldri har blitt etablert.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

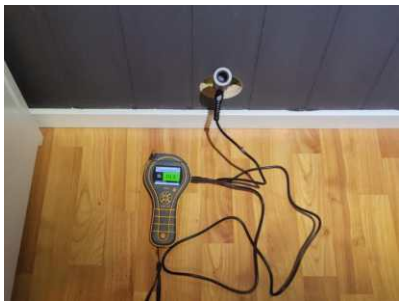
Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Her ble det målt 10 prosent.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette viser den utførte målingen og målemetode.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet. Kjøkkenet har nyere type malte trefiberplater med panelmønster på veggene. Det er himlingsplater av trefiber som er malte/folierte, og som har tremønster i overflaten. Innredningen har laminerte skrog. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet er fra 2011 men er utvidet og endret i 2016.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er registrert noe mer slitasje på kjøkkeninnredningen enn det som anses som normal bruksslitasje.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

• Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut deler av kjøkkeninnredningen med økt slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt risiko for skader på innredningen.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved bruk av platetopp.



Dette bildet har til hensikt å vise utført fuktmåling/målemetode, og målingens resultat. Fuktmåling utført med Tramex ME5 fuktmåler.



Dette bildet er kun ment for å beskrive kjøkkenet/innredningen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Bildet har til hensikt å vise røropplegg under vask, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Innredningen har generell slitasje, mindre riss/skader/fuktskader som går ut over normal slitasje. Det gis TG2 på grunn av dette, og ikke som følge av EN spesifikk skade. Bildet viser et eksempel på en slik skade. Det betyr ikke at hele kjøkkenet ser slik ut. Dette er snakk om mindre, spredte skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg eller tak. Kjøkkenet er en åpen romløsning så det er ingen dør som begrenser tilluften i rommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Dette bildet har kun til hensikt å beskrive utført test av kjøkkenets avtrekk, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik. Testen gjøres ved at viften slås på, og man henger et papirark under. Hvis papirarket henger av seg selv, kan man si at avtrekket fungerer tilfredsstillende.



Dette bildet er kun ment for å beskrive kjøkkenets avtrekksløsning og er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap og tilfredsstillende avrenning til rom med sluk og stoppekran. Dette gjelder imidlertid kun for badet i kjelleren, som ble renovert i 2019. Der er det et komplett rørsystem med fordelerskap. For resten av boligen består de innvendige vannledningene av bøyelige kobberrør med utvendig plastisolasjon (cutulex). Stoppekran er lokalisert i luke i vegg under trappa til kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre glødde kobberrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser fordelerskapet slik det fremstod på befaringsdagen. Skapet inneholder fordelere, stoppekran og har avrenning til gulv med sluk for lekkasjevann.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Avløpsrørene er skjult i boligen, og det er kun ved tilkobling av utstyr hvor det er utstikk fra vegg at det er mulig å fastslå materialet og dimensjon på rørene. Det vil si at en stor del av anlegget ikke kan besiktiges.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold.
Manglende stakemulighet medfører økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Ventlilasjon består av naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er noen spalter under dører slik at luft trekkes inn gjennom ventiler i resten av boligen. Det er i tillegg periodisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke spalter under dørene, så luft får ikke passere forbi lukkede dører, som forhindrer luften å bli trukket inn gjennom ventiler og ut gjennom oppdriftsventilasjon/ kjøkkenvifte/baderomsvifte/sentralt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres spalter under dører eller andre tiltak som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom rommene.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen har luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.



Bildet viser varmepumpens innedel til orientering, og hvordan denne fremstod på befaringsdagen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en elektrisk varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Berederen står på betonggulv. Den elektriske tilkoblingen var ikke tilgjengelig og er dermed ikke besiktiget. Overtrykksventilen er koblet til et PEX-rør, men det er ikke mulig å se hvor dette går. Rommet var ganske fullt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å få full oversikt over forholdene i rommet. Kjøper må være oppmerksom på de usikkerhetene ved at disse tingene ikke er kontrollert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bildet viser merke med påført produktinformasjon. Bildet har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Bildet viser varmtvannsbereder, og har til hensikt å vise tanken og dens plassering. Bildet har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

⚠ 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
23.10.2024 er dato for når det var siste el-tilsyn av DLE.
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. Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, noe som er typisk for eldre boliger hvor det er foretatt utvidelser og endringer over tid. Det er automatsikringer i sikringsskapet men av eldre dato uten jordfeilbrytere i hver sikring. Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget. Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke oversikt over alle tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, men det er åpenbart at noe er gjort. Det har ikke vært mulig for eier å fremskaffe samsvarserklæringer på disse arbeidene.

Konsekvens/tiltak

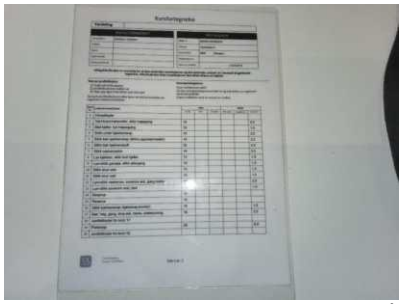
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person, og at det fremskaffes samsvarserklæringer for utførte arbeider.

Manglende dokumentasjon og ukjent omfang av tilleggsarbeider medfører økt risiko for skjulte feil, mangelfull utførelse og potensielle sikkerhetsavvik, noe som kan føre til fare for brann eller personskade.



Bildet viser boligens sikringsskap med måler. Bildet er kun til orientering, for å vise sikringsskapet og hvordan dette fremstod på befaringsdagen. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Bildet viser sikringskapets kursfortegnelse slik det fremstod på befaringsdagen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Dette kontrollpunktet kontrollerer rømingsveier, brannslukningsutstyr og brannvarslere. Avvik beskrives nedenfor.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig fuktsikring på en liten del av grunnmuren. Resten av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da den er under en terrasse. Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut fuktsikring og drenering, da dagens løsning har usikker funksjon og økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.
Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring er økt fare for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielle inneklimaproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende. Det gjøres oppmerksom på at svært lite av muren er synlig, så det er en usikkerhet knyttet til tilstand på de delene av mur som ikke er tilgjengelige.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre riss i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utbedre rissene dersom de utvikler seg.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vanninntrenging og forverring av skadene over tid.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur av betong under altan mot vest. Denne er utvidet ved forskalingsstein i nyere tid. Det er en mur av betongstein under altan foran inngangsparti, mot veien. Det er en mindre mur av betongstein mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Muren under altan mot veien har delvis rast sammen. Mur mot øst har store skjevheter, og presser mot vindusomramming til kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Påviste skader må utbedres. Forstøtningsmurene bør rives og bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre videre sammenrasing.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere sammenrasing, skade på bygningens konstruksjon og fare for personskade.
Mur mot øst må rettes opp for å unngå skade på vindusomramming og kjellervindu.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Denne muren har skjevheter og presser mot omramming rundt kjellervindu.



Denne muren under altan har delvis rast sammen.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er en skrå tomt med fall mot sør.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Mot nord, mellom veien og huset, er det mye fall inn mot mur. Mot øst er det en grop i terrenget hvor det kan oppstå vann mot muren.

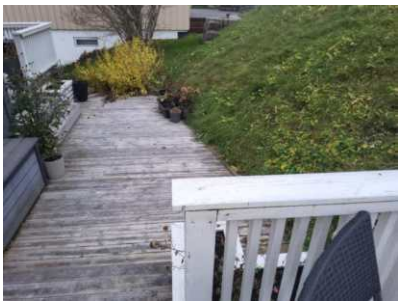
Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, spesielt mot nord og øst, for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende skader på bygget over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Her er det en grop i terrenget som kan gi vann inn mot muren.



Her er det mye fall inn mot mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann, med private stikkledninger inn til huset. Det er offentlig avløp i boligen, gjennom private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger er av ukjent materiale og alder. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering ut fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres stakekum eller stakepunkt på stikkledningen for å muliggjøre inspeksjon og rensing ved behov.
Manglende tilgangspunkt medfører økt risiko for blokkeringer og tilbakeslag, samt vanskeliggjør vedlikehold og utbedring ved eventuelle problemer.

• Det bør lokaliseres og eventuelt etableres utvendig stengeventil (stoppekran) for å sikre mulighet for avstengning ved lekkasjer eller vedlikehold. Manglende stengeventil medfører økt risiko for vannskader og kan vanskeliggjøre nødvendig reparasjon eller utskifting av vannledning.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på vannledningene. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette lekkasjer eller behov for akutte reparasjoner.

• Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på avløpsledningene. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader eller behov for akutte utbedringer.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det på spørsmål til eier om det er oljetank på eiendommen gitt svar "ukjent".

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det mangler en plate med glass i rekkverket, som gir en åpning i rekkverket.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Glassrekkverk er høyt nok, men alle øvrige rekkverk er for lave. Kravet er 1 m.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Sotluken er ikke synlig i kjelleren. Det er to sider hvor det står et kjøleskap og en hylle foran, og sotluken befinner seg trolig bak en av disse. Dersom sotluken er plassert bak hyllen, er den dekket med brennbart materiale, noe som øker risikoen ytterligere.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke oversikt over alle tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, men det er åpenbart at noe er gjort. Det har ikke vært mulig for eier å fremskaffe samsvarserklæringer på disse arbeidene.

Konsekvens/tiltak

• Åpningen i rekkverket bør utbedres ved å montere ny glassplate eller på annen måte redusere åpningen, slik at rekkverket tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Manglende lukking av åpningen medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Konsekvensen av manglende målinger er at forhøyede radonnivåer ikke oppdages, noe som kan medføre helserisiko for beboere.

• Det må fjernes brennbart materiale slik at det er minst 300 mm avstand til sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare.

Sotluken må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og feiing. Dersom sotluken er dekket av brennbart materiale, må dette fjernes umiddelbart for å unngå økt brannrisiko og fare for liv og helse.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved bruk av platetopp.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person, og at det fremskaffes samsvarserklæringer for utførte arbeider.

Manglende dokumentasjon og ukjent omfang av tilleggsarbeider medfører økt risiko for skjulte feil, mangelfull utførelse og potensielle sikkerhetsavvik, noe som kan føre til fare for brann eller personskade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

212 m²/212 m²

Enebolig: Stue m/trapp, Kjøkken, 2 Bad, Spisestue, Vindfang, 4 Soverom, Hall m/trapp, Gang, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Markedsvurdering

Eiendommen er en romslig selveid enebolig på Kulstad, oppført i 1979, med et internt bruksareal på 212 m². Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet fire soverom, to bad, vaskerom og flere gode oppholdsrom. Tomten er på ca. 677 m², og eiendommen har i tillegg garasje på 21 m² samt omfattende terrasse- og uteareraler. Beliggenheten i et etablert boligområde, den romslige planløsningen og nærheten til skole, barnehage, dagligvarehandel og Mosjøen sentrum er positive forhold ved eiendommen.

En salgsverdi på kr 4 300 000 tilsvarer en kvadratmeterpris på ca. kr 20 283 per m² BRA-i. Dette ligger i nedre del av intervallet for de mest relevante sammenlignbare salgene i nærområdet. De registrerte sammenlignbare eneboligene er omsatt til kvadratmeterpriser fra ca. kr 15 500 til kr 26 900 per m², mens flere av de mest sammenlignbare salgene ligger omkring kr 19 800–23 800 per m².

Skjurvegen 24, med et areal på 196 m², ble solgt for kr 3 875 000, tilsvarende ca. kr 19 770 per m². Falkvegen 43, med et areal på 165 m², ble solgt for kr 4 350 000, tilsvarende ca. kr 20 714 per m². Spellmannsvegen 5, som er større og nyere enn den aktuelle eiendommen, ble omsatt for kr 4 900 000, tilsvarende ca. kr 20 165 per m². Disse salgene gir god støtte for en kvadratmeterpris omkring kr 20 300 for Teistevegen 5.

Det finnes også salg med høyere kvadratmeterpriser. Hubrovegen 2 ble solgt for kr 4 800 000, tilsvarende ca. kr 23 762 per m², mens Ramnvegen 15 ble solgt for kr 4 730 000, tilsvarende ca. kr 26 875 per m². Disse eiendommene har høyere kvadratmeterpris, men er ikke direkte sammenlignbare uten at det også tas hensyn til forskjeller i størrelse, standard, byggeår, tomt og vedlikeholdsbehov. Motsatt ble Skjurvegen 6 omsatt til ca. kr 15 497 per m², noe som viser at prisnivået varierer betydelig ut fra den enkelte eiendommens kvaliteter og tekniske tilstand.

Prisstatistikken for området viser at eneboliger i det aktuelle kartutsnittet i gjennomsnitt er omsatt for ca. kr 24 892 per m² BRA-i/P-rom og ca. kr 20 695 per m² BRA. For eneboliger med areal mellom 201 og 300 m² er gjennomsnittlig kvadratmeterpris ca. kr 21 547 per m². Teistevegen 5 har et areal på 212 m² og faller dermed innenfor denne størrelsesgruppen. Den vurderte kvadratmeterprisen på ca. kr 20 283 ligger omtrent kr 1 264 per m² under gjennomsnittet for denne arealgruppen. Dette fremstår som rimelig når det tas hensyn til boligens alder, tekniske avvik og behov for utbedringer og videre vedlikehold.

