



Velkommen til

# Forsmovegen 8
# 8664 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Forsmovegen 8
# 8664 Mosjøen

# Landlig og svært innholdsrik eiendom med enebolig, garasje på ca. 129 m², drivhus og stor hage med tomt på ca. 2,9 mål

Her får du en innholdsrik enebolig med god plass både ute og inne, beliggende i naturskjønne og fredelige omgivelser på Granmoen i Drevja! Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på hele 2,9 mål, gode solforhold og flott utsyn mot omkringliggende natur. Boligen går over tre etasjer og byr på romslige oppholdsrom, tre soverom, loftstue, to bad og rikelig med lagringsplass. Boligen har behov for modernisering, men byr på mange muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg på hjemmet. Eiendommen skiller seg særlig ut med en frittstående garasje på hele 129 m², integrert garasje, drivhus, vedskjul og flere praktiske uthus. Her er det plass til både hobbyprosjekter, kjøretøy og fritidsinteresser! Med skole, barnehage og flotte turmuligheter i nærområdet ligger alt til rette for et godt familieliv.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 750 000 |
| **Omkostninger** | kr | 94 840 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 844 840 |
| **BRA/BRA-i** | | 403 m² / 249 m² |
| **Antall soverom** | | 3 |
| **Eiendomstype** | | Enebolig |
| **Eierform** | | Eier |
| **Byggeår** | | 1956 |
| **Tomt** | | 2 890 m² eiet tomt |
| **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!



**Jan Øyvind Westby**
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Forsmovegen 8, 8664 Mosjøen

**Registerbetegnelse**
Gnr. 190, Bnr. 20 og Gnr. 190, Bnr. 19 og Gnr. 190, Bnr. 23, Vefsn kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 750 000,- |
| Omkostninger | kr | 94 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 844 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 861 340,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 93 750,-

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,-.

Sum omkostninger kr 94 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 12 207,- pr. år i 2026.
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjon på kr 7 406,- per år fordelt på 6 terminer, faktureres av SHMIL IKS.

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

**Areal**
BRA - i: 249 m²
BRA - e: 154 m²
BRA totalt: 403 m²
TBA: 41 m²
ALH: 47 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 angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Det er svært gode parkeringsmuligheter på eiendommen, både på boligens over- og nedside og garasjene. Det utvendige parkeringsarealet er av gruset standard. Det er mulig å kjøre rundt eiendommen fra den ene til den andre avkjørselen, via intern grusvei.

Parkering under tak skjer blant annet i den romslige, frittstående garasjen med to porter, hvorav den ene er elektrisk og den andre manuell. Det er såpass god takhøyde at det er plass til en normal traktor i denne garasjen via det venstre garasjeløpet. Innvendig får du rikelig med lagringsplass og en innvendig bod, samt et uinnredet loft med svært høy bruksverdi. Bygget er i dag uisolert.

Det er også parkeringsmulighet i integrert garasje med dør inn til boligens kjeller. Her er det manuell portåpning via en leddet treport. Det er i 2023 etablert ladepunkt for el-bil i denne garasjen. Veggene er isolerte, men ikke taket, som er et betongtak.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 2 890 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 09.09.2026 av Vefsn kommune.

Eiendommen består av flere matrikkelenheter hvor grensene har varierende nøyaktighet. Grensepunktene mot Forsmovegen er terrengmålt med god nøyaktighet, mens øvrige grenser for bnr. 19 (ca. 1565m²) og bnr. 20 (ca. 1326m²) er beregnet eller digitalisert fra eldre kartgrunnlag med lavere nøyaktighet. Bnr. 23 er registrert uten oppgitt areal. Arealet kan derfor avvike fra det oppgitte.

Eiendommen har en romslig og pent opparbeidet tomt i landlige omgivelser med gode solforhold. Utearealene er pent tilrettelagt med plenarealer, diverse beplantning, gruset gårdsplass og etablert innkjøring med gode parkerings- og snumuligheter på egen grunn.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Drensrør av plast med fylling av singel opp til topp sokkel. Grunnmuren er isolert opp til topp terreng med 5 cm isopor og knotteplast, med unntak under terrasse. Det ble utført omfattende dreneringsarbeider i 2016 av Haugan Bygg & Maskin AS, i tillegg til tidligere drenering fra 1986 med drensrør og gummiasfalt.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av plasstøpt betong, slemmet på synlige deler.

Forstøtningsmurer:
Støttemur av betongstein.

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet i to nivåer, der platået boligen står på er flatt, mens gårdsplass og garasje ligger ett nivå lavere.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannledning av plast, tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsledning av plast tilknyttet privat avløpsanlegg.

Septiktank:
Tre-kammer septiktank av glassfiber etablert i 2010 med tilhørende ny avløpsledning fra boligen, og med overløp til grøft e.l.

**Konsesjon**
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen for gnr. 190, bnr. 23 (ubebygd tomt). Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

**Byggeår**
For enebolig ca. 1956 ifølge eier.
For tilbygg/integrert garasje ca. 1986 ifølge byggetillatelse.
For frittstående garasje ca. 1996 ifølge matrikkelen.

**Innhold**
Eneboligen går over tre etasjer og består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 98 m²: Vaskerom, bod, bad, verksted, gang, trapperom, bod 2, integrert garasje.

1. etasje
BRA-i 85 m²: Spisestue, stue, kjøkken, trapperom, gang, vindfang, soverom/kontor.

2. etasje
BRA-i 66 m²: Trapperom, gang, soverom, soverom 2, loftstue, bad, garderobe (mulig soverom).

I tillegg er det et lagerrom på loft, men arealet er ikke målbart på grunn av lav himlingshøyde (gulvareal er 29 m²).

Det er totalt 41 m² terrasse- og balkongareal (TBA) tilknyttet 1. etasje. TBA er summen av altan utenfor soverom/kontor, altan utenfor inngang fra trapperom og altan foran hovedinngang, samt terrasse over integrert garasje.

Eiendommen disponerer flere frittstående sekundærbygninger: en frittstående garasje (byggeår 1996) med BRA-e 83 m² i 1. etasje og BRA-e 46 m² på loft (lagerrom), et vedskjul med BRA-e 13 m² (vedbod), et drivhus (byggeår 2000) med BRA-e 12 m², samt et røykeri (byggeår 2015), et hønsehus (byggeår 2016) og et hundehus (byggeår 2016).

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.

Enebolig:
Ifølge kommunen foreligger det ikke komplette tegninger av hovedhuset fra byggeår. Det har kun fremkommet tegninger fra tilbygget som i dag er kontor/soverom og garasje. Tegningene er kun komplette for tilbygget, ikke for hele huset. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovlighet ut fra dagens bruk opp mot ev. tidligere godkjenninger.

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

Det foreligger ikke godkjente/byggemeldte tegninger for vedskjul, drivhus, røykeri, hønsehus eller hundehus. Røykeri, hønsehus og hundehus er ikke søknadspliktige bygninger ut fra størrelse og karakter. Det gamle vedskjulet og drivhuset kan være søknadspliktig på bakgrunn av størrelse, ettersom området ikke har reguleringsplan, men er omfattet av Kommunedelplan for Drevja. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

**Standard**
Eneboligen fra 1956 fremstår med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet i første etasje er et eikekjøkken fra Nygaard med laminerte skrog, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen fikk fornyede fronter og listverk i 2016. Rommet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert fliser på vegg mellom over- og underskap som beskyttelse mot fukt, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg eller tak.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje har flislagt gulv med banemembran, malt trepanel på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert WC og enkel innredning med nedfelt servant, underskap, speil med belysning og veggskap. Oppvarming via montert panelovn, og naturlig ventilasjon med ventil i tak og luftespalte under dør. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Bad kjeller:
Badet i kjelleren har fliser på gulv, malt trepanel på vegger og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert WC og servant. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet med termostat på innvendig vegg, panelovn og elektrisk avtrekksvifte. Badet ble oppgradert i 2001, men har i dag et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren har fliser på gulv og vegger samt malt panel i himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv med opplyst smøremembran og naturlig ventilasjon gjennom veggventil. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og belegg på innvendige gulv i 1. og 2. etasje. Betongoverflater, ubehandlet betonggulv og fliser på gulv i kjeller. Vegger: Malte tapetserte sponplater, malte trefiberplater med panelmønster og malt trepanel i 1. etasje. Eldre trefiberplater med malt strie, malt trepanel og malte trefiberplater med trestruktur i 2. etasje. Pusset betong, malt trepanel, utforede trevegger på mur med malt panel, ubehandlet betong/mur og en vegg med våtromsplater i kjeller. Himling: Himlingsplater med tremønster i 1. etasje. Malt panel i himling i 2. etasje og våtrom. Himling kledd med forskalingsbord fra grunnmuren i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker.

Pipe og ildsted:
Pipen er murt av teglstein. Det er montert vedovn i 2. etasje og pelletskamin i 1. etasje.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper er av malt tre med lukkede trinn og trappeneser av teppebelegg.

Innvendige dører:
Innvendige dører i 2. etasje er malte profilerte fyllingsdører. I kjelleren er det profilerte lakkerte furudører.

Krypkjeller:
Det ble i 2024 utført slemming av vegg i krypkjeller i forbindelse med fukttiltak.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger består av kobberrør, herunder bøyelige rør med utvendig plastisolasjon (cutulex).

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator. Det er luftespalter under enkelte dører for tilluft.

Varmtvannstank:
Elektrisk varmtvannsbereder på 200 liter plassert på betonggulv i rom med sluk.

Elektrisk anlegg:
Anlegget har to sikringsskap, plassert henholdsvis i 2. etasje og i kjeller, utstyrt med kombiautomater med integrert jordfeilbryter. Hovedinntakskabel og nytt sikringsskap ble etablert i 1995, og anlegget ble oppgradert i 2023 med arbeid på sikringsanlegg og overspenningsvern samt uttak for elbillader.

Branntekniske forhold:
Det er montert tre røykvarslere i 2. etasje, to i 1. etasje og én i kjeller. Boligen er utstyrt med tre 6 kg pulverapparater.

Lagring:
Boligen har lagringsmuligheter i to boder og verksted i kjeller, garderobe i 2. etasje, garderobeskap samt lagerrom på kaldloft. Utover dette finnes integrert garasje i kjeller, frittstående garasje med romslig lagerloft, vedskjul, drivhus, røykeri, hønsehus og hundehus.

**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:**
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig. Det er få tilgjengelige steder hvor det egner seg å ta hull, og det er mange synlige murvegger i kjeller, så det vurderes som unødvendig. Det er tegn til saltutslag, men ikke tegn til fukt. Det er heller ikke «kjellerlukt» i kjeller. Det er påvist noen mindre riss i muroverflater. Det er noen løse og sprukne fliser på gulv i bod i kjeller.
- 2. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Takstingeniøren kunne ikke se tegn til membran ved sluk. Men membranen er synlig ved døren.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Selv om det er opplyst smøremembran på gulv, så er den ikke synlig ved sluk, og det er derfor ikke et komplett tettesjikt.
- Kjeller Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet mangler vanntett sjikt. 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).

**TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:**
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon. Men det er ikke målt fukt i noen av disse. Det kan tyde på at dette er gammelt, og muligens før tak var byttet. Alle steder hvor det er målt fukt, er det målt ca 10 %, også i områder rundt gjennomganger og pipe. 10 % regnes ikke som et unormalt eller kritisk nivå. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører: På balkongdør på soverom/kontor mangler det et stykke av terskel, noe som kan føre til at vann kommer bak beslag.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt 15 mm høydeforskjell internt i loftstue. Det er målt mellom 15 og 20 mm avvik internt i soverom/kontor i 1. etasje.
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv: 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 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. For dusjsonen er ingen av preaksepterte ytelser oppfylt.
- 2. Etasje Bad - Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg.
- Kjeller Bad - Overflater gulv: 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 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. For dusjsonen er ingen av preaksepterte ytelser oppfylt.
- Kjeller Bad - Ventilasjon: 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.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det er noen steder hvor det ikke er tilstrekkelig fall bort fra grunnmur.
- 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). Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Septiktank: Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:**
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Helse, miljø og sikkerhet:**
- Balkong og terrasse: Rekkverket på begge balkonger/terrasser er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyden er under minimumskravet på 1 meter på alle trapper.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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: Arbeid på bad/våtrom utført i 2001 (ufaglært avretting, flislegging, varmekabler og membran/tettesjikt mot sluk) samt faglært el-arbeid i 2023 av Caverion med sikringer, overspenningsvern og uttak for elbillader.

Pkt. 5: Taktekking på hovedhuset ble skiftet til Decra i 2006, og på tilbygget i 2017.