Eiendommen har flere positive kvaliteter, blant annet et stort bruksareal, fire soverom, to bad, garasje og gode uteareraler. Badet i kjelleren ble totalrenovert i 2019, kjøkkenet er endret og bygget på, flere vinduer er skiftet, og boligen har varmepumpe. Samtidig foreligger det påregnelig vedlikeholds- og utbedringsbehov. Dette gjelder særlig støttemurer, terrengforhold, altan, enkelte våtromsforhold, vinduer, utvendige bygningsdeler og enkelte konstruksjonsmessige og elektriske forhold. Disse forholdene tilsier at eiendommen bør prises noe lavere per kvadratmeter enn gjennomsnittet for sammenlignbare eneboliger i samme størrelsesgruppe.

På bakgrunn av eiendommens størrelse, beliggenhet, planløsning, tomt, garasje, gjennomførte moderniseringer, tekniske tilstand, prisstatistikk og registrerte sammenlignbare salg vurderes en markedsverdi på kr 4 300 000 som markedsmessig og godt begrunnet. Verdien plasserer eiendommen innenfor det beregnede verdiintervallet på kr 4 100 000–4 500 000 og på et nivå som tar hensyn til både boligens gode brukskvaliteter og det dokumenterte utbedringsbehovet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramnvegen 15 ,8665 MOSJØEN 169 m² 1988 4 sov	15-01-2025	4 100 000	**4 730 000**		4 730 000	**26 875**
2	Hubrovegen 2 ,8665 MOSJØEN 202 m² 1986 3 sov	26-05-2026	4 700 000	**4 800 000**		4 800 000	**23 762**
3	Trastvegen 7 ,8665 MOSJØEN 185 m² 1984 3 sov	04-06-2026	4 290 000	**4 400 000**		4 400 000	**23 158**
4	Nils Skandfers veg 34 ,8665 MOSJØEN 150 m² 1965 3 sov	12-02-2025	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**23 026**
5	Falkvegen 43 ,8665 MOSJØEN 165 m² 1989 5 sov	01-12-2025	4 450 000	**4 350 000**		4 350 000	**20 714**
6	Skjurvegen 24 ,8665 MOSJØEN 196 m² 1987 4 sov	06-08-2026	3 990 000	**3 875 000**		3 875 000	**19 770**
7	Skjurvegen 6 ,8665 MOSJØEN 180 m² 1992 4 sov	02-12-2024	4 700 000	**4 525 000**		4 525 000	**15 497**
8	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.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.		12 501
Bredbånd/TV stipulert.	Kr.		12 000
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt.	Kr.		27 228
Renovasjon SHMIL	Kr.		7 406
Strømforbruk og nettleie, stipulert iht. energiattest. Det er lagt til grunn en pris på 60 øre/kwt som er snittpris i område NO4 for 2025.	Kr.		19 693
Vedlikehold stipulert middels (som følge av bolig med normalt vedlikeholds/moderniseringsbehov), stipulert: 250 kr/kvm/år =	Kr.		53 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**132 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 300 000**

Kommentar
Den tekniske verdien for bygninger er å forstå som den kostnaden det i dag innebærer å oppføre et tilsvarende bygg etter dagens krav, med fratrekk for forskriftendringer og elde, slitasje og mangler.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**170 000**

Kommentar
Den tekniske verdien for bygninger er å forstå som den kostnaden det i dag innebærer å oppføre et tilsvarende bygg etter dagens krav, med fratrekk for forskriftendringer og elde, slitasje og mangler.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 470 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 250 000**

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

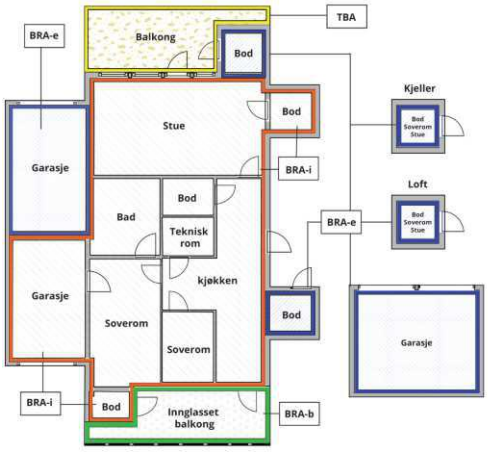
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	113			113	96
Kjeller	99			99	56
SUM	**212**				**152**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad, spisestue, vindfang		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, hall m/trapp, gang, bad, bod, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen sammenlignes med tegninger fra 1986. Da ble boligen betydelig utbygget, og tegninger av hele boligen levert til søknad. Det vurderes slik at dette er de gjeldende tegninger for hele boligen.
Vindfang i 1 etg. tilbygg. tilbygget på tegninger stemmer ikke helt med det som faktisk er bygget. Se vedlagte tegninger for mer info.
Soverom i kjeller mot nordøst er en bod på tegning, og dermed ikke godkjent som soverom. Dette er en ulovlig bruksendring som kan innebære at kommunen krever søknad eller at bruken opphører. Det er en badstue på badet på tegningen som ikke er der i dag. Det vurderes å ha liten betydning. Gjesterom på tegning brukes som bod, og det vurderes å ha liten betydning.
1 etg: kjøkken har annen inngang. Det vurderes å ha liten betydning. Vindfang er annerledes plassert, se vedlagt tegning for mer info. Det vurderes å ha liten betydning.
På snitttegninger er det vist et bygg med en takkonstruksjon av W-takstoler. Det er ikke tilfelle i dag. Det er en sperrekonstruksjon med hanebjelke.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering. Det er ikke levert dokumentasjon på det som er utført de siste 5 år.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ikke utover det som er nevnt under byggetegninger.

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 ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det har ikke fremkommet noen opplysninger eller tegninger blant dokumentene som er levert av kommunen til dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det har ikke fremkommet noen opplysninger eller tegninger blant dokumentene som er levert av kommunen til dette oppdraget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Alice Grønvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	205		0	676.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Teistevegen 5

Hjemmelshaver
Grønvold Alice Bye

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kulstad, omtrent 4 km nord for Mosjøen sentrum. Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og fremstår som et veletablert og familievennlig boligområde. Fra eiendommen er det kort avstand til Kulstad oppvekstsenter med skole og barnehage, samt lekeområder, idrettsanlegg og andre nærmiljøfunksjoner. Det er også dagligvarehandel og bussholdeplass i nærområdet.

Mosjøen sentrum ligger omtrent 4 km unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, offentlige tjenester og øvrige servicetilbud. Det er gode forbindelser til E6 og fylkesvei 78, noe som gir enkel adkomst både nordover og sørover. Nærområdet har gang- og sykkelforbindelser samt tilgang til friområder og turmuligheter. Beliggenheten gir dermed en god kombinasjon av nærhet til daglige funksjoner, sentrum og rekreasjonsområder.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Teistevegen. Veien inngår i det etablerte veinettet på Kulstad og gir forbindelse videre til Kulstadlia, E6 og øvrige deler av Mosjøen. Adkomsten er kjørbar frem til eiendommen.

Boligen ligger nedenfor veien, og det er utvendig trapp fra veien og ned til hovedinngangen. Tomtens skrånende utforming og plasseringen av boligen medfører at adkomsten mellom veien, inngangspartiet og de forskjellige uteareralene skjer over nivåforskjeller og trapper. Garasje og biloppstillingsmulighet er etablert i tilknytning til eiendommen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen Sørvestre del av Kulstad – felt A, B1 og B2, og arealet er regulert til boligformål. Reguleringsplanen er den mest detaljerte planen for området og gjelder derfor foran overordnet kommuneplan eller kommunedelplan ved eventuell motstrid.

Planbestemmelsene angir en maksimal utnyttelsesgrad på 0,3 for eneboligtomter. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel på inntil 40 grader, og største gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Garasjer, boder og andre mindre bygninger skal tilpasses boligen når det gjelder form, materialbruk og farge. Bygninger skal også tilpasses eksisterende terreng slik at uforholdsmessig store terrenginngrep unngås. Eksisterende vegetasjon skal så langt som mulig bevares.

Plassering av garasje, biloppstillingsplass og boder skal fremgå av situasjonsplan ved byggesøknad. Adkomst fra offentlig vei til garasje eller biloppstillingsplass bør av sikkerhetsmessige grunner ikke være brattere enn 1:10. Tyngre kjøretøy, anleggsmaskiner og større tilhengere skal ikke ha fast garasje- eller oppstillingsplass på egen boligtomt.

Det er registrert et planforslag som berører området. Planarbeidet gjelder detaljregulering og digitalisering av eldre reguleringsplaner på Kulstad. Hensikten er blant annet å tilpasse plankartene til dagens situasjon og avklare forhold knyttet til veiarealer, lekeplasser og fellesarealer. Det er ikke opplyst om at planarbeidet er ferdigbehandlet eller vedtatt. Inntil en eventuell ny plan er vedtatt, er det den eksisterende reguleringsplanen som gjelder.

Om tomten

Tomten er en eiet grunneiendom med et beregnet areal på 676,8 m². Eiendommen har i tillegg en tinglyst andel på 1/14 i realsameiet gnr. 117, bnr. 238. Tomten er skrånende med hovedfall mot sør, og boligen er plassert nedenfor Teistevegen.

Utearealene består blant annet av omfattende altan- og terrassearealer rundt store deler av boligen, platting på terreng, trapper og støttemurer. Den skrånende tomten gir flere nivåer og uteplasser med tilknytning til boligens forskjellige rom og etasjer. Det er også oppført garasje på eiendommen.

Terrenget faller enkelte steder inn mot grunnmuren, særlig mellom veien og boligen mot nord og i et område mot øst. Dette gir økt belastning fra overflatevann og bør korrigeres slik at vann ledes bort fra bygningen. Støttemuren under altanen mot veien har delvis rast sammen, mens muren mot øst har betydelige skjevheter og presser mot et kjellervindu. Disse forholdene må utbedres. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp gjennom private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som en selveid grunneiendom, gnr. 117, bnr. 205 i Vefsn kommune. Alice Bye Grønvold er registrert som hjemmelshaver. Eiendommen har en ideell andel på 1/14 i realsameiet gnr. 117, bnr. 238.

Det er tinglyst to pantedokumenter på eiendommen, på henholdsvis kr 3 500 000 og kr 5 590 000. Sistnevnte er tinglyst til fordel for EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS. Det er samtidig registrert en rådighetsbegrensning som innebærer at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS.

Grunnboksutskriften opplyser at eldre servitutter som ble tinglyst på hovedbruket før eiendommen ble fradelt, ikke nødvendigvis fremgår av utskriften. Eiendommen ble opprettet fra gnr. 117, bnr. 155 i 1977. Eventuelle eldre servitutter må derfor undersøkes i grunnboken for avgivereiendommen.

Endret: Teksten er nå basert direkte på den vedlagte grunnboksutskriften og angir konkret hjemmelshaver, realsameie, pant, rådighetsbegrensning og forbeholdet om eldre servitutter.

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 149 826	2025	Dette er skatteetatens beregnede markedsverdi og danner grunnlaget for beregning av formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier.

Formuesverdi	År	Kommentar
1 037 457	2025	Dette er den faktiske formuesverdien og denne er satt med bakgrunn i at boligen benyttes som primærbolig. En annen bruk av boligen kan gi en annen formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	2435424	Fullverdi	7 030 800	12 501

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lager.