Pkt. 6: Tre vinduer i andre etasje kan være punktert. Det er skiftet totalt ni vinduer i perioden 2004 -2023.

Pkt. 7: Vedlikeholdsarbeid på garasje og øvrige tilleggsbygninger, herunder maling, ble utført i 2020.

Pkt. 9: Fukt i kjeller ble utbedret i 2016 av Haugan Bygg & Maskin AS med utskifting av drensmasser, nye drensrør, isolering av mur med 5 cm isopor og knotteplast.

Pkt. 10: Ved mye regn om vinteren sammen med store snømengder kan det forekomme fukt i vegg i krypkjeller. Det ble forsøkt utført slemming i 2024.

Pkt. 11: Drenering rundt hele boligen ble utført i 1986 med nye drensrør og gummiasfalt.

Pkt. 14: Ny avløpsledning og ny septiktank ble etablert i 2010 i forbindelse med terrengarbeider på tomten.

Pkt. 23: Ny inntakskabel og nytt sikringsskap ble utført av Helgelandskraft AS i 1995, med tilhørende graving og tilrettelegging av kabeltrasé.

Pkt. 37: Det er opplyst om kondens i garasjetak i den uisolerte delen. Gjelder den integrerte garasjen, da det ikke er lagt tekking oppå betongtaket, kun treplatting.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertak er en eldre takpapp som var husets opprinnelige taktekking. Tekking på hovedhus er fra 2006 og på tilbygg fra 2017. Taket er et saltak. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Det er underlag/tro av rupanel. Undertak består av et diffusjonsåpent undertak på rull. Loftet er et kaldloft. Hele loftet er inspisert, da det var gangbart gulv i tilnærmet hele loftet og det var ryddig nok til å komme til.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Det er stigtrinn for feier av lakkert stål. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjonen har bindingsverk av stående pløyd treplank. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse. Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning avtre på gavlvegger. Kledningen har overflatebehandling av maling. Bordkledning er fra 1982.

Vinduer:
2. etasje: Boligen har vinduer av malt tre med både 2-lags og 3-lags isolerglass. Noen eller alle vinduene har sprosser og ventiler. Åpningstype er toppsving. Vinduer mot øst har datomerking fra 1977, vindu mot nord har datomerking fra 2006. Vindu mot vest har ukjent alder, men vinduene på begge soverom fremstår som nyere. 1. etasje: Vinduene har både 2-lags og 3-lags isolerglass. Noen eller alle vinduene har sprosser og ventiler. Det er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmvinduer. Åpningstype er toppsving. Vinduer er fra ca. 2008, men det er noe varierende alder. Kjeller: Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags isolerglass. 2004-2023 - Utskifting av vinduer. Totalt opplyses det at 9 vinduer er skiftet.

Dører:
1 etg: Boligen har en malt hovedytterdør av tre med glass. Boligen har en malt hovedytterdør av tre uten glass men glassfelt ved siden. Boligen har malt balkongdør av tre med vindu.
Kjeller: Boligen har en malt hovedytterdør av tre uten glass. Døren har brannklassifisering.

Balkonger/terrasser:
Det er en altan mot nordvest av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre. Det er i tillegg en terrasse over garasje. Tak over garasje er av betong. Taket er ikke tekket, men opplyst jevnlig slemmet med slemmemørtel. Det er lagt dekke av trykkimpregnert treverk på taket, og rekkverk av tre.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre. Det er tre slike trapper, en mot nordvest og to foran husets hovedinngang.

Integrert garasje:
Det er en integrert garasje i huset med dør inn til husets kjeller. Den har støpt gulv, vegger av malte sponplater og tak av betong og malt gips. Veggene er isolerte men ikke taket. Garasjen har en leddet treport.

Garasje:
Garasjen er oppført som en romslig frittstående bygning med tradisjonell trekonstruksjon over støpt betonggulv og fundamentering. Bygningen har bindingsverksvegger med utvendig trekledning og saltak med loftsetasje som benyttes til lagringsformål. Konstruksjonen gir gode oppbevaringsmuligheter både i hovedetasjen og på loftet. Garasjen er innredet med to garasjeporter, hvorav en er elektrisk, og har et romslig gulvareal som gir plass til kjøretøy, lagring og verkstedfunksjoner. Loftet er tilgjengelig som lagerrom og bidrar til en svært god arealutnyttelse. Garasjen er uisolert. Byggeår 1996.

Vedskjul:
Vedskjulet fremstår som en enkel og funksjonell bygning oppført i tradisjonell trekonstruksjon. Bygget er utført med bindingsverk og utvendig trekledning, og har saltak tekket med stålpanner/stålplater. Konstruksjonen er av uisolert utførelse og er tilpasset oppbevaring av ved, hageutstyr og annet løst materiell. Bygningen har sidehengslede porter av tre i front som gir god tilgjengelighet til lagringsarealet. Gulvet består av en enkel konstruksjon som løfter veden opp fra bakken og gir tilfredsstillende luftsirkulasjon under lagret materiale. Byggeår er ukjent.

Drivhus:
Drivhus fra Willab Garden oppført i 2020. Drivhuset er oppført på støpt betongplate med grunnmur av betong. Gulvet er etablert med gulvvarme, noe som gir gode dyrkingsforhold ogbidrar til forlenget brukssesong. Konstruksjonen består av et bæresystem i metall med veggerog takflater utført i glass. Adkomst skjer via skyvedør i glass.

Røykeri:
Røykeriet er oppført i 2015 som en mindre, frittstående bygning i trekonstruksjon. Bygningen har utvendige vegger med liggende trekledning og sadeltak med takutspring. Innvendig består bygningen av trepanelte vegger, synlig takkonstruksjon og tregulv.

Det er installert røykeovn/røykaggregat i metall med tilhørende avtrekkskanal, samt opphengsanordninger for røyking og behandling av matvarer. Adkomst skjer via tredør med glassfelt. Bygningen er uisolert.

Hønsehus:
Bygningen er oppført i 2004 som et mindre, frittstående uthus i trekonstruksjon. Veggene er utført med stående trekledning og bygningen har saltak tekket med profilerte stålplater. Taket er avsluttet med vindskier og beslag langs gavlene. Bygningen er oppført på enkel fundamentering nær terrengnivå. Innvendig består konstruksjonen av bindingsverk med synlig undertak og åpen takkonstruksjon. Gulvet er utført som et oppforet tregulv med lufting under konstruksjonen. Adkomst skjer via enkel tredør i front. Bygningen er av uisolert utførelse.

Hundehus:
Hundehuset er oppført i 2000 som en mindre, frittstående bygning i trekonstruksjon. Veggene er utført med stående trekledning og bygningen har saltak med torvtekking. Taket er bygget opp med torvholdende konstruksjon. Hundehuset er etablert direkte på terreng eller enkel fundamentering nær bakkenivå. Adkomst for dyret skjer gjennom en mindre åpning i frontveggen, beskyttet av et fremspringende overbygg. I tillegg er bygningen utstyrt med en sidehengslet inspeksjonsdør.

**Beliggenhet**
Eiendommen har en landlig og fredelig beliggenhet i Drevja i Vefsn kommune, vakkert plassert i et åpent landskap preget av jordbruk, skogkledde lier og vidstrakt natur. Her bor man i et veletablert og rolig nabolag med spredt boligbebyggelse og svært begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og gode rammer for hverdagen. Fra tomten og uteplassene har man fint og åpent utsyn mot dalen og de omkringliggende fjellpartiene.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og oversiktlig. Både Drevja barnehage og Granmoen skole, som rommer hele løpet fra 1. til 10. trinn, ligger drøyt en kilometer fra boligen og kan nås på en kort gå- eller sykkeltur. Ved skolen og i nærområdet er det etablert flotte anlegg for lek og idrett, inkludert fotballbane, aktivitetshall, ballbinge og pumptrack. For kollektivreisende ligger bussholdeplassen Straum kun en kort spasertur unna med avganger i retning Mosjøen, mens Drevvatn stasjon tilbyr togforbindelser med Nordlandsbanen en kort kjøretur lenger opp i dalen.

Dalføret og nærområdene rundt Drevja byr på varierte muligheter for friluftsliv til alle årstider. Det er umiddelbar nærhet til skogsveier og turterreng, og elvesystemet og dalen innbyr til både jakt og fiske. Vinterstid prepareres det skiløyper i regi av det lokale idrettslaget for turer i oppkjørte spor. De daglige innkjøpene og et fullt servicetilbud gjøres enklest på Halsøy og i Mosjøen sentrum, en kjøretur på rundt et kvarter fra eiendommen. I Mosjøen finner man et rikt utvalg av forretninger, spisesteder, kaféer i historiske Sjøgata samt videregående skoler og øvrige byfasiliteter.

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Enebolig:
Det foreligger byggetillatelse gitt ved delegert myndighet for utskifting av bordkledning og vinduer, datert 20.08.1982. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.*

Boligen er oppført ca. 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.*

Tilbygd garasje:
Det foreligger byggetillatelse gitt ved delegert myndighet for garasje, datert 29.07.1986. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.*

Redskapshus:
Det foreligger byggetillatelse for redskapshus samt riving av eldre boligbygg, datert 25.05.1992. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.*

Vedskjul og drivhus:
Vedskjul og drivhus på eiendommen. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for disse tiltakene. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Ferdigattest for røykeri, hønsehus og hundehus er ikke fremlagt. Eiendommen ligger i LNF(R)-område (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift), og ifølge kommunens kommentar er slike mindre bygg normalt unntatt søknadsplikt. Byggene antas derfor å være oppført som tiltak som kun er underlagt meldeplikt eller ikke krever egen ferdigattest. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i kommunens vurdering.

*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 eventuelle ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Slike tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som eventuelt 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, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Eneboligen oppvarmes med varmepumpe, vedfyring, pellets og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe montert i boligen (opplyst installert i 2023). Vedovn tilknyttet teglsteinspipe samt pelletskamin i 1. etasje. Elektriske varmekabler på bad i kjeller, og panelovner på bad i 2. etasje og på bad i kjeller. I drivhuset er det etablert gulvvarme i støpt betonggulv.

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

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

**Internett- og tv-leverandør**
Det er installert fiber fra Signal Altibox i boligen. Kjøper tegner eget abonnement.

**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 som moderat til lav risiko for radon.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Drevja (plan-ID 1824D0611), vedtatt 21.06.2011. Arealbruken er i planen avsatt til LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Planens generelle bestemmelser fastsetter en byggegrense mot jernbanen på 30 meter fra spormidt. Det stilles også krav om at tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før fradeling og bygging kan godkjennes.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Eiendommen berøres av hensynssone H520_2: Sone med særlig hensyn til reindrift. Sonen omfatter flyttlei for reindrifta. I denne sonen skal alle nye tiltak avklares med reindriftsforvaltningen i Nordland.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen har privat avløp via tre-kammers septiktank i glassfiber fra 2010, med overløp til grøft e.l. Det er etablert kommunal tømmeordning for slamtømming. Drift og vedlikehold av anlegget påhviler eier.

Det er ikke mottatt utslippstillatelse fra kommunen, og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget til ev. renseanlegg. Dette blir ny eiers ansvar og risiko.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 726 900,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 907 599,-.

# Plantegning




*Plantegninger 1. etg, 2. etg, kjeller og loft.*

*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**
Ståle Arnt Enge og Ewa Rostinge Enge

**Heftelser og servitutter**
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 2365
Dato: 07.10.1954
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2365
Dato: 07.10.1954
Forbud mot næringsvirksomhet

Jordskifte
Dagboknr.: 80755
Dato: 04.02.2009
Sak: 1820 -2005-0014 Straum
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Forkjøpsrett
Dagboknr.: 2365
Dato: 07.10.1954
RETTIGHETSHAVER: NIKOLAISEN ALFR

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1417
Dato: 21.06.1954
Registrering av grunn

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 2364
Dato: 07.10.1954
Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2754
Dato: 10.05.1979
Rettighetshaver:  Vefsn kommune.
Avståelse av grunn til FV Stuvland-Elsfjord.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1416
Dato: 21.06.1954
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3727
Dato: 06.10.1962
Registrering av grunn

Dagboknummer 2365 som omhandler forkjøpsrett og forbud mot næringsvirksomhet er sendt for sletting til Statens Kartverk da disse ikke lengre er gjeldene. Nødvendige rettighetshavere har signert sletteerklæring, og disse er vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for oppdatert informasjon på sletteprosessen.

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

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 60 000,-.
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.

**Sentrale lover**
Avhendingsloven.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 23.09.2026 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 undersøkeeiendommen 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 atEiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**
// Nabolagsprofil
// Tilstandsrapport datert 23.09.2026
// Selgers egenerklæring datert 16.09.2026
// Energiattest datert 22.09.2026
// Byggetillatelse garasje, datert 29.07.1986
// Bygningstegninger tilbygg garasje 29.07.1986
// Byggetillatelse bordkledning utskifting vinduer, datert 20.08.1982
// Bygningstegninger redskapshus datert 25.05.1992
// Matrikkelrapport datert 24.09.2026
// Matrikkelbrev, datert 09.09.2026
// Grunnkart datert 09.09.2026
// Kommuneplankart datert 25.08.2011
// Vedtak, datert 21.06.2011
// Reguleringsplankart datert 21.06.2011
// Reguleringsbestemmelser datert 21.06.2011
// Kartutsnitt, datert 09.09.2026
// Signert sletteerklæring næringsforbud og forkjøpsrett
// HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

# FORSMOVEGEN 8

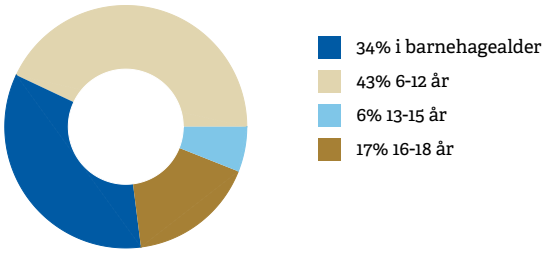
## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Straum**<br>Linje 252, 253 | **1 min**<br>0.1 km |
| **Drevvatn stasjon**<br>Linje F7 | **14 min**<br>17.4 km |
| **Mosjøen lufthavn Kjærstad** | **26 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Granmoen skole (1-10 kl.)**<br>154 elever, 14 klasser | **12 min**<br>1.1 km |
| **Mosjøen vgs - avd. Marka**<br>130 elever, 10 klasser | **19 min**<br>20 km |
| **Mosjøen videregående skole**<br>900 elever | **20 min**<br>19.1 km |

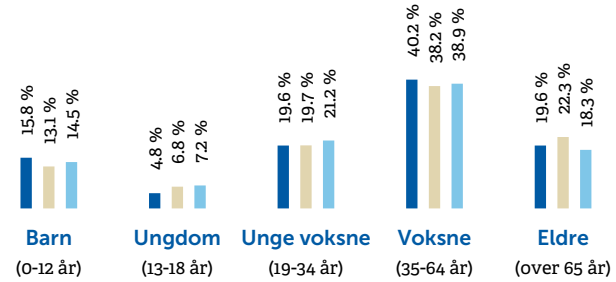
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **32%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **54%** | **54%** |
| **Separert** | **10%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Stuvland | 316 | 163 |
| Kommune: Vefsn | 13 233 | 7 193 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Drevja barnehage (0-5 år)**<br>28 barn | **12 min**<br>1.1 km |

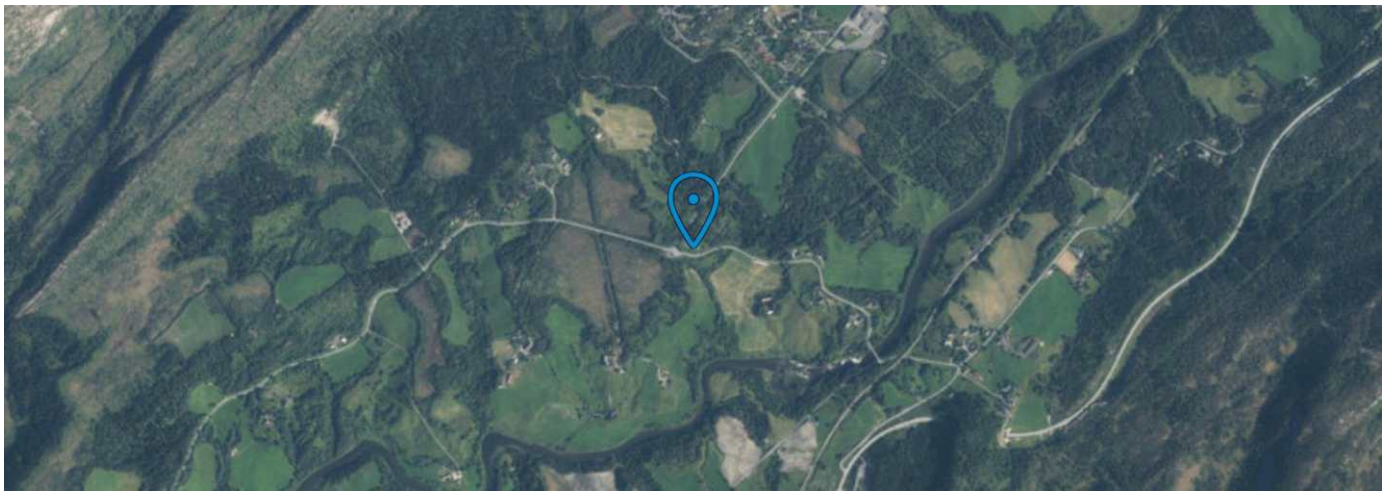
## DAGLIGVARE

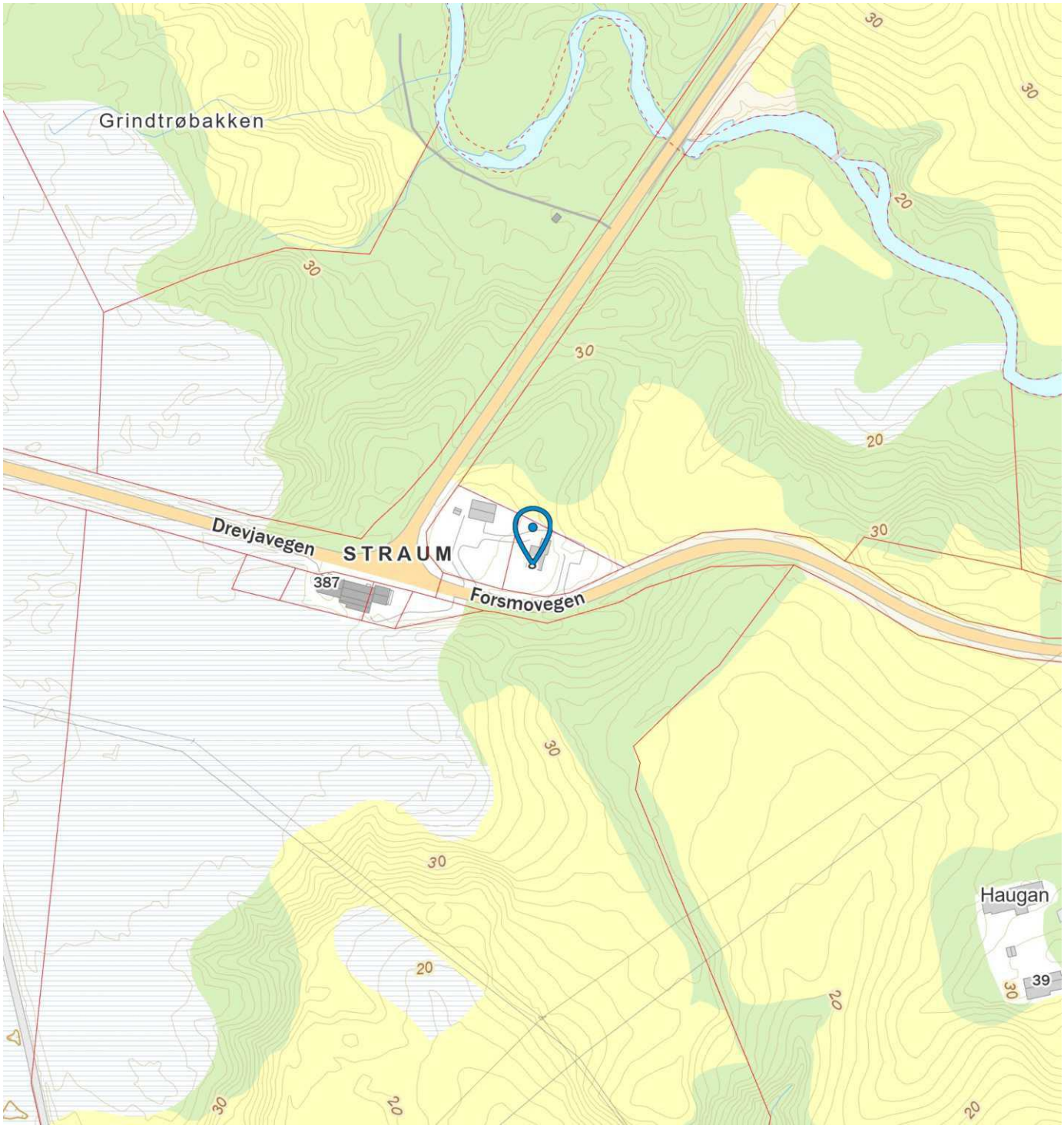
| | |
|---|---|
| **Spar Halsøy**<br>PostNord | **14 min**<br>15.9 km |
| **Rema 1000 Halsøy**<br>PostNord | **14 min**<br>15.8 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Granmoen skole**<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | **12 min**<br>1.1 km |
| **Forholten balløkke**<br>Ballspill | **17 min**<br>1.4 km |
| **Helsehuset Treningssenter** | **20 min** |
| **Vefsn skole og treningssenter** | **20 min** |

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 190, bnr. 20

## Markedsverdi

**3 750 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 403 m² BRA-i: 249 m²**



**Befaringsdato:** 17.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22695-1065 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SC1862

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

VERITY

D
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

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 2023

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

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

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

# 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

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen fremstår som en gjennomgående godt vedlikeholdt og velstelt bolig med et tiltalende helhetsinntrykk både innvendig og utvendig. Det er utført betydelige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider gjennom årene, blant annet nyere taktekking på hovedhus og tilbygg, omfattende vindusutskiftninger, oppgradert drenering og fuktsikring, samt forbedringer av det elektriske anlegget. Tomten er pent opparbeidet og svært velholdt, og bygningen bærer preg av eiere som har tatt vare på eiendommen over lang tid.

Det er positivt at det ved befaringen ikke ble påvist aktive fuktproblemer i våtrom eller konstruksjoner hvor det ble utført hulltaking og fuktmålinger. Målinger i bad og kjeller viste normale verdier, og kjelleren fremstod uten typisk kjellerlukt eller tegn til pågående fuktproblemer. Også takkonstruksjonen fremstod tørr ved kontroll, og registrerte fuktskjolder i undertaket vurderes å være eldre forhold uten betydning for dagens tilstand.

Boligens innvendige overflater, kjøkken, trapper, dører og øvrige rom har normal bruksslitasje sett i forhold til alder, men fremstår generelt godt ivaretatt. Kjøkkeninnredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende, og mange av husets rom gir inntrykk av jevnlig vedlikehold. Brannteknisk forhold vurderes som gode, med godt antall røykvarslere og slokkeutstyr.

Samtidig må det tas høyde for at boligen har enkelte bygningsdeler og installasjoner som begynner å bli alderspreget. Dette gjelder særlig våtrommene, som i hovedsak er oppført etter eldre byggeskikk og ikke tilfredsstiller dagens krav til membran, fallforhold og tettesjikt. Modernisering og oppgradering av disse rommene må påregnes på sikt. Det er imidlertid viktig å understreke at undersøkelsene ikke avdekket forhøyede fuktverdier eller tegn til aktive lekkasjer.

Enkelte vinduer, deler av røranlegg, avløpssystem, drenering og utvendige vann- og avløpsledninger er kommet opp i en alder hvor økt vedlikehold og fremtidige utskiftninger må forventes. Disse forholdene er i hovedsak aldersrelaterte og må sees i sammenheng med boligens alder.

Samlet sett vurderes eiendommen som en solid, velholdt og funksjonell bolig med mange gjennomførte oppgraderinger og et vedlikeholdsnivå som fremstår betydelig bedre enn det som ofte observeres i tilsvarende boliger. Kjøper bør være forberedt på enkelte moderniseringstiltak over tid, særlig knyttet til våtrom og enkelte eldre tekniske installasjoner, men eiendommen fremstår i dag som godt ivaretatt med få tegn til manglende vedlikehold.