Byggeår

Kommentar
Det har ikke fremkommet opplysninger om byggeår for garasjen i dokumentene fra kommunen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning, mens bakre vegg er utført i mur. Bygningen har skråtak tekket med profilerte metallplater, med takrenner og nedløp. Garasjen har støpt gulv og er utstyrt med vippeport. Innvendige vegger og takkonstruksjon fremstår i hovedsak uten innvendig kledning. Garasjen har et bruksareal på 21 m². Skjulte konstruksjoner og fundamentering er ikke nærmere undersøkt.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.10.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
El-tilsyn DLE	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Verdirapport	28.10.2026		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Teistevegen 5 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 205
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

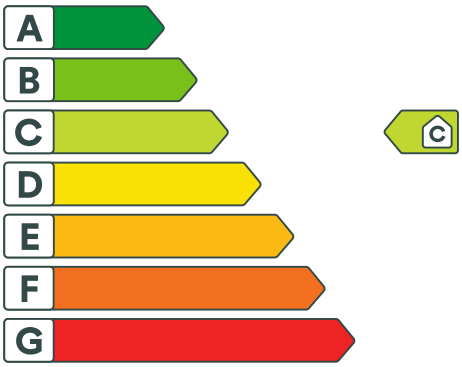
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse **Teistevegen 5, 8665 MOSJØEN**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376256**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11087736**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **205**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **212,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **119,45**



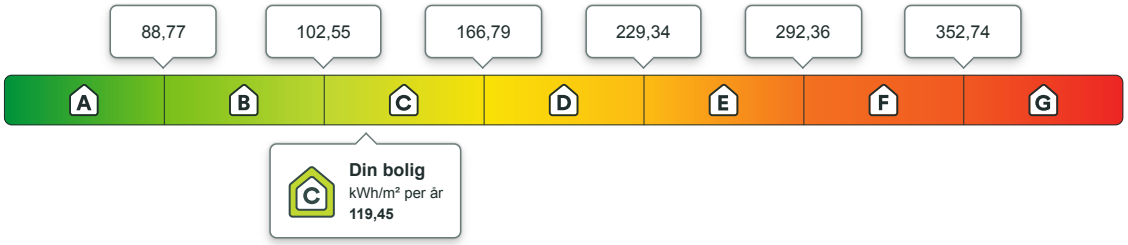
Teistevegen 5, 8665 MOSJØEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 823,53	**154,83**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Teistevegen 5, 8665 MOSJØEN

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1979
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	111f15dc3e969c328e109efd3e7e4bc2ebeab74b
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	28.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	VEFSN
Klimakorreksjonsfaktor	1.30
Årsmiddeltemperatur	4.64 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	194,60 m²
Areal tak	129,40 m²
Areal gulv	106,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31,80 m²
Oppvarmet BRA	212,00 m²
Oppvarmet luftvolum	543,42 m³
U-verdi for yttervegger	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,92 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,34 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	89 210,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,39 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,39 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	32,12 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,36	39,92 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		19,81 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,48
2	Tak	0,23
3	Gulv	0,21
4	Vinduer og dører	0,92
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,91**
6	Infiltrasjon	0,24
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,15**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,55**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	160,91	0,00	160,91	1,63	98,49
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,39	2,18	29,58	1,08	27,39
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**217,42**	**2,18**	**219,60**	**-**	**155,00**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	32 824	154,83
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**32 824**	**154,83**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**32 824**	**155**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	6 173	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	20 881	98,49
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	5 770	27,22
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**32 824**	**154,83**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**32 824**	**154,83**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	154,83	1,00	154,83
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**154,83**		**154,83**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	154,83 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Grønvold, Alice Bye
05.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Alice Grønvold

Boligen

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

Teistevegen 5
8665 Mosjøen

1824-117/205/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Sandnessjøen Rørservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom i kjeller

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

• **Ja**

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

Alt renovert. Gulv, tak, vegger og sluk i henhold til forskrifter

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu ved spisestue

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Utbygg av terrasse og platting

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Kjøleservice Helgeland
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Utbygging av terrasse som tidligere nevnt, og påbygging/endring av inngangsparti

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mikrobølgeovn fungerer men platen inni roterer ikke

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen 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.

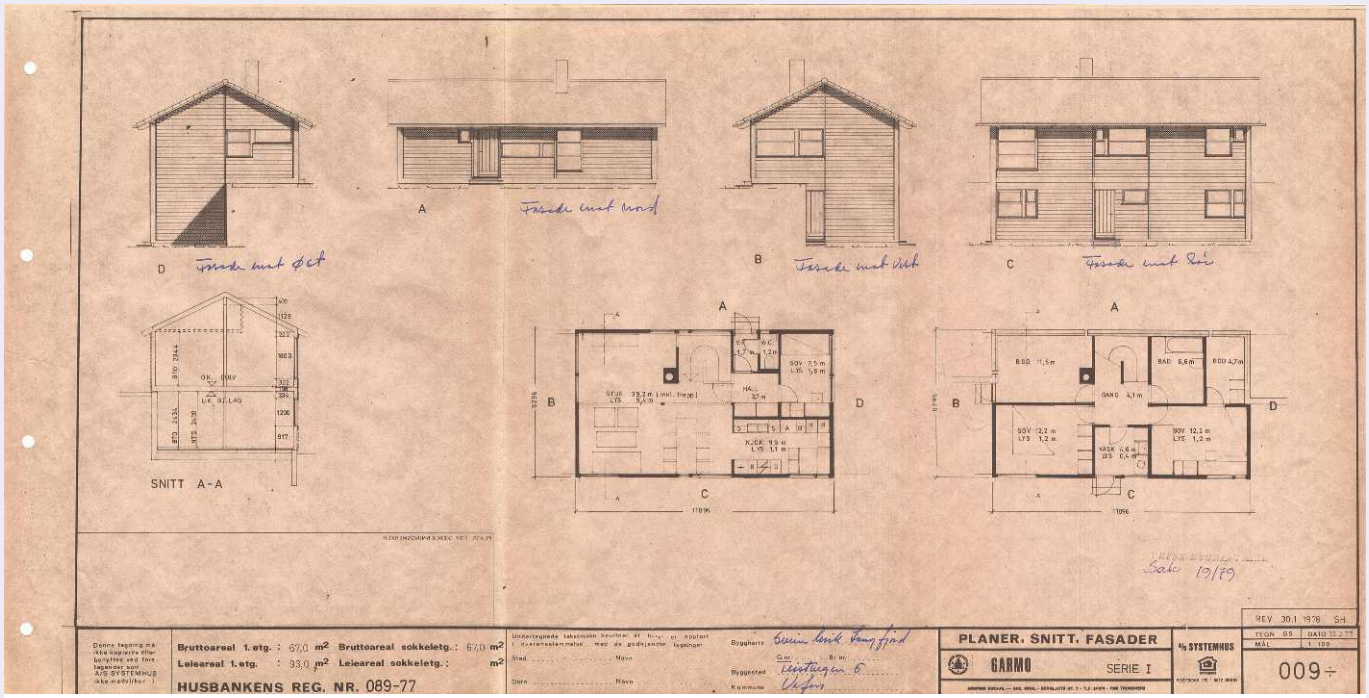
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg


A
Fasade mot nord
D
Fasade mot øst
B
Fasade mot vest
C
Fasade mot sør
SNITT A-A
PLANER. SNITT. FASADER
GARMO
SERIE I
SYSTEMHUS
009÷
HUSBANKENS REG. NR. 089-77
Bruttoareal 1. etg. : 67,0 m²
Bruttoareal sokkeletg.: 67,0 m²
Leieareal 1. etg. : 33,0 m²
Leieareal sokkeletg.: m²

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Teistevegen 5	Sak nr.: 19/79
Arbeidets art: Nybygg	Byggemeld. innlevert dato: 13/12-78
Bygningens art: Boligbygg	
Byggherre: Svein Erik Langfjord	
Byggemelder: Nes Trelastbruk	
Ansvarshavende: Joh. Almås, Nes Trelastbruk, 8662 Hattfjelldal i Vefsn * 70 911	

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

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

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjøen, den 22.1.1979

Bygningssjef
M.B. Klaveness

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
14/6-79.	Tilkalt for kontroll av ferdig forskaling/armering er utført i samsvar med byggmesterens forslag gitt 14/6 d.å. og er i.o.	S.F.
30/7-79	Kontroll av forskaling med armering av grunnmur. Ø12 c.c 200 ok.	AW
18-79	Ferdig avrettet murkrone kontrollert og funnet i.o.	tw
6/9-79	Kontroll av kjellergulv: plast, isolasjon + armering ok	AL
7/11-79.	Tilfeldig kontroll. Bindingsverket reist, med montert påbrudt/midlertidige forankringer fra murkrone/svill/stendere og takspenner/raftlinje/stendere er i.o. Diffusjonsmellom takspenner og kamsparrer, ventilspiss o.l. Kontr. av bindingsverket vedr. dimensjonering er i.o.	S.F.
8/11-79	Kontrollert isolasjon i kjørne-stolper ok.	AL
10/12-79	Tilkalt for kontroll av isolasjon i bjelkelag, ok.	AL
21.1.80	Kontrollert isolasjon i vegger ok.	AL
4/2-80.	Tilkalt for kontroll av isolasjon i himmelingen, bra utført og er i.o. Bygget er levert av "Systemhus" og takkonstruksjonen er utført i samsvar tegning, beskrivelse m/sjekk og Sandaskjen som taktekker o.l. NB. Husk diffusjonsstrimmelen over kantdragen	S.F.
8/5-80.	Kontroll vedr. søknad om ferdigattest. Bolig bygget m/godkjent ansees som ferdig. Bygget er ellers satt opp i samsvar med byggebeskrivelse og godkjente tegninger. Ferdigattest utstedtes.	S.F.

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Sak nr.
Teistevegen 5	19/79
Arbeidets art	**Byggemeld. innlevert dato**
Nybygg	13/12-78
Bygningens art	
Boligbygg	
Byggherre	
Svein Erik Langfjord	
Byggemelder	
Nes Trelastbruk	
Ansvarshavende	
Joh. Almås, Nes Trelastbruk, 8662 Halsøy i Vefsn *fo911	

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

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

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjøen, den 22.1.1979

Bygningssjef
W.B. Klaveness

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
16/5-79.	Kontroll av utgravd byggetomt. for enebolig m/soldekkeutførelse. På grunn av regnvær har mye løs leire raset ut og denne må fjernes. Byggherren har ikke registrert fjell i tomten som heller ikke er helt utgravd. Byggegrunnen består av hard tørrskorpe-leire Bankett: Bredde 50cm } Som armeres med Høyde 30cm } 2 ø 16 tvinkler i alle ytremurer. Kjellermurene dvs. nordre langside og ½ del av begge gavelvegger skal støpes i armert betong som tidligere. Enkel armeringsmatte ø 10 mm c/c 25cm på innsiden av grunnmurene med 4-5cm betongavdekking. Videre settes ned skjøtjern i bunnett fra asfalt/skissert o.l. Den øvrige del skal utføres i bindingsverk. Orientering om påbudt/nødvendig støttevegger samt fundamentet for styler i stokkelag. for understøttelse av laminerte dragere gitt.	G.F. G.F.
31/5-79.	Ny kontroll av byggegrunnen idet byggherren nå har gravd ut tomta. Torvstumpleire og morenemasse under til fjell. Fjell i dagen i byggetomtas øvre forstøtningsmur i vestre gavelvegg skal stå. Dette innebærer at byggherren må sprenge ut fjellgrøft for anlegg av sandpute. Dette vil ikke byggherren. Byggningskontr. har anvist byggherren til konsulent for å få belyst/beregnet alternative løsninger uten fundamenteringen. Det er vel mulig å bygge opp sandpute og isolere grunnmuren dvs. grunnmurn med redusert gravingsdybde. Beregningene legges inn til byggningstjenes kontor for kontr./godkjenning.	G.F.
7/6-79.	Byggherren har idag vært på vårt kontor for å fortelle at han ikke følte noen konsulent til å bevegre grunnarbeidene. Enkelt ble forelagt byggningssj. W.B. Hansens, som kom med følgende forslag: Det fylles opp en sandpute, tykkelse 0,5m på fjell for betongvange fløyde gavelvegg mot vest og hele søndre langside og tilogmed betongvange gavelvegg mot øst. På denne sandpute legges 2×5cm „Isopor" i forbant 1,0m plater fra innerkant grunnmur og utover dvs. ht isolasjonsplatene kommer 0,8 m ut fra ferdig murlis. Byggherren aksepterte dette forslag og skal utføre dette som beskrevet og avtalt o.l.	G.F.

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd

fra møte den 19. januar 1979.

Sak nr. 19/79 - 19. januar 1979.

Svein Erik Langfjord,Teistevegen 5, Kulstadlia - Boligbygg.

Søknad om byggetillatels av 13.12.1978 fra Nes Trelastbruk på vegne av Svein Erik Langfjord vedr. oppføring av boligbygg i sokkelhusutførelse på Teistevegen 5.

1.etasje skal innredes med kjøkken, stue, ett soverom, hall, trappegang og diverse birom.

I sokkeletasje skal innredes 2 soverom, gang og diverse birom.

Vedtak gjort av bygningssjefen og referert for bygningsrådet:

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

Bygget må oppføres i samsvar med byggeforskriftene.

Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er godkjent av bygningssjefen og tilknyttingsavgift for vann og kloakk er innbetalt.

Ett sett godkjente og stemplede tegninger samt byggemelding og byggetillatelsesskjema skal opbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

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

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 22. januar 1979.

J. Båtstrand

J. Båtstrand

Jnr. 4883/78

Saken sendes herr Svein Erik Langfjord, Fløtanvegen 23 A, 8662 Halsøy i Vefsn, idet vi viser til ovenstående vedtak.

Mosjøen, den 22. januar 79

W.P. Klaveness

Vedlegg: 1 byggemelding
1 situasjonsplan
1 tegning
1 byggetillatelsesskjema
2 regninger

Gjenpart: Nes Trelastbruk v/Almås, 8662 Halsøy i Vefsn.