**Enebolig - Byggeår: 1956**

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertak er en eldre takpapp som var husets opprinnelige taktekking. Tekking på hovedhus er fra 2006 og på tilbygg fra 2017.
Siden tak, renner og beslag kun er besiktiget fra bakken, er heller ikke høyden på skorstein målt. Det kan dermed ikke fastslås om høyden oppfyller forskriftskrav eller om den er ustabil.
Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Det er stigtrinn for feier av lakkert stål. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann.
Taket er et saltak. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Det er underlag/tro av rupanel. Undertak består av et diffusjonsåpent undretak på rull. Loftet er et kaldloft. Hele loftet er inspisert, da det var gangbat gulv i tilnærmet hele loftet og det var ryddig nok til å komme til.
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.
Veggkonstruksjonen har bindingsverk av stående pløyd treplank. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse. Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning av tre på gavlvegger. Kledningen har overflatebehandling av maling.
Det begynner å nærme seg tid for maling, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er slitt nok til å gi TG2.
2. etasje:
Boligen har vinduer av malt tre med både 2-lags og 3-lags isolerglass. Noen eller alle vinduene har sprosser og ventiler. Åpningstype er toppsving. Vinduer mot øst har datomerking fra 1977, vindu mot nord har datomerking fra 2006. Vindu mot vest har ukjent alder, men vinduene på begge soverom fremstår som nyere.

1. etasje:
Vinduene har både 2-lags og 3-lags isolerglass. Noen eller alle vinduene har sprosser og ventiler. Det er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmvinduer. Åpningstype er toppsving. Vinduer er fra ca. 2008, men det er noe varierende alder.

Kjeller:
Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags isolerglass.
1 etg:
Boligen har en malt hovedytterdør av tre med glass. Boligen har en malt hovedytterdør av tre uten glass men glassfelt ved siden. Boligen har malt balkongdør av tre med vindu.
Kjeller:
Boligen har en malt hovedytterdør av tre uten glass.Døren har brannklassifisering.
Det er en altan mot nordvest av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.

Det er i tillegg en terrasse over garasje. Tak over garasje er av betong. Taket er ikke tekket, men opplyst jevnlig slemmet med slemmemørtel. Det er lagt dekke av trykkimpregnert treverk på taket, og rekkverk av tre.

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

# Beskrivelse av eiendommen

Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre. Det er tre slike trapper, en mot nordvest og to foran husets hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Dette kontrollpunktet er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Kontrollen gjøres derfor forenklet. 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.

2etg:
Det er parkett på gulv. Det er laminat på gulv. Det er belegg på innvendige 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.
1 etg:
Det er parkett på gulv. Det er laminat på gulv. Det er belegg på innvendige 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.
Kjeller:
Det er gulv av betongoverflater. 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.
Dette kontrollpunktet er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Kontrollen gjøres derfor forenklet. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater på vegger og tak. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket.
2etg:
Det er eldre trefiberplater med malt strie på vegger. Det er malt trepanel på vegger. Det er malte plater av trefiber med trestruktur i overflaten. 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.
1 etg:
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 himlingsplater i tak med tremønster i overflaten. Platene er malt eller foliert.
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.
Kjeller:
Det er betongvegger med pusset overflate. Det er malt trepanel på vegger. En vegg med våtromsplater.
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker.
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 kontroll med laser hvor det kontrolleres for åpenbare avvik/svekkelser/skader.
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.
Pipen er murt av teglstein. Det er montert vedovn i boligen. Det er også pelletskamin i 1 etg.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Det er utforede trevegger på mur med malt trepanel på innvendige vegger i kjeller. Veggoverflater er av ubehandlet betong/mur. Det er ubehandlet betonggulv. Det er fliser på betonggulv i kjeller. Taket er kledd med forkalingsbordene fra grunnmuren.
Innvendige trapper er av malt tre. Trappen har lukkede trinn. Det er trappeneser av teppebelegg.
Dette kontrollpunktet 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.
2 etg:
Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører. Det er noe slitasje på innvendige dører, men det er takstingeniørens oppfatning at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og derfor ikke nok til å gi en TG2.
Kjeller:
Det er profilerte lakkerte furudører. Det er noe slitasje på innvendige dører, men det er takstingeniørens oppfatning at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og derfor ikke nok til å gi en TG2.
Det er ikke opplyst om kjennskap til skadedyr fra eier. Det er ikke gjort funn av skadedyr eller spor av skadedyr på befaringsdagen.
Det er en integrert garasje i huset med dør inn til husets kjeller. Den har støpt gulv, vegger av malte sponplater og tak av betong og malt gips. Veggnene er isolerte men ikke taket. Garasjen har en leddet treport.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Det er malt panel i himling. Det er malt trepanel på veggene.
Våtrommet har fliser på gulv. Det er montert panelovn i våtrommet.
Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det er en ukjent type banemembran/membranduk under fliser på gulv.
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. Det er spalte under dør som sørger for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.
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.

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. Det ble i dette tilfellet målt 10 %.

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

# Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Det er fliser på vegger. Det er malt panel i himling.
Våtrommet har fliser på gulv. Det er ingen fastmontert varmekilde på rommet. Det er et generelt fall på gulvet på 1:50. Det er ingen dusj eller annet utstyr som gjør at vann er ment å falle på gulvet. Det er derfor ingen krav om særskilt fall for bruksvann.
Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv er opplyst smøremebran.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i vegg.
Det er ikke utført hulltaking, fordi alle vegger er av mur.

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet er fra byggeår. Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Det er malt trepanel på veggene. Det er malt panel i himling.
Våtrommet har fliser på gulv. Det er montert panelovn i våtrommet.
Det er elektriske varmekabler i gulvet med termostat på innvendig vegg.
Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det er ingen vanntett sjikt på gulv. Sluken er av plast.
Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har gulvmontert WC. Det er servant på badet.
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.

Hullet er også tatt nært yttervegg, og må derfor ses i sammenheng med rom under terreng og drenering. En sviktende drenering ville gitt utslag her.

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. Det ble her målt 11%.

KJØKKEN Gå til side

Det er laminat på gulvet. Det er noe mindre slitasje på gulvoverflater, men det er takstingeniørens vurdering at dette er mindre eller lik det man bør forvente som normal slitasje, og det er derfor ikke grunnlag for å gi en TG2.

Det er eldre trefiberplater med malt strie på veggene. Det er noe mindre slitasje på veggoverflater, men det er takstingeniørens vurdering at dette er mindre eller lik det man bør forvente som normal slitasje, og det er derfor ikke grunnlag for å gi en TG2.

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. Det er noe slitasje på kjøkkeninnredningen, men det er takstingeniørens vurdering at dette ikke er nok til at det skal gis en TG2. Det er montert fliser mellom over- og underskap, noe som beskytter mot fukt.
Innredningen er et eikekjøkken fra Nygaard, og alle fronter/listverk ble renovert i 2016.

Kjøkkenet har oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.
Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg eller tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør. Innvendige vannledninger er kobberrør av typen bøyelige rør med utvendig plastisolasjon (cutulex).
Innvendige avløpsrør er støpejern.
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.
Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder. Berederen står på betonggulv. Berederen står i rom med sluk.
Dato for siste el-tilsyn: 04.02.2016
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 nyere automatsikringer av typen kombiautomater med integrert jordfeilbryter i hver sikring.

Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget.

Anlegget har to sikringsskap, hvorav det er ett i 2 etg. og ett i kjeller.
Dette kontrollpunktet kontrollerer rømingsveier, brannslukningsutstyr og brannvarslere. Avvik beskrives nedenfor.
Det er 3 røykvarslere i 2 etg, 2 i 1 etg, og en i kjeller. Det er 3 pulverapparat i huset.
Branntekniske forhold er vurdert som tilfredsstillende med påkrevd antall røykvarslere eller flere, og påkrevd slukkeutstyr eller bedre.

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.
Drensrør av plast. Topp rør er UK sokkel. Fylt opp med singel hele veien opp til topp. Grunnmur isolert opp til topp terreng. Unntak er under terrasse. Der ble det gravd under så langt man kom. Dette ble alt gjort i ca. 1990. Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

# Beskrivelse av eiendommen

fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.
Grunnmuren er av plasstøpt betong. Det er ikke mulig å fastslå type fundamenter/fundamentering. Muren er slemmet på den synlige delen. Det kan ha vært riss/sprekker som ikke lengre er synlige.
Det er støttemur av betongstein.
Tomten er flat. Den har to nivåer, men nivået som huset står på er relativt flatt. Så er parkeringsplass og garasje ett nivå lavere. Det er en pent opparbeidet og velstelt tomt.
Vannledning består av plastrør. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann, med private stikkledninger inn til huset. Avløpsledningen er av plast. Eiendommen har privat avløpsløsing. Se nærmere beskrivelse under kontrollpunkt septiktank.
Det er septiktank av glassfiber. Det er 3 kammer i tanken.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 403 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 249 m² |
| Totalpris | 3 750 000 |

### Arealer

Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

### Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

I kommunens arkiv har det ikke fremkommet komplette tegninger av hovedhuset. Det har kun fremkommet tegninger fra tilbygget som i dag er kontor/soverom og garasje. Tegningene er kun komplette for tilbygget, og har ikke plantegninger for hele huset. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovlighet. Det er foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Garasje**

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

Det har fremkommet tegninger fra kommunens arkiver som stemmer med dagens bruk.

**Vedskjul**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Drivhus**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Røykeri**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Hønsehus**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Hundehus**

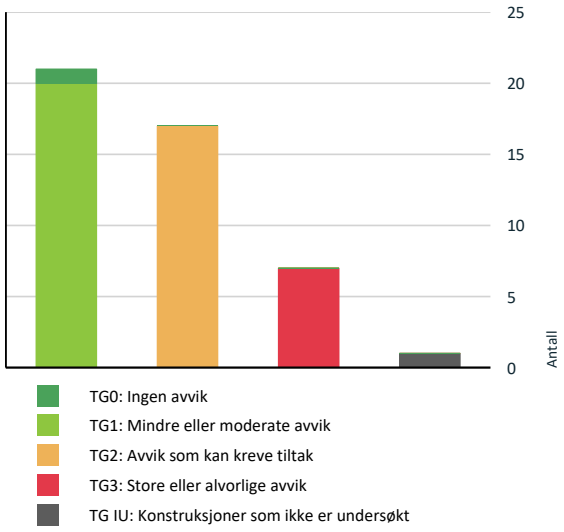
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

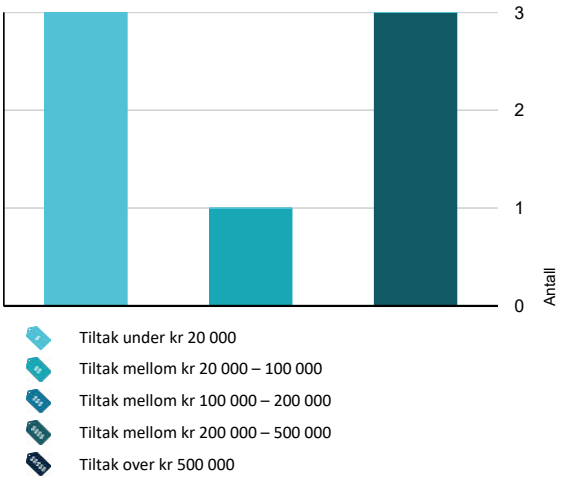
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** | Gå til side |

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | | |
|---|---|---|
| | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| | **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| | **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| | **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| | **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Septiktank** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gjelder begge balkonger. | Gå til side |
| | Rekkverk er for lavt. Kravet sier at rekkverk skal være minimum 1 m. Gjelder alle trapper. | |
| | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. | |
| | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |
| | Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. | |

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

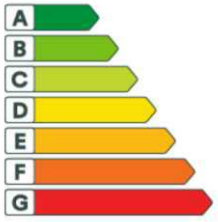
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1954, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 1977, 2006, 2008, 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

- Energirapport

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1956

**Kommentar**
Byggeår er opplyst av eier.

**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**

| | | |
|---|---|---|
| 1986 | Modernisering | Drenering rundt boligen med nye drensrør og gummiasfalt som fuktsikring. |
| 1995 | Modernisering | Ny inntakskabel og nytt sikringsskap. Graving og klargjøring av kabeltrasé. |
| 2001 | Modernisering | Oppgradering av bad med avretting av gulv, flislegging, nedstøping av varmekabler samt etablering av membran og tettesjikt mot sluk. |
| 2004 | Modernisering | 2004–2023 – Utskifting av vinduer. Totalt opplyses det at 9 vinduer er skiftet. |
| 2006 | Modernisering | Ny taktekking på hovedhus med Decra. |
| 2010 | Modernisering | Ny septiktank samt ny avløpsledning fra bolig til tank. |
| 2016 | Modernisering | Omfattende dreneringsarbeider utført av Haugan Bygg & Maskin AS, herunder utskifting av drensmasser, nye dreneringsrør, isolering av grunnmur med 5 cm isopor samt etablering av knotteplast. |
| 2017 | Modernisering | Ny taktekking på tilbygg med Decra. |
| 2020 | Modernisering | Vedlikeholdsarbeider på garasje og øvrige tilleggsbygninger, herunder maling. |
| 2023 | Modernisering | Oppgradering av elektrisk anlegg utført av Caverion, inkludert arbeid på sikringsanlegg og overspenningsvern samt etablering av uttak for elbillader. |
| 2024 | Modernisering | Slemming av vegg i krypkjeller i forbindelse med fukttiltak. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekking av steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertak er en eldre takpapp som var husets opprinnelige taktekking. Tekking på hovedhus er fra 2006 og på tilbygg fra 2017.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på tilstanden til det vanntette sjiktet, og vurdere utskifting når tegn til slitasje eller lekkasje oppdages.
Konsekvensen av eldre vanntett sjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes i tide.