Vedlegg

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Teistevegen 5				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	13.12.78	19.1.79	19/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Svein Erik Langfjord,		Teistevegen 5, 8662 Halsøy		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Nes Trelastbruk, 8662 Halsøy i Vefsn				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Joh. Almås, v/Nes Trelastbruk, 8662 Halsøy i Vefsn				

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.

for VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringsog oppmålingssjefen

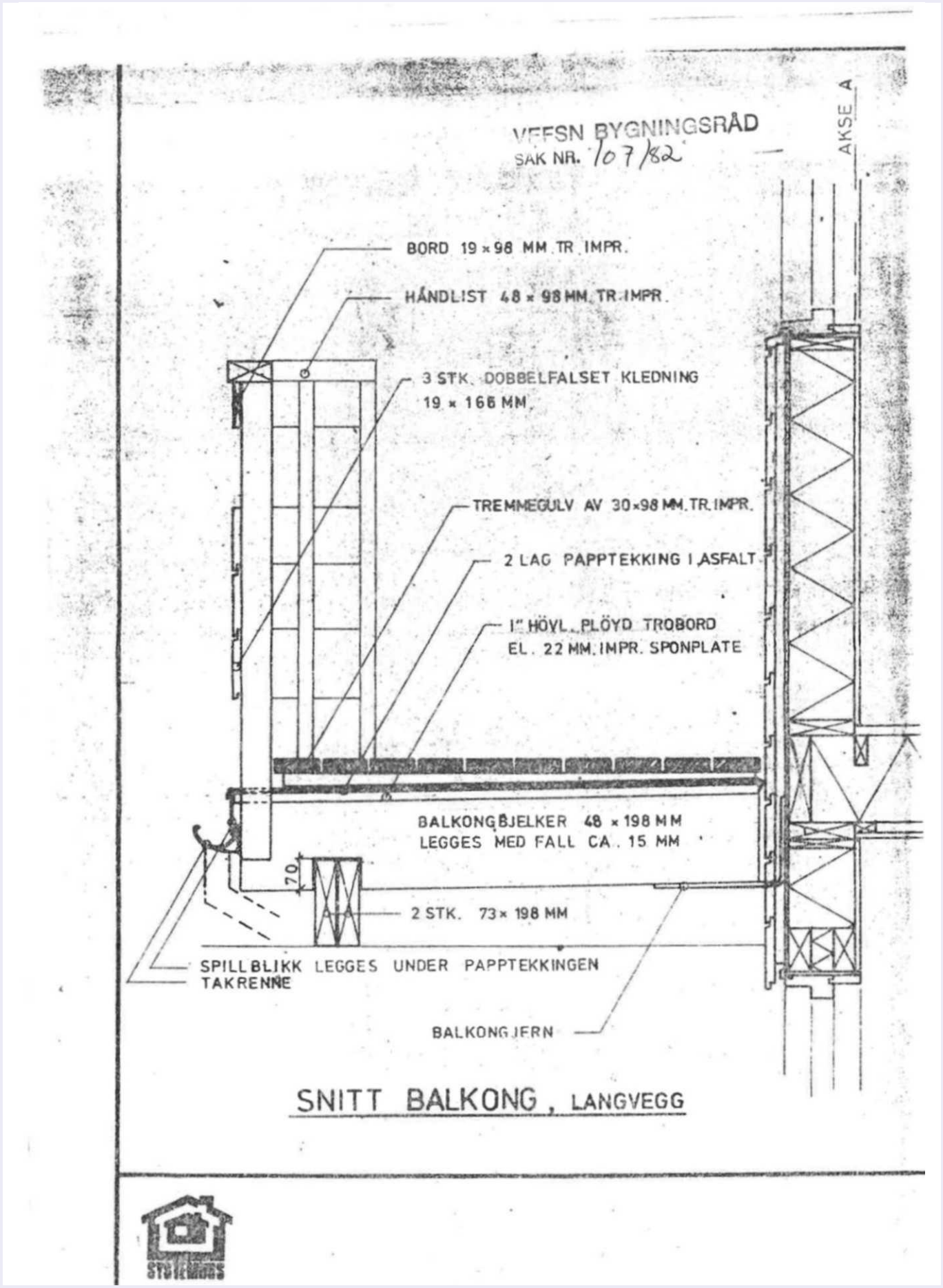
Sted og dato	Stempel
Mosjøen 9.5.1980	G. Forsmo G. Forsmo Underskrift

Sendes til
X
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

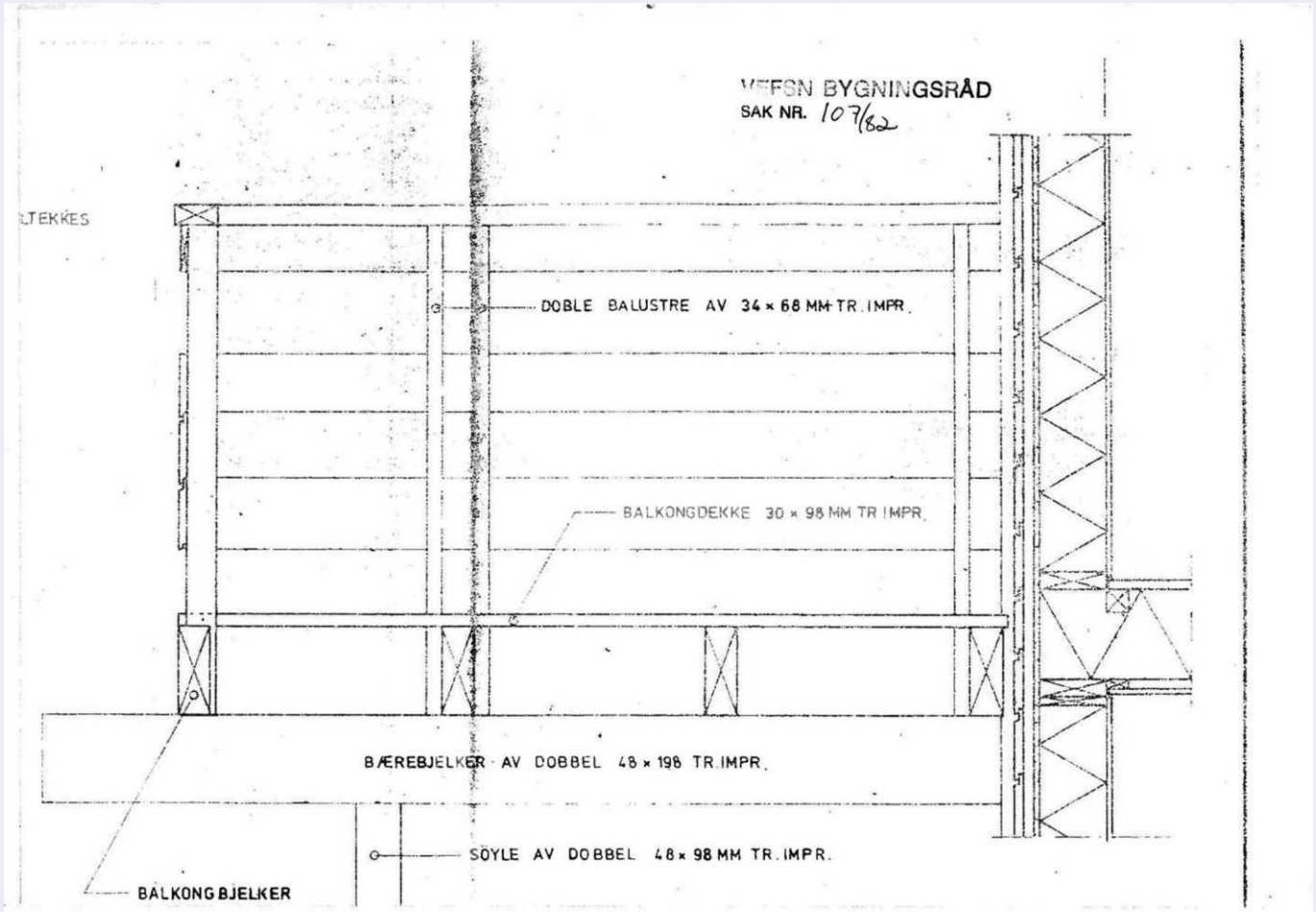
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Vedlegg


B
2,5 m
2,5 m
C
4 m
4 m
A
D
V.R. 1,7 m
WC 1,2 m
SOV 7,5 m
LYS 1,0 m
HALL 3,7 m
O L S A B M R
KJØK 9,9 m
LYS 1,1 m
+ B G
A
A
VEFSN BYGNINGSRÅD
SAK NR. 107/82
6296
BOD 11,5 m
BAD 6,6 m
BOD 4,7 m
GANG 4,1 m
B
D
SOV 12,2 m
LYS 1,2 m
VASK 4,6 m
LYS 0,4 m
SOV 12,2 m
LYS 1,2 m


VEFSN BYGNINGSRÅD
SAK NR. 107/82
AKSE A
BORD 19 × 98 MM TR IMPR.
HÅNDLIST 48 × 98 MM TR IMPR.
3 STK. DOBBELFALSET KLEDNING
19 × 166 MM
TREMMEGULV AV 30×98 MM TR IMPR.
2 LAG PAPPTEKKING I ASFALT
1" HØVL. PLØYD TROBORD
EL. 22 MM IMPR. SPONPLATE
BALKONGBJELKER 48 × 198 MM
LEGGES MED FALL CA. 15 MM
70
2 STK. 73× 198 MM
SPILLBLIKK LEGGES UNDER PAPPTEKKINGEN
TAKRENNE
BALKONGJERN
SNITT BALKONG, LANGVEGG

Vedlegg


VEFSN BYGNINGSRÅD
SAK NR. 107/82
TEKKES
DOBLE BALUSTRE AV 34 × 68 MM TR.IMPR.
BALKONGDEKKE 30 × 98 MM TR.IMPR.
BÆREBJELKER AV DOBBEL 48 × 198 TR.IMPR.
SØYLE AV DOBBEL 48 × 98 MM TR.IMPR.
BALKONGBJELKER

2

AL

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn brannstyre

fra møte den 14. mai 1982.

VEFSN BYGNINGSRÅD
SAK NR. 107/82

Sak nr. 22/82 - 14. mai 1982.

Søknad av 9.2.1982 fra Svein Erik Langfjord, Teistevegen 5 om dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2 for oppsetting av balkong i en avstand av 2 meter fra naboeiendom.

Ved brev av 11. mars 1982 oversender bygningssjefen søknad om byggetillatelse for balkong vedlagt søknad om dispensasjon som nevnt ovenfor.

Balkongen vil bli utført i tre med åpent tremmegulv. Begrunnelsen for søknaden er at tomten er smal. Forholdet synes lite betenkelig i brannteknisk henseende.

Forslag til vedtak:

Brannstyret anbefaler at det gis dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2 slik som omsøkt.

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes.

Rett utskrift

Vefsn kommune, brannsjefens kontor, den 14. mai 1982.

N. Knutli
N. Knutli

jnr. 1119/82

Saken sendes Vefsn bygningsråd, 8650 Mosjøen, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn brannstyre.

Mosjøen, den 14.5.1982

Arthur Bjørgen
Arthur Bjørgen

Kopi: Brannmesteren, her.
Underbrannmesteren, her.

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd

fra møte den 1. juni 1982.

Sak nr. 107/82 - 1. juni 1982.

Svein Erik Langfjord, Teistevegen 5 - Søknad om dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2 for oppsetting av balkong i en avstand av 2 meter fra naboeiendom.

Søknad om byggetillatelse av 9. februar d.å. fra Svein Erik Langfjord vedr. ovennevnte.

Det foreligger søknad av 9. februar d.å. om dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2.
./. Kopi av søknaden vedlegges.

Saken har vært oversendt Vefsn brannstyre som på møte den 14. mai 1982 under sak 22/82 anbefaler at det gis dispensasjon som omsøkt.
./. Kopi av protokollutskrift vedlegges.

Det foreligger ikke innsigelser mot byggemeldingen fra berørte naboer.

Under henvisning til ovenstående, finner en å kunne fremme følgend

forslag til vedtak:

Bygningsrådet finner å kunne dispensere fra bygningslovens § 70 nr. 2 om minsteavstand til nabogrense, slik at balkong kan oppføres som omsøkt.

Balkongen må oppføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter

Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

Ett sett godkjente og stemplede tegninger samt byggemelding skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

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

Gjenpart av møteprotokoll sendes Ståle Andersen, Teistevegen 7.

AL

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefens kontor, den 2. juni 1982.

J. Båtstrand

J. Båtstrand

forts.

Sak nr. 107/82 - forts.

Jnr. 1119/92

Saken sendes Svein Erik Langfjord, Teistevegen 5, 8662 Halsøy i Vefsn, idet vi viser til foranstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

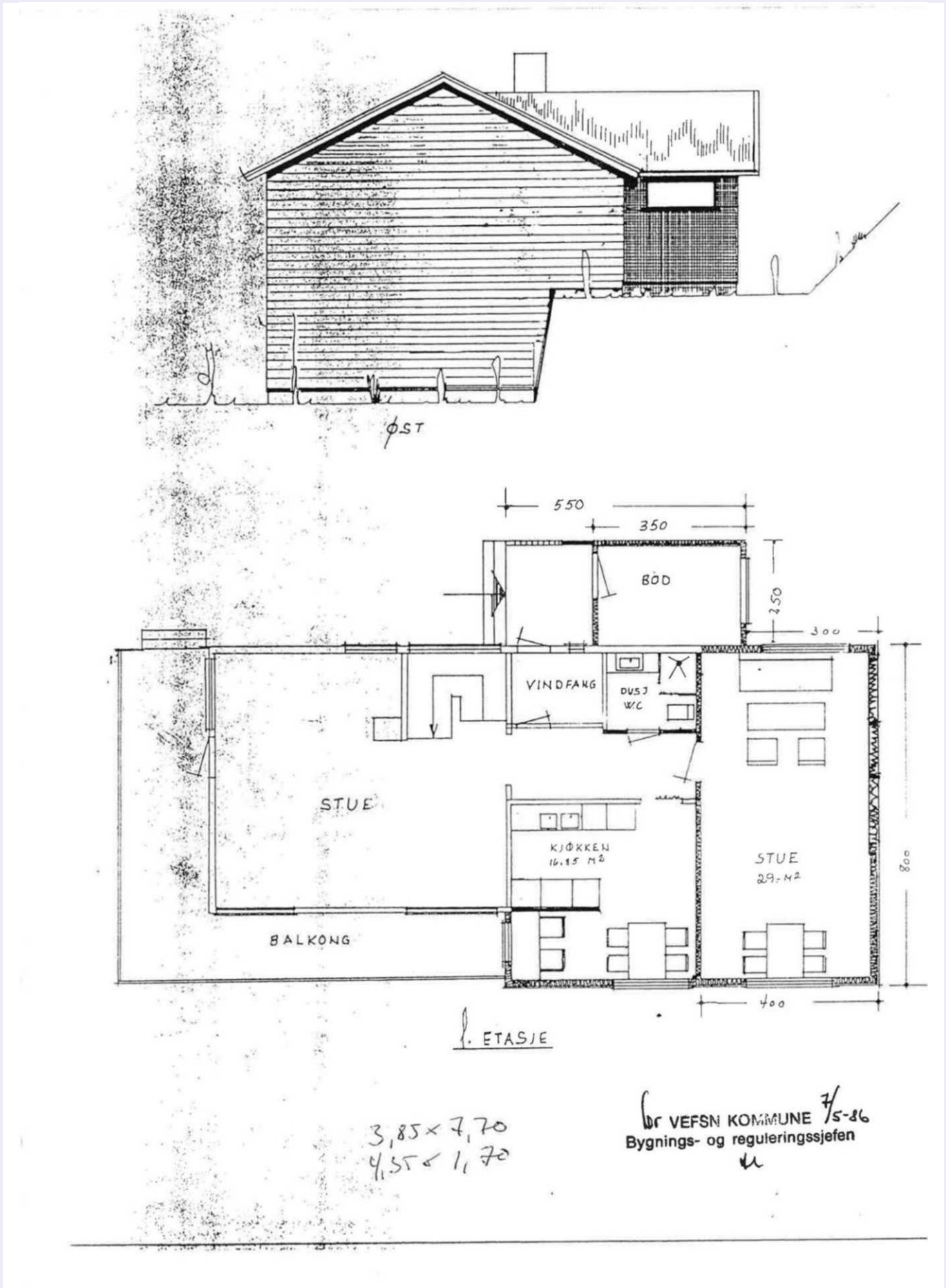
Mosjøen, den 2. juni 1982.

Per Enebo

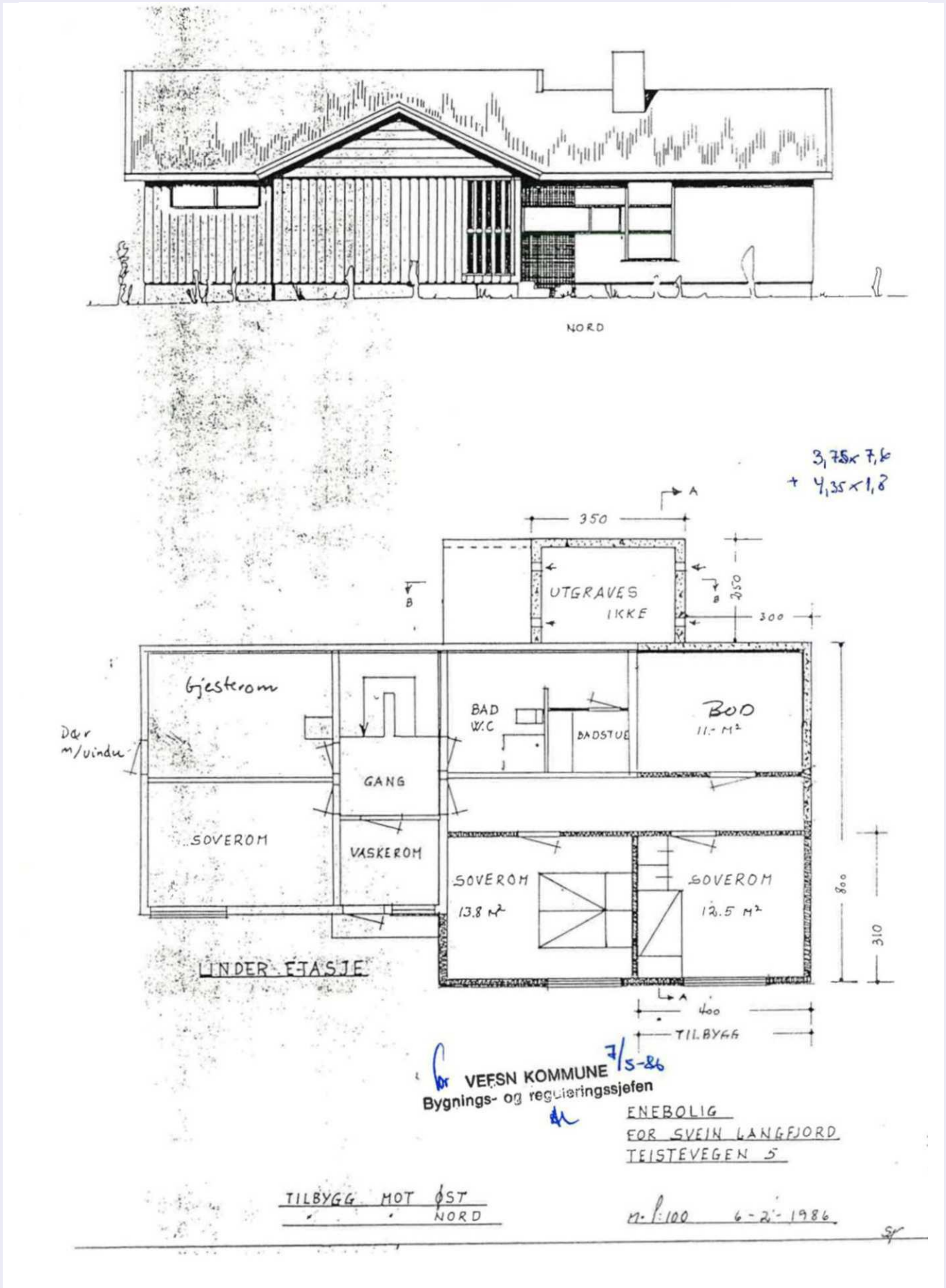
Vedlegg: 1 byggemelding
1 situasjonsplan
tegninger
1 regning

Kopi: Ståle Andersen, Teistevegen 7, 8662 Halsøy i Vefsn.

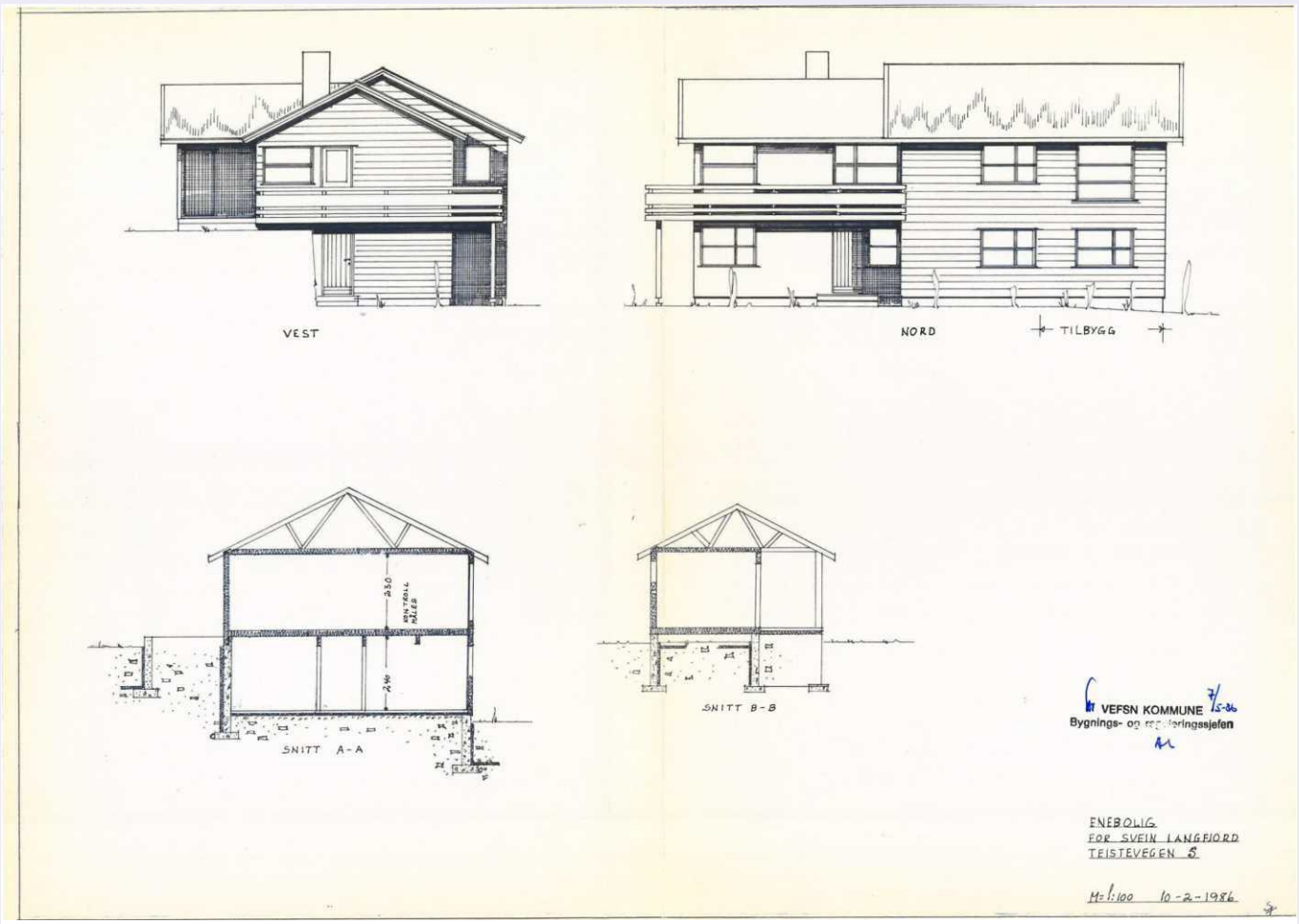
Vedlegg


ØST
550
350
BOD
250
300
VINDFANG
DUSJ
W/C
STUE
KJØKKEN
16.85 M2
STUE
29.- M2
BALKONG
800
400
1. ETASJE
3,85 x 7,70
4,55 x 1,70
Fr VEFSN KOMMUNE 7/5-86
Bygnings- og reguleringssjefen

Vedlegg


NORD
3,75 x 7,6
+ 4,35 x 1,8
A
350
B
UTGRAVES IKKE
350
300
Gjesterom
Dør m/vindu
BAD W.C
BADSTUE
BOD 11.- M²
GANG
SOVEROM
VASKEROM
SOVEROM 13.8 M²
SOVEROM 12.5 M²
800
310
UNDER ETASJE
400
TILBYGG
for VEFSN KOMMUNE 7/5-86
Bygnings- og reguleringssjefen
ENEBOLIG
FOR SVEIN LANGFJORD
TEISTEVEGEN 5
TILBYGG MOT ØST
NORD
M. 1:100 6-2-1986

Vedlegg


VEST
NORD
TILBYGG
250
KONTROLL MÅLES
240
SNITT A-A
SNITT B-B
VEFSN KOMMUNE 7/5-86
Bygnings- og reguleringssjefen
ENEBOLIG
FOR SVEIN LANGFJORD
TEISTEVEGEN 5
M: 1:100 10-2-1986

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 69 / 86	Jnr. 1362 / 86
Saksbehandler: Atle Lien	Vår ref. AL/JB

Søknad av 12. mars 19 86 om byggetillatelse for tilbygg til boligbygg

Byggeplass Teistevegen 5 Gnr. 117 bnr. 205

Byggherre Svein Eirik Langfjord Adr. Teistevegen 5, 8662 Halsøy i Vefsn.

Ansvarshavende Se baksidens pkt. B.

Dispensasjon fra .....

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

Bygningsvesenets avgjørelse

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

Pkt. B, C, D og F.

Det foreligger erklæring av 11. mars 1986 fra eieren av Teistevegen 3 om mindre avstand enn 8 m mellom bygninger.

Bygningene på eiendommene Teistevegen 3 og 5 kan betraktes som gruppebebyggelse i samsvar med byggeforskriftenes kap. 30:3221. Dette innebærer at fasadevegg mot øst må utføres som B 30 konstruksjon uten åpninger.

Med hjemmel i bygningslovens § 28 nr. 2 godkjennes inngangspartiet oppført 2,5 m foran byggelinje mot gate.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

NR. 1 JAN 82

Mosjøen, den 7. mai 19 86

Svein Davidsen
bygnings- og reguleringssjef

Atle Lien

VEND!

Kopi: Helge Baade, Teistevegen 3, 8662 Halsøy i Vefsn

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

☐ A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.

☒ B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

☒ C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

☒ D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.

☐ E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

☒ F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.

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

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

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

☐ J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:

1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.

2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.

3. Under avkjørsel som går over veggrøft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggrøften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.