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 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Siden tak, renner og beslag kun er besiktiget fra bakken, er heller ikke høyden på skorstein målt. Det kan dermed ikke fastslås om høyden oppfyller forskriftskrav eller om den er ustabil.
Takrenner og nedløpsrør er av lakkert stål. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Det er stigtrinn for feier av lakkert stål. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rør i bakken for sikker bortledning av vann.



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Det er underlag/tro av rupanel. Undertak består av et diffusjonsåpent undretak på rull. Loftet er et kaldloft. Hele loftet er inspisert, da det var gangbat gulv i tilnærmet hele loftet og det var ryddig nok til å komme til.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon. Men det er ikke målt fukt i noen av disse. Det kan tyde på at dette er gammelt, og muligens før tak var byttet. Alle steder hvor det er målt fukt, er det målt ca 10%, også i områder rundt gjennomganger og pipe. 10% regnes ikke som et unormalt eller kritisk nivå.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på utviklingen av fuktskjoldene og kontrollere tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell ny fukt eller lekkasje.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle skjulte skader eller nye lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til ytterligere skade på takkonstruksjonen.

• Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler bør utbedres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Det er registrert fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon. Men det er ikke målt fukt i noen av disse. Det kan tyde på at dette er gammelt, og muligens før tak var byttet.



Det er noe mangelfull kondensisolasjon rundt rør/kanaler.



Dette bildet er kun ment for å beskrive oppbygning av takkonstruksjon/loft og hvordan forholdene var der på befaringsdagen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive oppbygning av takkonstruksjon/loft og hvordan forholdene var der på befaringsdagen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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. Veggkonstruksjonen har bindingsverk av stående pløyd treplank. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse. Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning av tre på gavlvegger. Kledningen har overflatebehandling av maling.
Det begynner å nærme seg tid for maling, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er slitt nok til å gi TG2. Bordkledning er fra 1982.

**Årstall:** 1982 **Kilde:** Egenerklæring



Dette bildet er kun ment for å vise type/utseende på utvendig kledning, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å vise type/utseende på utvendig kledning, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

2. etasje:
Boligen har vinduer av malt tre med både 2-lags og 3-lags isolerglass. Noen eller alle vinduene har sprosser og ventiler. Åpningstype er toppsving. Vinduer mot øst har datomerking fra 1977, vindu mot nord har datomerking fra 2006. Vindu mot vest har ukjent alder, men vinduene på begge soverom fremstår som nyere.

1. etasje:
Vinduene har både 2-lags og 3-lags isolerglass. Noen eller alle vinduene har sprosser og ventiler. Det er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmvinduer. Åpningstype er toppsving. Vinduer er fra ca. 2008, men det er noe varierende alder.

Kjeller:
Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

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

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• 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 bygningskonstruksjonen.

• Vinduer med isolerglassruter 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.



Vindu i kjeller.



Vinduer har værslitt og oppsprukket treverk som følge av dårlig overflatebehandling. Årsaken er at det har gått for lang tid uten vedlikehold. Omrammingsbord går helt ned på vannbrett. Det gjør at de lett kan suge til seg fukt.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

1 etg:
Boligen har en malt hovedytterdør av tre med glass. Boligen har en malt hovedytterdør av tre uten glass men glassfelt ved siden. Boligen har malt balkongdør av tre med vindu.
Kjeller:
Boligen har en malt hovedytterdør av tre uten glass.Døren har brannklassifisering.

**Vurdering av avvik:**

• På balkongdør på soverom/kontor mangler det et stykke av terskel, noe som kan føre til at vann kommer bak beslag.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres nytt terskelstykke på balkongdøren for å hindre at vann trenger inn bak beslag.
Konsekvensen av manglende terskel er økt risiko for fuktskader i dørkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport

Det er en altan mot nordvest av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.

Det er i tillegg en terrasse over garasje. Tak over garasje er av betong. Taket er ikke tekket, men opplyst jevnlig slemmet med slemmemørtel. Det er lagt dekke av trykkimpregnert treverk på taket, og rekkverk av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gjelder begge balkonger.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



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



Rekkverket er ikke høyt nok. Kravet er at rekkverk skal være 1 m.

### ⚠ Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre. Det er tre slike trapper, en mot nordvest og to foran husets hovedinngang.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverk er for lavt. Kravet sier at rekkverk skal være minimum 1 m. Gjelder alle trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å tilfredsstille gjeldende krav og ivareta sikkerheten.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Dette kontrollpunktet er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Kontrollen gjøres derfor forenklet. 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.

2etg:
Det er parkett på gulv. Det er laminat på gulv. Det er belegg på innvendige 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.
1 etg:
Det er parkett på gulv. Det er laminat på gulv. Det er belegg på innvendige 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.
Kjeller:
Det er gulv av betongoverflater. 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**

Dette kontrollpunktet er ikke lovpålagt gjennom avhendingsloven. Kontrollen gjøres derfor forenklet. Rapporten vil ikke gå i detalj om alle avvik på overflater på vegger og tak. Det vil gis en enkel beskrivelse over hvilke overflater som finnes i boligen, og dersom det avdekkes åpenbare avvik, vil det bli anmerket.
2etg:
Det er eldre trefiberplater med malt strie på vegger. Det er malt trepanel på vegger. Det er malte plater av trefiber med trestruktur i overflaten. 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.
1 etg:
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 himlingsplater i tak med tremønster i overflaten. Platene er malt eller foliert.
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.
Kjeller:
Det er betongvegger med pusset overflate. Det er malt trepanel på vegger. En vegg med våtromsplater.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker.
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 kontroll med laser hvor det kontrolleres for åpenbare avvik/svekkelser/skader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt 15 mm høydeforskjell internt i loftstue.
Det er målt mellom 15 og 20 mm avvik internt i soverom/kontor i 1 etg.

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

Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppleves som estetisk eller bruksmessig sjenerende, og det kan være en indikasjon på bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Videre utvikling bør følges opp.


Bildet viser utført måling og måleresultat. 2 etg.


Bildet viser utført måling og måleresultat. 2 etg.


Bildet viser utført måling og måleresultat. 1 etg.


Bildet viser utført måling og måleresultat. 1 etg.

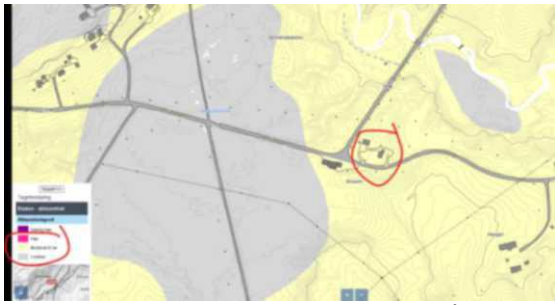
## Radon

**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, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

# Tilstandsrapport



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

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Pipen er murt av teglstein. Det er montert vedovn i boligen. Det er også pelletskamin i 1 etg.



Ovn i 2 etg.



En side av pipen er dekket av et garderobeskap.



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 er pelletsovnen.



Bildet viser sotluken og dens plassering. Bildet skal ikke nødvendigvis beskrive ett avvik.

## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Det er utforede trevegger på mur med malt trepanel på innvendige vegger i kjeller. Veggoverflater er av ubehandlet betong/mur. Det er ubehandlet betonggulv. Det er fliser på betonggulv i kjeller. Taket er kledd med forkalingsbordene fra grunnmuren.

**Vurdering av avvik:**

- For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig. Det er få tilgjengelige steder hvor det egner seg å ta hull, og det er mange synlige murvegger i kjeller, så det vurderes som unødvendig.
- Det er tegn til saltutslag, men ikke tegn til fukt. Det er heller ikke "kjellerlukt" i kjeller.
- Det er påvist noen mindre riss i muroverflater.
- Det er noen løse og sprukne fliser på gulv i bod i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt hulltaking da konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig synlig og tilgjengelig, og risikoen for skjulte skader anses som lav. Konsekvensen av å ikke ta hull er at det likevel kan forekomme skjulte skader i områder som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, selv om dette vurderes som lite sannsynlig. Videre overvåkning og jevnlig kontroll anbefales for å oppdage eventuelle endringer eller skader over tid.

• Saltutslagene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer over tid.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at skjulte fuktskader utvikler seg, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

• Det anbefales å overvåke rissene for å se om de utvikler seg over tid, og utbedre dem dersom de blir større eller det oppstår fuktinntrengning.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for fuktskader eller forverring av skadene i muroverflatene.

• Løse og sprukne fliser bør utbedres for å hindre videre skade på gulvet og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, vanskeliggjøre renhold og i verste fall gi fuktskader i underliggende konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendige trapper er av malt tre. Trappen har lukkede trinn. Det er trappeneser av teppebelegg.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.



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.



Rekkverk på innvendig trapp er ikke høyt nok til å oppfylle dagens krav. Rekkverk i innvendige trapper skal være 90 cm.



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 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Dette kontrollpunktet 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.
2 etg:
Innvendige dører er av typen malte profilerte fyllingsdører. Det er noe slitasje på innvendige dører, men det er takstingeniørens oppfatning at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og derfor ikke nok til å gi en TG2.
Kjeller:
Det er profilerte lakkerte furudører. Det er noe slitasje på innvendige dører, men det er takstingeniørens oppfatning at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og derfor ikke nok til å gi en TG2.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om kjennskap til skadedyr fra eier. Det er ikke gjort funn av skadedyr eller spor av skadedyr på befaringsdagen.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport

Det er en integrert garasje i huset med dør inn til husets kjeller. Den har støpt gulv, vegger av malte sponplater og tak av betong og malt gips. Veggnene er isolerte men ikke taket. Garasjen har en leddet treport.





## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, da eksisterende løsninger ikke er tilpasset dagens bruksmønster og belastning.

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.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er malt panel i himling. Det er malt trepanel på veggene.



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.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har fliser på gulv. Det er montert panelovn i våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport

• 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 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.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilstrekkelig fall til sluk eller oppkant med vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvensen av manglende fall eller oppkant er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

2.ETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det er en ukjent type banemembran/membranduk under fliser på gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Takstingeniøren kunne ikke se tegn til membran ved sluk. Men membranen er synlig ved døren.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres korrekt vanntetting mellom tettesjikt og sluk, samt dokumenteres hvilken type membran som er benyttet.
Konsekvensen av manglende eller ukjent vanntetting er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og kostbare utbedringer.

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**



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



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

2.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.

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# 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.

2.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er spalte under dør som sørger for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at luftutskiftingen kan bli utilstrekkelig, noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader på våtrommet.



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.

2.ETASJE > BAD

## TG 0 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.

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. Det ble i dette tilfellet målt 10 %.

# Tilstandsrapport



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, da eksisterende løsninger ikke er tilpasset dagens bruksmønster og belastning.

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 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er fliser på vegger. Det er malt panel i himling.



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.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har fliser på gulv. Det er ingen fastmontert varmekilde på rommet. Det er et generelt fall på gulvet på 1:50. Det er ingen dusj eller annet utstyr som gjør at vann er ment å falle på gulvet. Det er derfor ingen krav om særskilt fall for bruksvann.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv er opplyst smøremebran.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Selv om det er opplyst smøremembran på gulv, så er den ikke synlig ved sluk, og det er derfor ikke et komplett tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres korrekt vanntetting mellom tettesjikt og sluk for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende vanntetting medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygget.
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.



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets sluk. Bildet viser sluk uten synlige tegn til membran eller mansjett.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.



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 > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun lufteventil i yttervegg

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes å etablere bedre ventilasjonsløsning, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



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. Det er ikke dør i rommet så det kommer nok luft inn.

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking, fordi alle vegger er av mur.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke utført hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden bak murveggene. Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk ikke kan utelukkes. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade.

KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår. Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, da eksisterende løsninger ikke er tilpasset dagens bruksmønster og krav.

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 > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er malt trepanel på veggene. Det er malt panel i himling.



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.

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• 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 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.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilstrekkelig fall til sluk eller oppkant med vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvensen av manglende fall eller oppkant er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom, samt redusert levetid på våtrommet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

KJELLER > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det er ingen vanntett sjikt på gulv. Sluken er av plast.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• 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)

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres vanntett sjikt på både vegger og gulv for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.

Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til råte, mugg og omfattende skader på bygget.
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

• Det bør etableres vanntett sjikt på både vegger og gulv, samt sørges for tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og utilstrekkelig høyde er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har gulvmontert WC. Det er servant på badet.

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk avtrekksvifte som avtrekk/ventilasjonsløsning.

**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.

**Konsekvens/tiltak**

• 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 luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på badet og tilstøtende rom.

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport



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 > BAD

### 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.

Hullet er også tatt nært yttervegg, og må derfor ses i sammenheng med rom under terreng og drenering. En sviktende drenering ville gitt utslag her.

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. Det ble her målt 11%.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Det er laminat på gulvet. Det er noe mindre slitasje på gulvoverflater, men det er takstingeniørens vurdering at dette er mindre eller lik det man bør forvente som normal slitasje, og det er derfor ikke grunnlag for å gi en TG2.

Det er eldre trefiberplater med malt strie på veggene. Det er noe mindre slitasje på veggoverflater, men det er takstingeniørens vurdering at dette er mindre eller lik det man bør forvente som normal slitasje, og det er derfor ikke grunnlag for å gi en TG2.

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. Det er noe slitasje på kjøkkeninnredningen, men det er takstingeniørens vurdering at dette ikke er nok til at det skal gis en TG2. Det er montert fliser mellom over- og underskap, noe som beskytter mot fukt. Innredningen er et eikekjøkken fra Nygaard, og alle fronter/listverk ble renovert i 2016.

Kjøkkenet har oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Egenerklæring



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

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport



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



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

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttervegg eller tak.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Egenerklæring



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**

Innvendige vannledninger består av kobberrør. Innvendige vannledninger er kobberrør av typen bøyelige rør med utvendig plastisolasjon (cutulex).

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å vurdere utskifting av kobberrør med skjøter som er eldre enn 33 år, da disse har usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjonen.



Bildet er ment å vise at stoppekran er lokalisert, type kran og plassering.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er støpejern.

**Vurdering av avvik:**

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Støpejernsrør bør kontrolleres jevnlig og det må påregnes utskiftning på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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.

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

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Egenerklæring

**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 gjennomføres service på anlegget i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.

Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for driftsstans, redusert levetid og potensielle følgeskader på anlegget.



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

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder. Berederen står på betonggulv. Berederen står i rom med sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.

## ⚠ 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**

Dato for siste el-tilsyn: 04.02.2016
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 nyere automatsikringer av typen kombiautomater med integrert jordfeilbryter i hver sikring.

Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget.

Anlegget har to sikringsskap, hvorav det er ett i 2 etg. og ett i kjeller.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.



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.

# Tilstandsrapport




Bildet viser sikringskapets kursfortegnelse slik det fremstod på befaringsdagen.



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.
Det er 3 røykvarslere i 2 etg, 2 i 1 etg, og en i kjeller. Det er 3 pulverapparat i huset.
Branntekniske forhold er vurdert som tilfredsstillende med påkrevd antall røykvarslere eller flere, og påkrevd slukkeutstyr eller bedre.



Det er tilfredstillende røykvarslere i huset, og disse er testet og funnet OK.



Det er brannslukker i boligen. Brannslukker er et 6 kg pulverapparat.

## 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 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drensrør av plast. Topp rør er UK sokkel. Fylt opp med singel hele veien opp til topp. Grunnmur isolert opp til topp terreng. Unntak er under terrasse. Der ble det gravd under så langt man kom. Dette ble alt gjort i ca. 2016.

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Eier

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Tilstandsrapport



Synlig isolasjon på mur.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er av plasstøpt betong. Det er ikke mulig å fastslå type fundamenter/fundamentering. Muren er slemmet på den synlige delen. Det kan ha vært riss/sprekker som ikke lengre er synlige.



Dette bildet er kun for å vise/illustrere hvordan grunnmuren fremstod på befaringsdagen, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun for å vise/illustrere hvordan grunnmuren fremstod på befaringsdagen, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Det er støttemur av betongstein.



Bildet er kun ment som informasjon, for å vise type støttemur og hvilke produkter som er brukt. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er flat. Den har to nivåer, men nivået som huset står på er relativt flatt. Så er parkeringsplass og garasje ett nivå lavere. Det er en pent opparbeidet og velstelt tomt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det er noen steder hvor det ikke er tilstrekkelig fall bort fra grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget ut fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningen.
Manglende fall øker risikoen for vannansamlinger ved muren, som kan føre til fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Det er observert sporadisk mindre/lokale områder med fall mot grunnmur.

# Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment å vise hvordan tomten/terreng fremstod på befaringsdagen, og kun ment som informasjon og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment å vise hvordan tomten/terreng fremstod på befaringsdagen, og kun ment som informasjon og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

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

**Beskrivelse**

Vannledning består av plastrør. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann, med private stikkledninger inn til huset. Avløpsledningen er av plast. Eiendommen har privat avløpsløsing. Se nærmere beskrivelse under kontrollpunkt septiktank.

**Vurdering av avvik:**

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres stakekum eller stakepunkt på stikkledningen for å muliggjøre inspeksjon og rensing ved behov.
Konsekvensen av manglende stakekum/stakepunkt er økt risiko for blokkeringer og tilbakeslag, samt at det blir vanskelig å utføre vedlikehold og utbedringer på ledningen.
- Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, noe som kan medføre vannskader på eiendommen og kostbare reparasjoner.
- Avløpsledningene bør kontrolleres og vurderes for eventuell utskifting, da alder over 35 år gir økt risiko for lekkasjer, tette rør og funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige skader, driftsstans eller vannskader på eiendommen.

## TG 2 Septiktank

**Beskrivelse**

Det er septiktank av glassfiber. Det er 3 kammer i tanken.

**Vurdering av avvik:**

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere kontroll av septiktanken, da alder over 35 år gir økt risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og miljøproblemer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være uforutsette skader, ubehagelig lukt og kostnader knyttet til akutte tiltak.



Under dette trelokket ligger lokket til septiktanken.

## 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:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gjelder begge balkonger.
- Rekkverk er for lavt. Kravet sier at rekkverk skal være minimum 1 m. Gjelder alle trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å tilfredsstille gjeldende krav og ivareta sikkerheten.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

249 m²/249 m²

*Enebolig:* Lagerrom, 3 Trapperom, 3 Gang, 3 Soverom, Loftstue, 2 Bad, Garderobe, Spisestue, Stue, Kjøkken, Vindfang, Vaskerom, 2 Bod, Verksted, Garasje

*Andre bygg:* Garasje, Vedskjul, Drivhus, Røykeri, Hønsehus, Hundehus
*Bruksareal andre bygg:* 154 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 750 000

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 7 700 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 750 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 750 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen i Forsmovegen 8 vurderes å ha en attraktiv kombinasjon av en romslig boligeiendom, stor tomt, flere godt vedlikeholdte tilleggsbygninger og en landlig, skjermet beliggenhet i Drevja. Eiendommen fremstår som et helhetlig og innholdsrikt eiendomstilbud som retter seg mot kjøpere som ønsker god plass, omfattende utearealer og et bredt spekter av bruksmuligheter.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt over tid, med en rekke gjennomførte oppgraderinger. Det er blant annet utført takfornyelse, utskifting av store deler av vindusmassen, dreneringsarbeider og oppgraderinger av det elektriske anlegget. Samtidig må det påregnes enkelte fremtidige moderniseringer knyttet til aldersrelaterte forhold, særlig på våtrom og enkelte tekniske installasjoner. Dette vurderes som normalt for en bolig av denne alderen og endrer ikke inntrykket av en eiendom som fremstår vesentlig bedre vedlikeholdt enn mange sammenlignbare boliger.

Eiendommen skiller seg positivt ut gjennom et betydelig omfang av tilleggsbygninger og fasiliteter. Stor garasje med loftsarealer, drivhus med oppvarmet gulv, røykeri, vedskjul, hundehus og øvrige lagringsbygninger bidrar til en samlet brukerverdi som går langt utover det som normalt tilbys i det lokale markedet. Dette er kvaliteter som ofte er kostbare og tidkrevende å etablere, og som derfor har betydelig verdi for potensielle kjøpere.

For barnefamilier vurderes beliggenheten som særlig attraktiv. Eiendommen har kort avstand til Granmoen skole, som tilbyr både barne- og ungdomstrinn. Dette gir en praktisk hverdag med nærhet til skole, samtidig som man kan nyte fordelene ved en landlig og rolig beliggenhet med gode uteområder og nærhet til naturen.

Prisstatistikk for området viser et begrenset omsetningsvolum og få direkte sammenlignbare eiendommer. Dette gjør tradisjonelle statistiske sammenligninger mindre treffsikre. Eiendommens størrelse, vedlikeholdsnivå, tomtekvaliteter og samlede bygningsmasse gjør at den skiller seg vesentlig fra et gjennomsnittlig boligobjekt i området. Markedsvurderingen må derfor i større grad baseres på eiendommens individuelle kvaliteter og den betalingsviljen slike eiendommer normalt utløser hos aktuelle kjøpere.

På bakgrunn av eiendommens beliggenhet, vedlikeholdsstandard, gjennomførte oppgraderinger, attraktive tomteforhold og omfattende bygningsmasse vurderes en prisantydning på kr 3 750 000 som markedsmessig forsvarlig. Prisnivået reflekterer både boligens kvaliteter og den samlede eiendomspakken med flere tilleggsbygninger og bruksområder som vil være attraktive for en bred kjøpergruppe.

Det vurderes derfor at eiendommen bør kunne oppnå god interesse i markedet ved en prisantydning på kr 3 750 000, forutsatt normal markedsføring og eksponering mot den målgruppen som etterspør denne typen innholdsrike, velholdte og familievennlige eiendommer.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Fjellvegen 35 ,8664 MOSJØEN | | | 21-06-2023 | 2 900 000 | **3 000 000** | | 3 000 000 | **18 987** |
| | 158 m² | 1992 | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Bergsnevvegen 184 ,8664 MOSJØEN | | | 27-08-2025 | 3 900 000 | **4 000 000** | | 4 000 000 | **16 327** |
| | 202 m² | 1942 | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Fjellvegen 31 ,8664 MOSJØEN | | | 28-02-2023 | 2 500 000 | **2 700 000** | | 2 700 000 | **16 265** |
| | 166 m² | 1984 | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Forsmovegen 65 ,8664 MOSJØEN | | | 13-12-2018 | 1 550 000 | **1 670 000** | | 1 670 000 | **16 214** |
| | 103 m² | 1984 | 2 sov | | | | | | |
| 5 | Forholtvegen 5 ,8664 MOSJØEN | | | 20-06-2022 | 2 200 000 | **2 075 000** | | 2 075 000 | **14 020** |
| | 148 m² | 1976 | 4 sov | | | | | | |
| 6 | Andreas Nilsskogs veg 2 ,8664 MOSJØEN | | | 08-08-2018 | 1 450 000 | **1 670 000** | | 1 670 000 | **13 254** |
| | 126 m² | 1970 | 3 sov | | | | | | |
| 7 | Forholtvegen 12 ,8664 MOSJØEN | | | 22-11-2022 | 2 250 000 | **2 100 000** | | 2 100 000 | **13 208** |
| | 159 m² | 1973 | 4 sov | | | | | | |
| 8 | Fjellvegen 31 ,8664 MOSJØEN | | | 20-07-2020 | 2 290 000 | **2 100 000** | | 2 100 000 | **12 651** |
| | 166 m² | 1984 | 3 sov | | | | | | |
| 9 | Andreas Nilsskogs veg 6 ,8664 MOSJØEN | | | 13-12-2018 | 1 800 000 | **2 000 000** | | 2 000 000 | **11 765** |
| | 170 m² | 1975 | 4 sov | | | | | | |

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.

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt. | Kr. | | 12 207 |
| Renovasjon SHMIL | Kr. | | 7 406 |
| Bredbånd/TV stipulert. | Kr. | | 12 000 |
| Forsikring. | Kr. | | 13 451 |
| Vedlikehold stipulert middels (som følge av bolig med normalt vedlikeholds/moderniseringsbehov), stipulert: 250 kr/kvm/år = | Kr. | | 62 500 |
| 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. | | 30 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **137 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 8 700 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 3 930 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **4 750 000** |

**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. | | 2 600 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 810 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **1 800 000** |

**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.

### Vedskjul

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 130 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 70 000 |
| **Sum teknisk verdi - Vedskjul** | Kr. | | **60 000** |

**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.

| **Drivhus** | | |
|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 240 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| **Sum teknisk verdi - Drivhus** | Kr. | **240 000** |

**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.

| **Røykeri** | | |
|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 20 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| **Sum teknisk verdi - Røykeri** | Kr. | **20 000** |

**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.

| **Hønsehus** | | |
|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 30 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| **Sum teknisk verdi - Hønsehus** | Kr. | **30 000** |

**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.

| **Hundehus** | | |
|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 30 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| **Sum teknisk verdi - Hundehus** | Kr. | **30 000** |

**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.** | **6 930 000** |
|---|---|---|

## 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. | 750 000 |
|---|---|---|
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **750 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **7 700 000** |
|---|---|---|

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
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

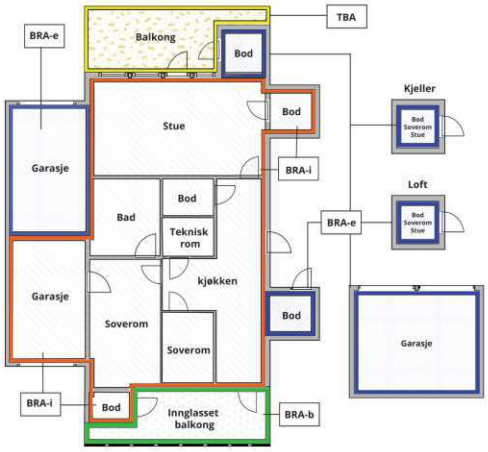
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | | | | | 29 | 29 |
| 2.Etasje | 66 | | | 66 | | | 66 |
| 1.Etasje | 85 | | | 85 | 41 | | 85 |
| Kjeller | 98 | | | 98 | | | 98 |
| **SUM** | **249** | | | | **41** | **29** | **278** |
| **SUM BRA** | **249** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Lagerrom | |
| 2.Etasje | Trapperom, gang, soverom, soverom 2, loftstue, bad, garderobe (mulig soverom) | | |
| 1.Etasje | Spisestue, stue, kjøkken, trapperom, gang, vindfang, soverom/kontor | | |
| Kjeller | Vaskerom, bod, bad, verksted, gang, trapperom, bod 2, garasje | | |

**Kommentar**

TBA i 1 etg. er summen av altan utenfor soverom/kontor, altan utenfor inngang fra trapperom og altan foran hovedinngang.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* I kommunens arkiv har det ikke fremkommet komplette tegninger av hovedhuset. Det har kun fremkommet tegninger fra tilbygget som i dag er kontor/soverom og garasje. Tegningene er kun komplette for tilbygget, og har ikke plantegninger for hele huset. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovlighet. Det er foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se tilbygg/modernisering.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1.Etasje | | 83 | | 83 | | | 83 |
| Loft | | 46 | | 46 | | 13 | 59 |
| **SUM** | | **129** | | | | **13** | **142** |

| SUM BRA | 129 |
|---|---|

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Garasje | |
| Loft | | Lagerrom | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det har fremkommet tegninger fra kommunens arkiver som stemmer med dagens bruk.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Vedskjul

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 13 | | 13 | |
| SUM | | 13 | | | |
| SUM BRA | 13 | | | | |

Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Drivhus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 12 | | 12 | |
| SUM | | 12 | | | |
| SUM BRA | 12 | | | | |

Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Røykeri

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Etasje | | | | | | 1 | 1 |
| **SUM** | | | | | | **1** | **1** |
| **SUM BRA** | | | | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Hønsehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Etasje | | | | | | 2 | 2 |
| **SUM** | | | | | | **2** | **2** |
| **SUM BRA** | | | | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Hundehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Etasje | | | | | | 2 | 2 |
| **SUM** | | | | | | **2** | **2** |
| **SUM BRA** | | | | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 17.9.2026 | Sebastian Schneider | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1824 VEFSN | 190 | 20 | | 0 | 1325.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Forsmovegen 8

**Hjemmelshaver**
Enge Ståle Arnt

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en landlig og attraktiv beliggenhet i Drevja, omgitt av åpen natur, jordbrukslandskap og gode rekreasjonsmuligheter. Området er preget av spredt boligbebyggelse og et rolig bomiljø med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til gode bokvaliteter for både barnefamilier og voksne som ønsker naturskjønne omgivelser.

Fra eiendommen er det kort avstand til Granmoen skole, som tilbyr både barne- og ungdomstrinn. Dette gir en enkel og praktisk hverdag for familier med skolebarn. Nærhet til skole, kombinert med store uteområder og trygge oppvekstforhold i et etablert bygdemiljø, gjør området attraktivt for barnefamilier.

Drevja byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt med nærhet til turterreng, skogsområder, jakt- og fiskemuligheter samt øvrige naturopplevelser. Området har lange tradisjoner knyttet til landbruk og bygdeliv, samtidig som det er relativt kort kjøreavstand til Mosjøen sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kulturtilbud og arbeidsplasser.

Eiendommen har en skjermet plassering med gode solforhold og romslige utearealer. Beliggenheten gir en kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til nødvendige servicefunksjoner, noe som gjør eiendommen godt egnet for kjøpere som ønsker å bo landlig uten å være avskåret fra daglige tilbud og tjenester. Videre gir den store tomten, den etablerte bebyggelsen og de naturskjønne omgivelsene en attraktiv ramme rundt eiendommen og bidrar til gode bokvaliteter for både familier og andre som ønsker plass og livskvalitet i landlige omgivelser.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via etablert privat innkjøring frem til boligtomt og bygningsmasse. Innkjørselen gir enkel og oversiktlig adkomst til boligen, garasjeanlegg og øvrige bygninger på eiendommen.

Adkomstveien og gårdsplassen er opparbeidet og gir gode parkerings- og snumuligheter på egen grunn. Den romslige tomten og den funksjonelle adkomstløsningen gjør det enkelt å benytte både bolig, garasje og øvrige uthus, samtidig som forholdene ligger godt til rette for parkering av flere kjøretøy.

Adkomsten fremstår som praktisk utformet og godt tilpasset eiendommens størrelse og bruk. Den gir enkel tilgjengelighet året rundt og bidrar til en funksjonell utnyttelse av eiendommens bygningsmasse og uteområder.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

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

**Regulering**

Eiendommen ligger innenfor et område som omfattes av kommunalt planverk og gjeldende arealplaner i Vefsn kommune. Området er i hovedsak preget av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og naturmiljø, og eiendommen inngår i et etablert bygdeområde med variert bebyggelse.

Kommunen opplyser at eiendommen berøres av gjeldende reguleringsplaner i området, herunder reguleringsplan for del av Forsmo i Drevja. Det foreligger også pågående planarbeid og planforslag som kan få betydning for området i fremtiden. Vefsn kommune arbeider videre med ny kommuneplan som over tid vil erstatte eldre planer og styringsdokumenter.

Kjøpere bør være oppmerksom på at fremtidige planendringer kan påvirke arealbruk, utbyggingsmuligheter og utviklingen i nærområdet. Nærliggende områder består hovedsakelig av boligeiendommer, landbruksarealer og øvrige bygdeområder, noe som bidrar til å opprettholde områdets landlige karakter.

For nærmere informasjon om gjeldende reguleringsbestemmelser, plankart og eventuelle pågående plansaker anbefales det å kontakte Vefsn kommune.

**Om tomten**

Eiendommen består av en romslig og attraktivt opparbeidet tomt med gode solforhold og en landlig beliggenhet. Tomtearealet er pent utformet med en kombinasjon av plenarealer, beplantning, gårdsplass og arealer tilknyttet eiendommens øvrige bygninger og installasjoner.

Tomten fremstår som svært godt vedlikeholdt og gir gode muligheter for både lek, rekreasjon og hageaktiviteter. Det finnes flere opparbeidede områder som skaper et variert og innholdsrikt uteanlegg, herunder drivhus, hundehus, røykeri, vedskjul og garasje med tilhørende arealer. Dette bidrar til at eiendommen får en særpreget karakter og et bredt spekter av bruksmuligheter.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak lett skrånende og gir gode utsikts- og solforhold. Eiendommen har god plass til parkering på egen grunn, og de romslige utearealene gir både skjerming og luft mellom bygninger og naboeiendommer.

Den landlige beliggenheten kombinert med en velstelt tomt og omfattende bygningsmasse gjør eiendommen godt egnet for familier, hageinteresserte og andre som ønsker god boltreplass både inne og ute. Tomten fremstår samlet sett som en viktig kvalitet ved eiendommen og bidrar vesentlig til eiendommens attraktivitet og bruksverdi.

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommen består av tre matrikkelenheter; gnr. 190 bnr. 19 (Drevjatun), gnr. 190 bnr. 20 (Bakketun) og gnr. 190 bnr. 23 (Bakketun II). Bnr. 19 har et registrert areal på 1 564,8 m² og bnr. 20 har et registrert areal på 1 325,6 m². Bnr. 23 er registrert som egen matrikkelenhet uten registrert areal. Samlet registrert tomteareal utgjør således minimum 2 890,4 m².

Eiendommen fremstår som et sammenhengende og innholdsrikt tunanlegg med romslige utearealer, opparbeidet gårdsplass, plenarealer, beplantning og flere frittstående bygninger. Tomten er pent opparbeidet og godt vedlikeholdt, med gode muligheter for rekreasjon, lek, hagebruk og annen fritidsbruk.

Terrenget er svakt skrånende og gir gode solforhold samt en luftig plassering i omgivelser preget av spredt boligbebyggelse, landbruk og natur. Eiendommen har god adkomst og romslige parkeringsmuligheter på egen grunn. Den omfattende bygningsmassen med garasje, drivhus, røykeri, vedskjul, hundehus og øvrige uthus bidrar til å skape et særpreget og funksjonelt eiendomsmiljø.

Den samlede eiendommen fremstår som en attraktiv og velholdt boligeiendom med betydelige utearealer og svært gode bruksmuligheter. Kombinasjonen av landlig beliggenhet, gode solforhold, velstelte uteområder og flere tilleggsbygninger gir eiendommen kvaliteter som skiller den positivt ut i markedet og gjør den godt egnet for kjøpere som ønsker god plass både inne og ute.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 2 960 896 | 2025 | Dette er skatteetatens beregnede markedsverdi og danner grunnlaget for beregning av formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier. |

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 740 224 | 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 |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 108910255 | Fullverdi | 7 362 600 | 13 451 |

**Kommentar**

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Parkering/lager.

**Byggeår**
1996

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen "tatt i bruk".

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasjen er oppført som en romslig frittstående bygning med tradisjonell trekonstruksjon over støpt betonggulv og fundamentering. Bygningen har bindingsverksvegger med utvendig trekledning og saltak med loftsetasje som benyttes til lagringsformål. Konstruksjonen gir gode oppbevaringsmuligheter både i hovedetasjen og på loftet.

Garasjen er innredet med to garasjeporter, hvorav en er elektrisk, og har et romslig gulvareal som gir plass til kjøretøy, lagring og verkstedfunksjoner. Loftet er tilgjengelig som lagerrom og bidrar til en svært god arealutnyttelse. Bygningen fremstår som solid oppført med tradisjonelle og velprøvde konstruksjonsløsninger.

Garasjen er uisolert og egner seg derfor primært til parkering, lagring og hobbyformål fremfor oppvarmet opphold. Bygningen har likevel god funksjonalitet og betydelig lagringskapasitet gjennom både garasjedelen og loftsarealet.

Garasjen fremstår samlet sett som en robust og funksjonell bygning med god størrelse og praktiske løsninger. Sammen med øvrige uthus på eiendommen tilfører den eiendommen en betydelig merverdi gjennom gode oppbevarings- og bruksarealer.

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

## Vedskjul



**Anvendelse**
Lager

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

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

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

**Beskrivelse**
Vedskjulet fremstår som en enkel og funksjonell bygning oppført i tradisjonell trekonstruksjon. Bygget er utført med bindingsverk og utvendig trekledning, og har saltak tekket med stålpanner/stålplater. Konstruksjonen er av uisolert utførelse og er tilpasset oppbevaring av ved, hageutstyr og annet løst materiell.