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

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

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

☐ L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

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

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	117
Bruksnummer:	205

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.10.2026 kl. 12:18
Produsert av:	Susann Herring - Vefsn kommune
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:	TEISTEVEGEN 5
Etableringsdato:	08.08.1977
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 205	676,8 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 14) i realsameie: 117 / 238	1 387,4 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310882	GRØNVOLD ALICE BYE		TEISTEVEGEN 5 8665 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		310882	GRØNVOLD ALICE BYE		TEISTEVEGEN 5 8665 MOSJØEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7306252	417397		676,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.08.1977				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 117/155	-677,1
Mottaker	1824 - 117/205	677,1

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Teistevegen	13800	5			Grunnkrets	0202	Kulstad vest	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7306258	417394	Postnr.område:	8665	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 087 736
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7306253 Øst: 417402
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

Bebygd areal:	108	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	196	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	196			Tatt i bruk:	11.12.1979	
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	100	0	100	0	0	0
U01	0	96	0	96	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13800 Teistevegen 5	H0101	Bolig	196	6	Kjøkken	1	2	117/205

Bygningsnr:	11 087 736	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	73	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	07.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.07.1986
	Nord: 7306253 Øst: 417402	Bruksareal totalt:	73			Tatt i bruk:	22.12.1987
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	37	0	37	0	0	0
K01	0	36	0	36	0	0	0

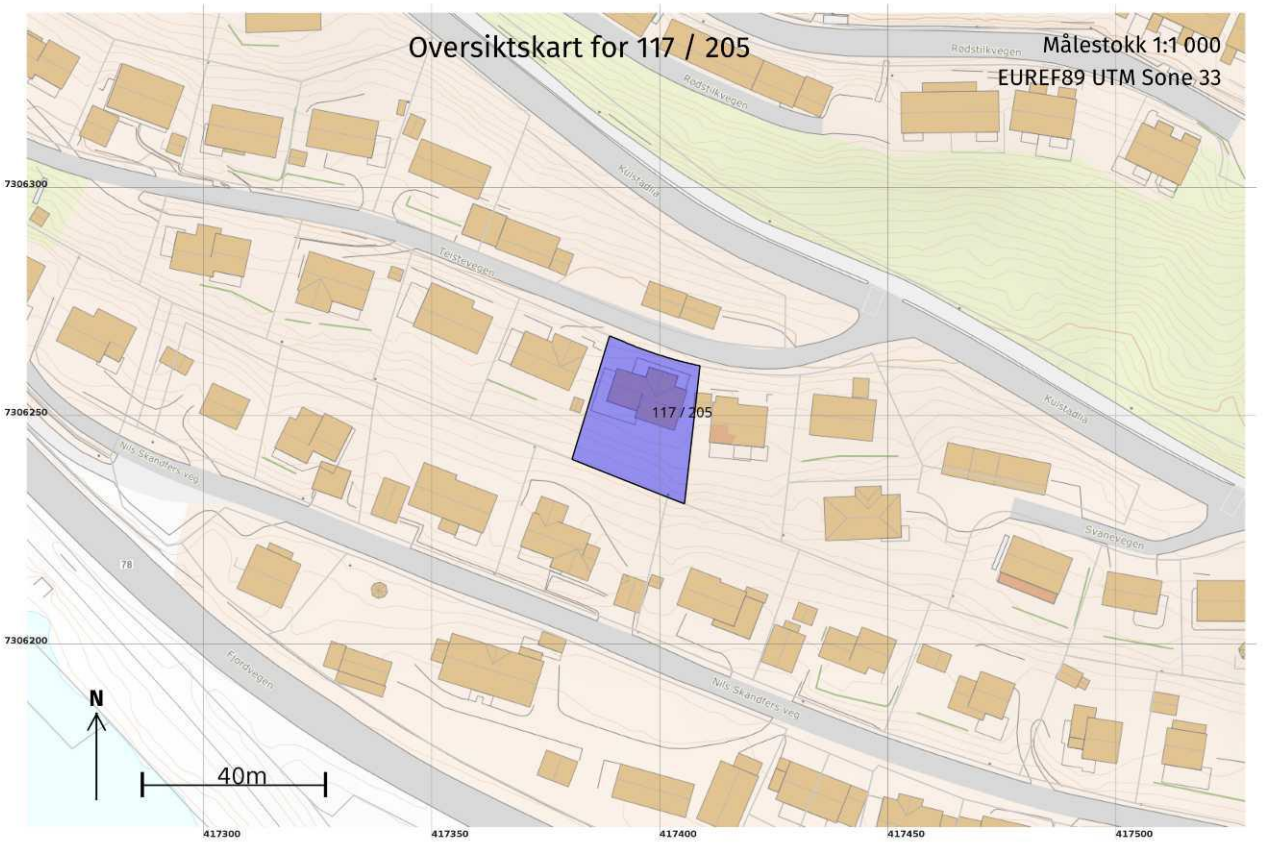
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13800 Teistevegen 5		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	117/205

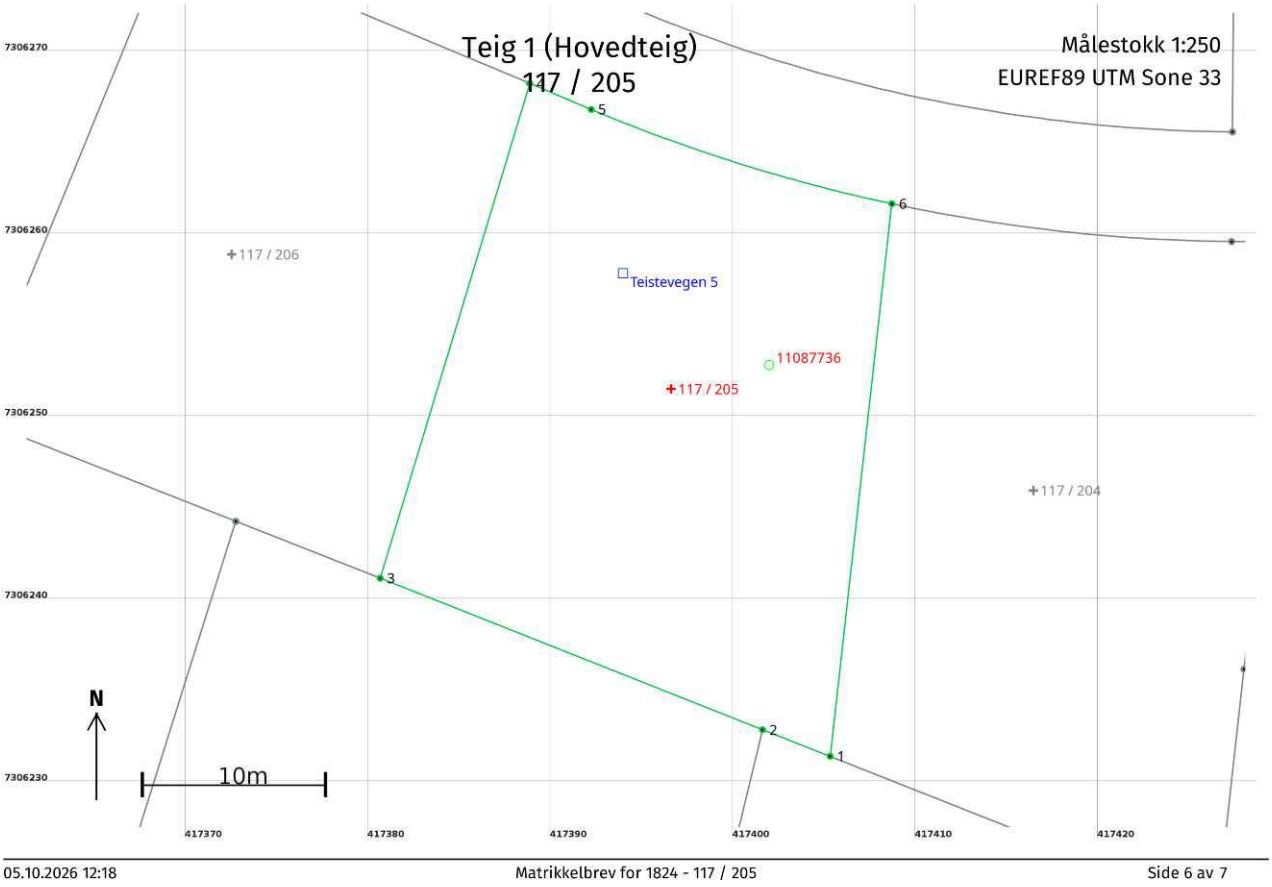
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LANGFJORD SVEIN ERIK		TEISTEVEGEN 5 8662 HALSØY

Vedlegg


Oversiktskart for 117 / 205
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
Redstikvegen
Kulstadlia
Telstevegen
117 / 205
Nils Skandfers veg
Svanevegen
78
Fjordvegen
7306300
7306250
7306200
N
40m
417300
417350
417400
417450
417500

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
117 / 205
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7306270
7306260
7306250
7306240
7306230
417370
417380
417390
417400
417410
417420
+117 / 206
Teistevegen 5
11087736
+117 / 205
+117 / 204
1
2
3
5
6
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 676,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7306252 **Øst:** 417397

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306231,58	417405,33		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,97				
2	7306233,03	417401,63		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,52				
3	7306241,32	417380,69		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			28,28				
4	7306268,39	417388,88		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,66				
5	7306266,97	417392,25		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-92,97
			17,27			13	
6	7306261,81	417408,71		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			30,42				

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	117
Bruksnummer:	238

Utskriftsdato/klokkeslett:	04.11.2026 kl. 13:38
Produsert av:	Susann Herring - Vefsn kommune
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:	TEISTEVEIEN 2
Etableringsdato:	08.03.1978
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 238	1 387,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 203			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 204			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 205			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 206			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 207			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 208			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 209			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 210			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 211			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 212			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 213			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 214			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 215			1 / 14
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 216			1 / 14

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7306282	417387		1 387,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.1978				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 117/155	-1 383,6
Mottaker	1824 - 117/238	1 383,6

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 950 783	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7306276 Øst: 417405	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

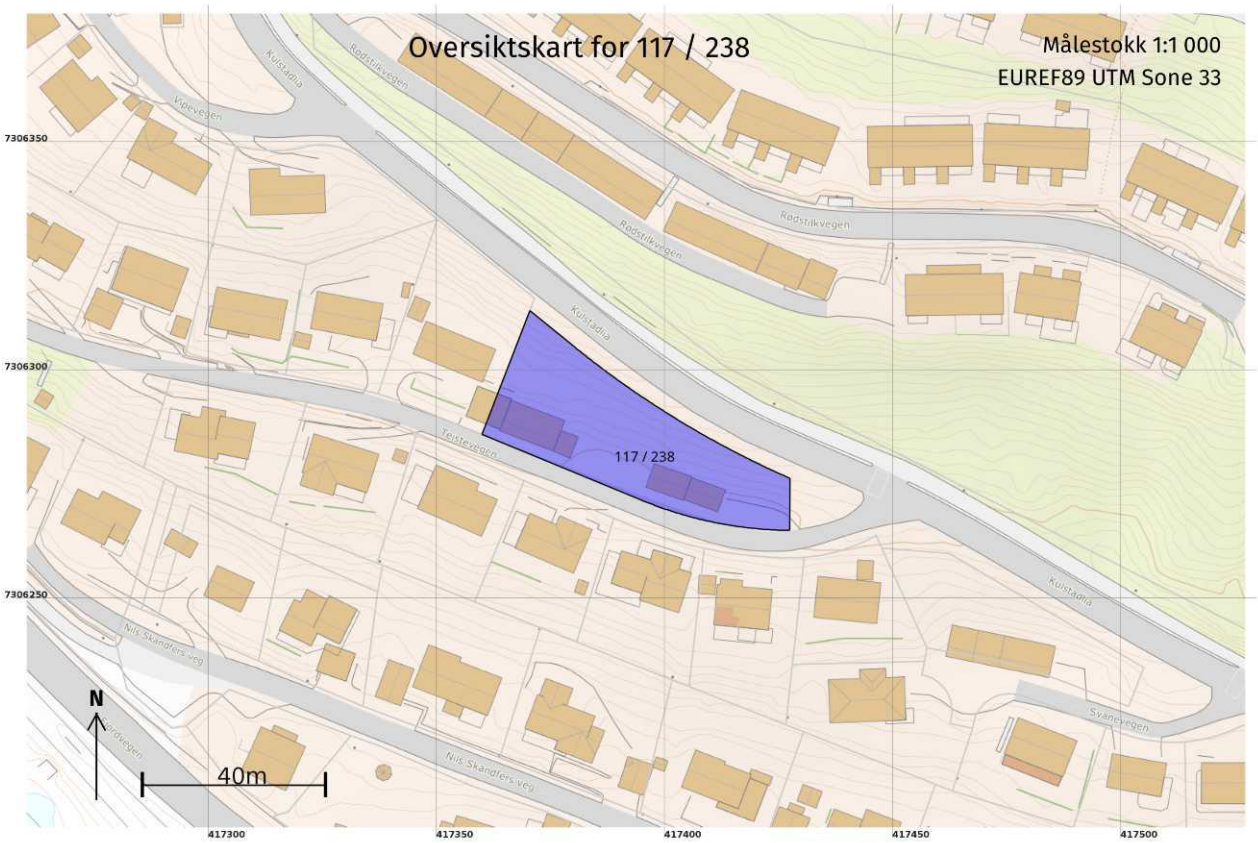
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	117/238

Bygningsnr:	187 950 791	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7306288 Øst: 417372	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

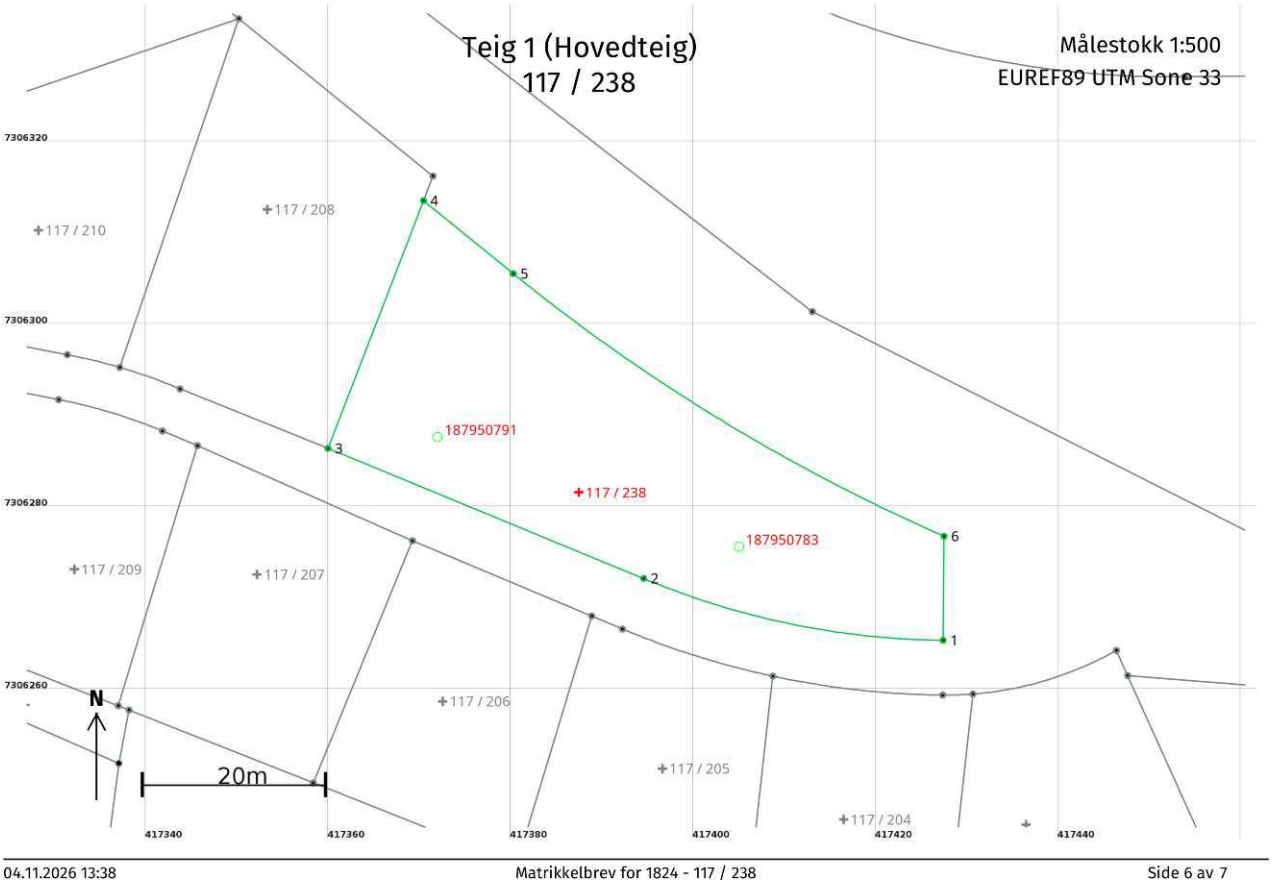
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	117/238

Vedlegg


Oversiktskart for 117 / 238
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7306350
7306300
7306250
117 / 238
Kulstadlia
Rødstilkvegen
Vipevegen
Teistevegen
Nils Skanders veg
Svanevegen
N
40m
417300
417350
417400
417450
417500

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
117 / 238
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7306320
7306300
7306280
7306260
117 / 208
117 / 210
117 / 209
117 / 207
117 / 206
117 / 205
117 / 204
117 / 238
187950791
187950783
1
2
3
4
5
6
N
20m
417340
417360
417380
417400
417420
417440

Areal og koordinater

Areal: 1 387,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7306282 **Øst:** 417387

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306265,74	417427,36		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	86,97
			33,69			13	
2	7306272,51	417394,57		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			37,40				
3	7306286,75	417359,99		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,07				
4	7306313,87	417370,45		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			12,68				
5	7306305,88	417380,29		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-206,93
			55,41			13	
6	7306277,13	417427,46		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			11,39				

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/4460/71
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 14:05

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 4460 1977
Alstahaug sorenskriverembete 8/8

MÅLEBREV

År 19 77 den 30/6 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: **Teistevegen 5 Parsell av Kulstadlia, gnr. 117/155.**

Forretningen er rekvirert av : **Vefsn kommune**
som er heimelshaver/[illegible]*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Ragna Fridheim og Ragnvald Tverå.

Alle vedkommende var lovlig varslet den : **20/6-77**
Ved forretningen møtte: **Vefsn kommune og Vefsn Tomteselskap v/fullmektig Erik Ruderaas for hovedbruket, parsellen og Teistevegen 3 og 7.**

Dessuten møtte Agnar Søttar for 117/151 og Hermod Hansen for 117/152.

Forretningen er etter stadfestet regulering.

Grensebeskrivelse: **Parsellen grenser på nordsiden mot kant av Teistevegen 3,66 m i rett linje + 17,29 m i buelengde med radius 93,0 m, på østsiden 30,43 m mot Teistevegen 3, på sydvestsiden 3,98 m mot 117/151 + 22,52 m mot 117/152 og på vestsiden 28,29 m mot Teistevegen 7.**

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

Arealet utgjør : **677,1 m2**

Skylddeling

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

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Byggetomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,01 sk.m.**

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

Forretningen sluttet den 3/8 1977

Valdemar Hoggstad
for Oppmålingskontoret
i Vefsn

Ragna Tverå
kartvitne

Oddmund Vikdal

Ragna Fridheim
kartvitne

Nr. 2254 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

Vedlegg

Vefsn Kommune
Bygnings,- reguleringS- og oppmålingssjefen
Mosjøen

L.nr. 2358

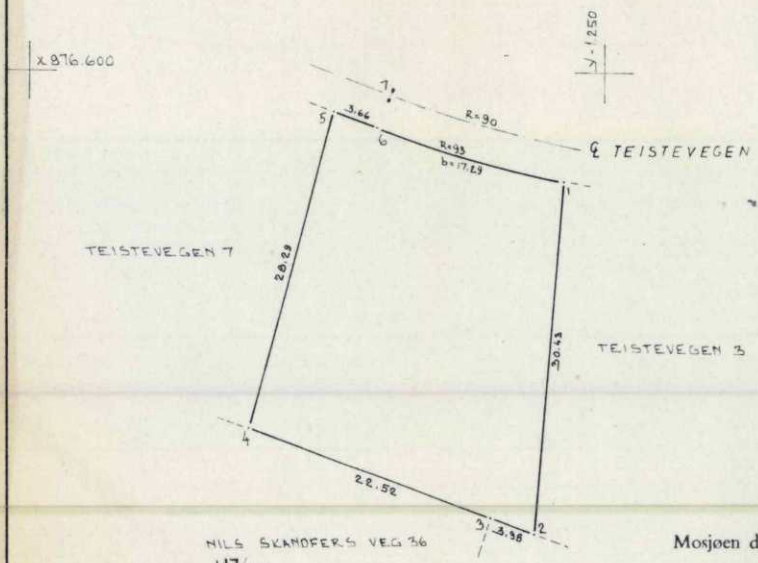
N

Målebrevskart over TEISTEVEGEN 5
Parsell av KULSTADLIA, GNR. 117 BNR. 155
Målestokk I: 500
Areal: 677,1 m² Herav gategrunn 0 m²

Koordinater

Pkt.	Y	x
1	-1253.134	876 590.469
2	-1255.719	" 560.148
3	-1259.456	" 561.504
4	-1280.630	" 569.187
5	-1273.212	" 596.490
6	-1269.802	" 595.172
7	-1268.720	" 597.970
STOREJ.	-1.405.98	871. 530.46

Tegneforklaring:
——— grense
– – – hjelpelinje
— . — . — senterlinje
= rett vinkel (100 g)



Mosjøen den, 30/6 1977

Valdemar Hoppstad
for Oppmålingssjefen i Vefsn

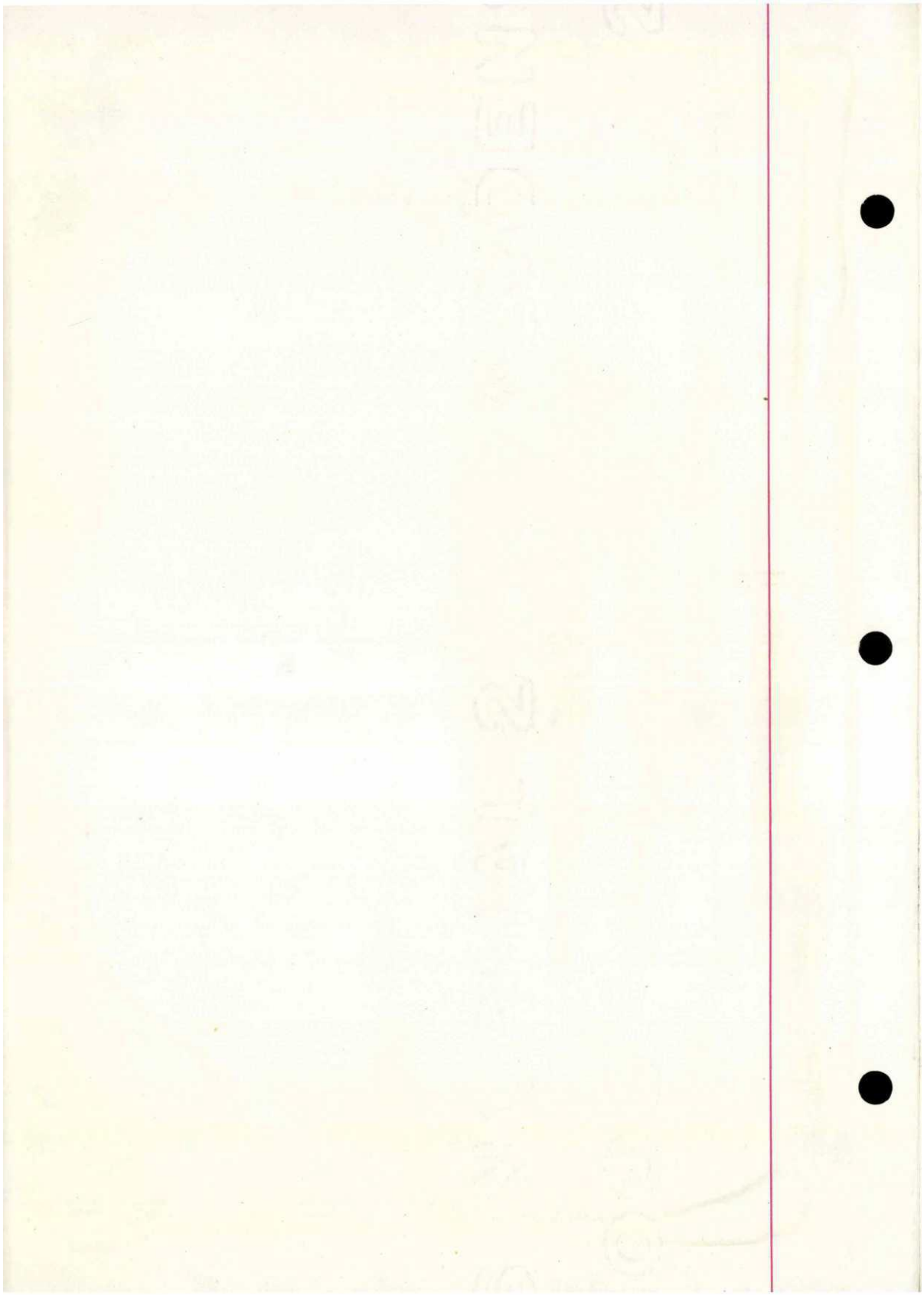
Oddmund Vikdal
Utført av

Påtegninger:

Dok. nr. 4460 1977, dagbokført 8/8-77.

Alstahaug sorenskriverembete

Kpb.



Vedlegg



KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 117/205

Adresse: Teistevegen 5
8665 MOSJØEN

Dato: 05.10.2026

Målestokk: 1:750

Sign: Susann H.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for **Kulstadlia utbyggingsområde**, nærmere bestemt for planområdene:
- "Sørvestre del av Kulstad" stadfestet 06.08.74
- "Kulstad – felt B1 stadfestet 09.04.75
- "Kulstad – felt D" stadfestet 27.01.83
- "Kulstad – felt C" stadfestet 05.06.84
- "Kulstad – gate 9 og felt H"

Innafor disse planområdene er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder, herunder forretnings- bolig-, offentlig- og allmennyttig formål.
- Trafikkområder
- Friområder / idrettsområder
- Spesialområde; trafo og kommunaltekniske anlegg
- Fellesarealer;
  - avkjørsler / fellesgarasjer
  - lekeplasser

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

- for boligområde (eneboliger)	0,3
- for boligområde (tett / lav)	0,5
- for offentlige områder	0,4
- for forretningsområder	0,5
- for områder til allmennyttige formål	0,3

c) Den eksisterende vegetasjon er av uvurderlig betydning for områdets miljøkvaliteter, og skal bevares i størst mulig utstrekning

Nyplanting av trær skal ha som primært formål å supplere den eksisterende vegetasjon av hensyn til det lokale miljø og den landskapsmessige fjernvirkning. Skjæringer og fyllinger for veger og bebyggelse skal tilsås og beplantes, dog må trær og busker ikke plantes hvor det etter bygningsrådets skjønn kan virke hemmende på den offentlige ferdsel.

Felles lekeplasser og grøftearealer skal opparbeides og tilsåes.

§ 2 – område for boligformål

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

b) Bygningene skal ha skrått tak. Takvinkelen skal ikke overstige 40º og bygningens største gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m.

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

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

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

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

g) Adkomst fra offentlig veg til garasjer / biloppstillingsplass bør, av sikkerhetsmessige grunner, ikke være brattere enn 1:10, jfr. Bygningslovens § 26 nr. 1 a.

h) Kulstadlia og Grågåsvegen skal være hovedferdselsårer, og enkeltavkjørsler til tomtene tillates ikke anlagt.

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

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

k) For de områder som er regulert etter bygningslovens § 26 nr. 2, skal det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet før tomt fradeles og byggetillatelse gis.

§ 3 – område for forretning

a) I området skal det oppføres bygning for forretningsvirksomhet.

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

Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen innredes til boligformål.

For øvrig gjelder samme bestemmelser som for boligområdet. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 – offentlig formål

a) I området skal oppføres skole, idrettshall, barnehage og grendehus.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhengning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. For området i felt H, skal det i detaljplanen vises gang- og sykkelveg som forbindes med det øvrige gang- og sykkelvegsystem i området.

§ 5 – friområde / idrettsområde

a) Områdene skal nyttes til sport og lek.

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

b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og nyplanting bør gjennomføres der det er behov for det.

§ 6 – område for trafikkareal

a) Området skal benyttes til:
- Kjøreveger med fortau
- Gangveg / sykkelveger
- Parkering
- Snøopplag
- Kollektiv felt (busstopper m.m.)

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

c) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.

d) Gang-/sykkelveg i felt H skal ferdigstilles når området for skole / idrett tas i bruk. Det samme gjelder gang- og sykkelveg ned gjennom det offentlige område – jfr. § 4, andre ledd.

§ 7 – spesialområde

a) Trafoer og kommunaltekniske anlegg over bakken skal godkjennes av bygningsrådet. I områdene regulert til offentlig, forretning og allmennyttige formål skal nødvendige trafoer primært innpasses i bygningen, i den grad dette er mulig.

b) Nødvendige trafo – kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 8 – fellesanlegg

a) For rekkehus, tunhus og en del av parselltomtene er garasjer og parkeringsplassene i planen vist som adskilte fellesanlegg. Hvert anlegg må anmeldes samlet og farge, utforming og detaljplassering skal godkjennes av bygningsrådet.

b) I områdene "fellesareal – lekeplasser" kan oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til disse.

§ 9

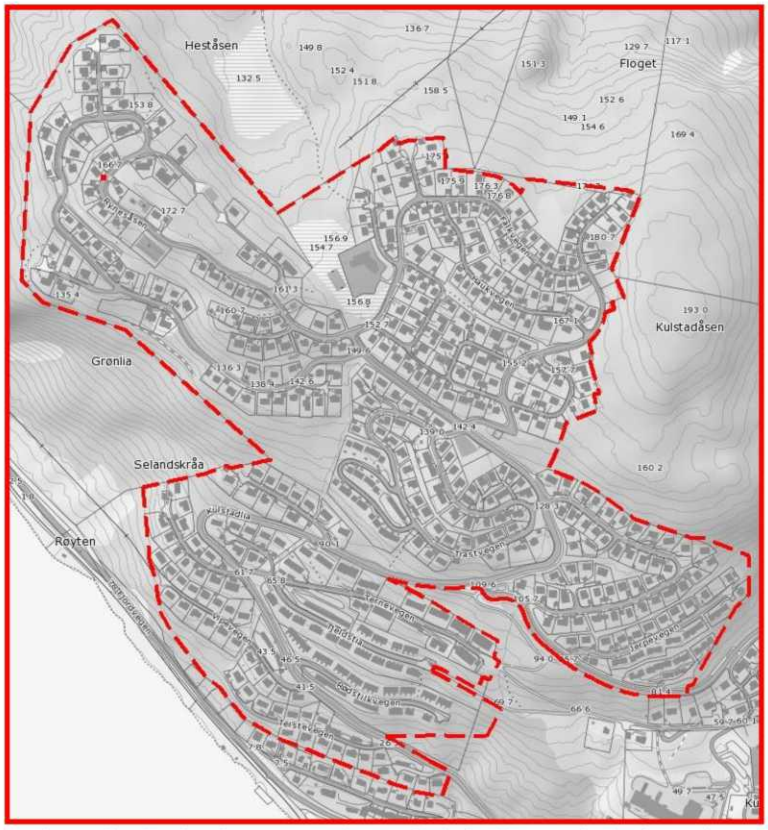
området med påskrift R1 og R2 er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978.

inngrep i området kan bare skje i samråd med UNIT – museum, etter bygningsrådets godkjenning.

Mosjøen den 17. september 1985
Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 11. februar 1986

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Detaljregulering for Kulstadlia
OPPSTARTSMELDING



Rød-stiplet strek markerer foreløpig plangrense, det tas forbehold om mindre justeringer i planprosessen

Dato:	**09.09.2016**
Arkivsaksnr:	**16/3885**
Planident:	**P_20171102**

Vefsn kommune, Plan og utvikling, postboks 560, 8651 Mosjøen
e-post: post@vefsn.kommune.no

1. Innhold

2. Bakgrunn for planarbeidet 2
3. Justeringer i forhold til eksisterende arealplaner 2
4. Vefsn kommunes plansystem 3
5. Rammer for planarbeidet 3
6. Beskrivelse av planområdet 4
7. Forholdet til gjeldende arealplaner 4
8. Medvirkning og planprosess 4
9. Foreløpig fremdriftsplan 5
10. Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger 5
11. Tema som skal vurderes/utredes 5

2. Bakgrunn for planarbeidet

Regulerings og bebyggelsesplanene for boligområdene i Kulstad skal digitaliseres. Dette innebærer at gammel reguleringsplan tegnes digitalt i henhold til ny Plan-og bygningslov (pbl 2008).

De berørte planene er:

Planident.	Navn
102	Sørvestre del av Kulstad – felt A, B1 og B2
1B01	Kulstad felt G, 1. og 2. etappe
1B03	Kulstad felt E, 1. etappe
1B04	Kulstad, felt A
106	Kulstad, felt D, delfelt D2, delfelt D3
110	Kulstad, felt C, Jerpeveien/Hegreveien, Husgruppe Kulstad felt C
112	Kulstad felt G
113	Kulstad felt E
115	Kulstad felt E, 2. etappe

Vi velger å varsle felles oppstart av alle disse planene, men vil ved de nye detaljreguleringene også sende ut hver enkel plan på høring.

Området rundt Kulstad oppvekstsenter jobbes med som en egen prosess parallelt med digitaliseringen og inngår derfor ikke i denne oppstarten.

3. Justeringer i forhold til eksisterende arealplaner

Gjennom digitaliseringen ser vi på dagens situasjon i de ulike områdene og tilpasser de digitale planene deretter. Dette kan eksempelvis være utvidelse av boligformål, fjerning av regulert fortau som aldri ble opparbeidet m.m.

Planområdets utstrekning er vist på forsiden av oppstartsmeldingen. Plangrensene vil noen steder kunne utvides grunnet bebyggelse o.l. som har strukket seg utenfor planen.

4. Vefsn kommunes plansystem

Reguleringsplan skal være en detaljplan for et avgrenset område innenfor kommunen (områderegulering) eller for et konkret tiltak (detaljregulering), som grunnlag for blant annet utbyggingstiltak. Utforming av reguleringsplan skal ta utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel og arealpolitiske retningslinjer.

Ny arealplan for området utarbeides som detaljregulering.

5. Rammer for planarbeidet

Planarbeidet er underlagt nasjonale, regionale og lokale føringer.

Nasjonale føringer for planarbeidet
Mål og rammer for den nasjonale politikken blir blant annet formidlet i stortingsmeldinger, rikspolitiske bestemmelser, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Disse mål og rammer skal legges til grunn for kommuner, fylkeskommuner og statlig fagmyndighet i deres planlegging og forvaltning. Etter plan- og bygningslovens § 9-3 har fylkesmannen og andre statlige sektormyndigheter ansvar for å følge opp målene og rammene ovenfor kommunene.

Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser til kommunale planer fra fylkeskommunen, nabokommune eller statlig fagmyndighet.

- Rikspolitiske bestemmelser (RPB) og rikspolitiske retningslinjer (RPR) er formell instruksjon til myndighetene og skal legges til grunn i all planleggingsvirksomhet etter loven, og er samtidig viktige saksforutsetninger i enkeltsaksbehandling etter loven.

Plan- og bygningsloven av 2008 legges til grunn for planarbeidet. Plankart og bestemmelser skal utformes i henhold til gjeldende kartforskrift og SOSI – standarder.

Regionale føringer for planarbeidet
Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025 med arealpolitiske retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet i den grad denne reguleringsplanen berøres av denne.

Avvik fra retningslinjene om arealbruk i fylkesplan og fylkesdelplaner kan gi grunnlag for innsigelse fra fylkeskommunen, nabokommune eller statlig fagmyndighet til kommunale planer.

Lokale føringer for planarbeidet
Kommuneplanens samfunnsdel 2009 – 2019, med delplaner og arealpolitiske retningslinjer legges til grunn for arealplanleggingen.

Andre aktuelle lokale planer:

- *Klima- og energiplanen*, vedtatt februar 2009
- *Kommunedelplan for folkehelse "Fresk og attraktiv kommune" Folkehelseplan,* vedtatt juni 2014
- *Handlingsplan for trafikksikkerhet 2011 – 2015,* vedtatt november 2011

6. Beskrivelse av planområdet

Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV 78. Området ligger sør-vestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene. På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia. På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.

Planområdene omfatter boliger, barnehage, lekeplasser, friområder, m.m.

7. Forholdet til gjeldende arealplaner

Digitaliseringen tar utgangspunkt i eksisterende reguleringsplaner, men planenes avgrensning kan noen steder bli utvidet.

8. Medvirkning og planprosess

Planprosessen omfatter:

- Samarbeid med berørte offentlige myndigheter
- Høring, evt møter med berørte parter
- Politisk behandling

Ihht Plan- og bygningslovens § 3-2 har alle offentlige organer rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller egne planer og vedtak, og skal gi tiltakshaver beskjed om forhold som kan ha betydning for planleggingen. Jfr. § 5-5 vil retten til å fremme innsigelse mot planforslag bortfalle dersom deltakelse etter § 3-2 ikke er oppfylt.

Det skal legges opp til at berørte parter får god informasjon om når i prosessen man har mulighet til å påvirke planutformingen. I utgangspunktet har berørte parter to muligheter til å fremme sitt syn på saken:

- **Første mulighet** har partene når planoppstart annonseres. Oppstartmelding legges ut sammen med annonsering av planoppstart. Her kan alle parter komme med innspill til hvilke tema som bør utredes i planarbeidet.

- **Andre mulighet** er når planforslaget er utarbeidet og legges ut til offentlig ettersyn (høring). Her får partene mulighet til å komme med uttalelser/merknader til planforslaget og de utredninger som er gjort.

Etter offentlig ettersyn vil planen bli fremmet for politisk sluttbehandling.

9. Foreløpig fremdriftsplan

Måned / Aktivitet	SEP 2016	OKT 2015	NOV 2015	DES 2015	JAN 2015	FEB 2015	MAR 2015
Annonsert planstart							
Frist for innspill							
Utarbeiding av plan							
1. gangs behandling							
Offentlig ettersyn							
Merknads-behandling							
2. gangs behandling							
Planvedtak							

10. Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planarbeidet omfatter hovedsakelig digitalisering av eksisterende reguleringsplaner. Digitaliseringen vurderes til ikke å omfatte konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredning for planer etter Plan-og bygningsloven.

11. Tema som skal vurderes/utredes

- **Trafikk**: Det er i dag avvik mellom bygd veg og regulert veg. I planprosessen kan det bli justering av vegareal.

- **Fellesarealer**: I gjeldende regulerings-og bebyggelsesplaner er det regulert fellesarealer for lek og parkering/ garasjeanlegg uten at det fremgår av bestemmelsene hvem disse er felles for. I tillegg har flere av friområdene blitt brukt av privatpersoner til lagring av materiale, søppel, o.l. Dette er forhold vi ønsker å avklare gjennom nye detaljreguleringer.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260147 / Martine Storsve, tlf. 481 82 944
Teistevegen 5, 8665 Mosjøen
Ideell andel 1/1 i Gnr. 117, Bnr. 205, 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)

Martine Storsve
Eiendomsmegler

481 82 944
msp@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no