Bygningen har sidehengslede porter av tre i front som gir god tilgjengelighet til lagringsarealet. Den åpne og luftige konstruksjonen bidrar til god ventilasjon og tørking av lagret ved. Gulvet består av en enkel konstruksjon som løfter veden opp fra bakken og gir tilfredsstillende luftsirkulasjon under lagret materiale.

Vedskjulet fremstår som en solid og praktisk oppført bygning med hovedvekt på funksjonalitet og lagringskapasitet. Sammen med øvrige uthus på eiendommen gir bygningen gode oppbevaringsmuligheter og understøtter eiendommens landlige og bruksorienterte karakter.

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

## Drivhus



**Anvendelse**
Dyrking

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

**Beskrivelse**
Drivhus fra Willab Garden. Drivhuset er oppført på støpt betongplate med grunnmur av betong. Gulvet er etablert med gulvvarme, noe som gir gode dyrkingsforhold og bidrar til forlenget brukssesong.

Konstruksjonen består av et bæresystem i metall med vegger og takflater utført i glass. Den transparente utførelsen gir svært gode lysforhold og skaper et lyst og funksjonelt miljø for dyrking og opphold. Adkomst skjer via skyvedør i glass, som gir enkel tilgang og understreker bygningens moderne uttrykk.

Drivhuset fremstår som en solid og påkostet konstruksjon sammenlignet med tradisjonelle hobbydrivhus. Kombinasjonen av betongfundament, oppvarmet gulv, metallrammer og glassflater gir en robust bygning med gode bruksegenskaper og et tiltalende visuelt uttrykk. Bygningen utgjør et attraktivt supplement til eiendommen og gir gode muligheter for både plantedyrking og rekreasjon.

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

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

## Røykeri



**Anvendelse**
Røyking av mat

**Byggeår**
2015

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Røykeriet er oppført som en mindre, frittstående bygning i trekonstruksjon. Bygningen har utvendige vegger med liggende trekledning og sadeltak med takutspring. Konstruksjonen fremstår som enkel og funksjonell, tilpasset sitt spesielle bruksformål.

Innvendig består bygningen av trepanelte vegger, synlig takkonstruksjon og tregulv. Det er installert røykeovn/røykaggregat i metall med tilhørende avtrekkskanal, samt opphengsanordninger for røyking og behandling av matvarer. Den åpne himlingen gir tilstrekkelig høyde og volum for effektiv bruk av bygningen som røykeri.

Adkomst skjer via tredør med glassfelt som gir naturlig lysinnslipp. Bygningen fremstår som uisolert og spesialtilpasset formålet. Samlet sett fremstår røykeriet som et særegent og praktisk tilskudd til eiendommen, med konstruksjoner og innredning tilpasset tradisjonell matproduksjon og røyking.

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

## Hønsehus



**Anvendelse**
Dyrehold

**Byggeår**
2004

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Bygningen er oppført som et mindre, frittstående uthus i trekonstruksjon. Veggene er utført med stående trekledning og bygningen har saltak tekket med profilerte stålplater. Taket er avsluttet med vindskier og beslag langs gavlene.

Bygningen fremstår oppført på enkel fundamentering nær terrengnivå. Innvendig består konstruksjonen av bindingsverk med synlig undertak og åpen takkonstruksjon. Gulvet er utført som et oppforet tregulv med lufting under konstruksjonen.

Adkomst skjer via enkel tredør i front. Bygningen er av uisolert utførelse og benyttes til oppbevaring av hageutstyr, redskaper og annet løst materiell. Konstruksjonen fremstår som enkel, men funksjonell, og gir praktiske lagringsmuligheter på eiendommen.

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

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
1824 VEFSN

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

## Hundehus



**Anvendelse**
Dyrehold

**Byggeår**
2000

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Hundehuset er oppført som en mindre, frittstående bygning i trekonstruksjon. Veggene er utført med stående trekledning og bygningen har saltak med torvtekking. Taket er bygget opp med torvholdende konstruksjon og fremstår som integrert i hageanlegget, samtidig som torven bidrar til naturlig isolerende egenskaper.

Hundehuset er etablert direkte på terreng eller enkel fundamentering nær bakkenivå. Adkomst for dyret skjer gjennom en mindre åpning i frontveggen, beskyttet av et fremspringende overbygg som gir skjerming mot nedbør og vind. I tillegg er bygningen utstyrt med en sidehengslet inspeksjonsdør som gir enkel tilgang for rengjøring og vedlikehold.

Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell med materialvalg tilpasset utendørs bruk. Torvtaket, kombinert med den kompakte bygningskroppen, bidrar til et lunt miljø for dyrehold. Samlet sett fremstår hundehuset som en påkostet og særpreget konstruksjon med god funksjonalitet og et uttrykk som harmonerer godt med eiendommens øvrige bebyggelse.

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 | 09.09.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Energirapport | 09.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 17.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| El-tilsyn DLE | 21.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbok | 23.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Verdirapport | 22.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.09.2026 | |
| 2 | 23.09.2026 | |
| 3 | 01.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forsmovegen 8 , 8664 MOSJØEN
Gnr 190 - Bnr 20
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

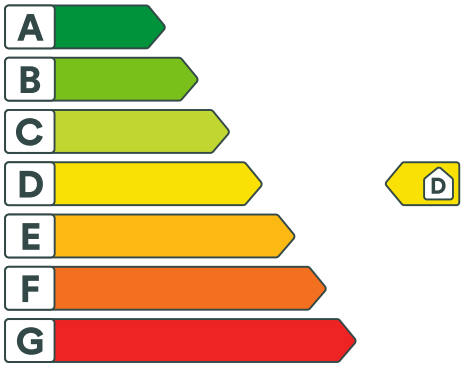
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Forsmovegen 8, 8664 MOSJØEN** | |
| Dato for energimerking<br>**22.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-358029** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**187971411** |
| Gårdsnummer<br>**190** | Bruksnummer<br>**20** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1954** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**249,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**249,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**-** | Bygningsmateriale<br>**-** |
| Oppvarming<br>**-** | |
| Ventilasjon<br>**-** | |

## 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<br>**224,27** |

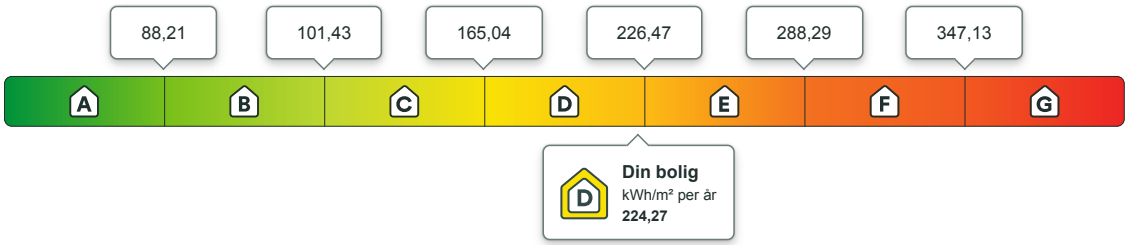
# Forsmovegen 8, 8664 MOSJØEN

## 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 |
|---|---|
| **72 383,55** | **290,70** |

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




## Forsmovegen 8, 8664 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 | 1954 |
| **Byggstandard** | |
| Byggtype | Eksisterende bygg |
| TEK standard | |
| **Beregningsprogram** | |
| Navn programvare | Vilda |
| Versjon | 53ec3fd3fa8d46b77603f25967c139ea3b8e8b57 |
| Produsent / leverandør | Vilda AS |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Timesberegning |
| **Energirådgiver** | |
| Firma | Vilda AS |
| Beregningsdato | 22.09.2026 |
| **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 | 200,08 m² |
| Areal tak | 120,68 m² |
| Areal gulv | 98,85 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 49,80 m² |
| Oppvarmet BRA | 249,00 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 661,14 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,87 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 1,17 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,48 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,59 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 24,89 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,07 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 259 953,3 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 5,00 $h^{-1}$ |
| 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 | 28,13 kWh/(m²·år) |
| Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann | 28,13 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 | 58,42 % |
| Lokal varmekilde - Elektrisitet | 4,36 | 23,89 % |
| | | Inndata |
| Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme | | 16,87 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 | 0,87 |
| 2 | Tak | 1,17 |
| 3 | Gulv | 0,48 |
| 4 | Vinduer og dører | 1,59 |
| 5 | Kuldebroer | 0,07 |
| | **Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5** | **4,18** |
| 6 | Infiltrasjon | 0,31 |
| | **Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6** | **4,50** |
| 7 | Ventilasjon | 0,40 |
| | **Varmetapstall, totalt, sum 1–7** | **4,90** |

## 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 | 294,08 | 0,00 | 294,08 | 1,26 | 233,62 |
| 1b Ventilasjonsvarme | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 Varmtvann | 28,13 | 2,90 | 31,03 | 1,10 | 28,13 |
| 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** | **351,33** | **2,90** | **354,24** | **-** | **290,87** |

## 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 | 72 384 | 290,70 |
| | 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** | **72 384** | **290,70** |
| Eksportert energi | 6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag) | 0 | 0,00 |
| **Totalt netto levert energi, sum 1-6** | | **72 384** | **291** |

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

| Elektrisitetsposter | kWh/år | kWh/(m²·år) |
|---|---|---|
| 1 El-spesifikke energiposter | 7 250 | 29,12 |
| 2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem | 58 172 | 233,62 |
| 3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem | 6 962 | 27,96 |
| 4 Tilført elektrisitet kjølesystem | 0 | 0,00 |
| 5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag) | 0 | 0,00 |
| **Levert elektrisitet, sum 1-5** | **72 384** | **290,70** |
| 6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag) | 0 | 0,00 |
| **Netto levert elektrisitet, sum 1-6** | **72 384** | **290,70** |

## 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 | 290,70 | 1,00 | 290,70 |
| 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** | **290,70** | | **290,70** |

| Grunnlag for energikarakter | Verdi |
|---|---|
| Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi | 290,70 kWh/(m²·år) |

Ingen målt energibruk rapportert

Enge, Ståle Arnt
16.09.2026
Signed bankID

Enge, Ewa Rosting
16.09.2026
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

Ståle Arnt Enge

Ewa Rostinge Enge

## Boligen

Forsmovegen 8
8664 Mosjøen

1824-190/20/0/0

- Boligen ble kjøpt 1977
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# 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?:** 2023

   **Firmanavn:** Caverion

   **Beskrivelse av arbeidet:** Arbeide med sikringer og overspenningsvern. Montert uttak for elbil lader

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   **Beskrivelse av arbeidet:** Avretting av gulv, flislegging av gulv, nestøpning av varmekabler

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

• **Ja**

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

Lagt membran, tetteskjikt mot sluk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet taktekke hovedhus til Decra i 2006. Skiftet taktekke til Decra tilbygg 2017

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?

• **Ja**

3 vindu i andre etg.. kan være punktert.
9 stk vindu er skiftet

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

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skifting av vindu fra 2004 til 2023

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?:** 2020

   **Beskrivelse av arbeidet:** Vedlikeholdsarbeid som maling mm.

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

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

# Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Fukt i kjeller.

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Haugan Bygg & Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av drensmasser, nye dreneringsrør, mur isolert med 5 cm isopor , og knottpapp

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

- **Ja**

Ved mye regn om vinteren sammen med  store snømengder, kan det forekomme fukt i vegg krypkjeller.

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

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Prøvd med slemming

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

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986
   **Beskrivelse av arbeidet:** Nye drensrør, gummiasfalt som tetting

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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?
• **Ja**

Årsak. Ny avløpsledning til ny septiktank i forbindelse med terrengrbeider på tomt

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

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny septiktank og avløpsledning fra hus til tank

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   **Firmanavn:** Helgelandskraft AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny inntakskabel og skap

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   **Beskrivelse av arbeidet:** Graving ,tilrettelegging av kabel trase

# Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?
- **Ja**

Kondens i garasjetak uisolert del,

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

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

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

40. 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.

# Vedlegg

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

| | |
|---|---|
| Bygningsrådssak 111 / 86 | Jnr. 3301/ 86 |
| Saksbehandler: Atle Lien | Vår ref. AL/JB |

Søknad av ..30..juni..19.86... om byggetillatelse for garasje.....

.....

Byggeplass ."Bakketun"..... Gnr. 190..... bnr. ..20.....

Byggherre ..Ståle.A...Enge.....Adr....8666.Holandsvika.....

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 E.

**Vedlegg**

**Følgende dokumenter vedlegges:**

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

NR. 1 JAN 82

Mosjøen, den .29..juli....19..86.....

I bygningssjefens fravær:

Atle Lien

VEND:

VEFSN KOMMUNE

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 Forurensaingsloven.

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.

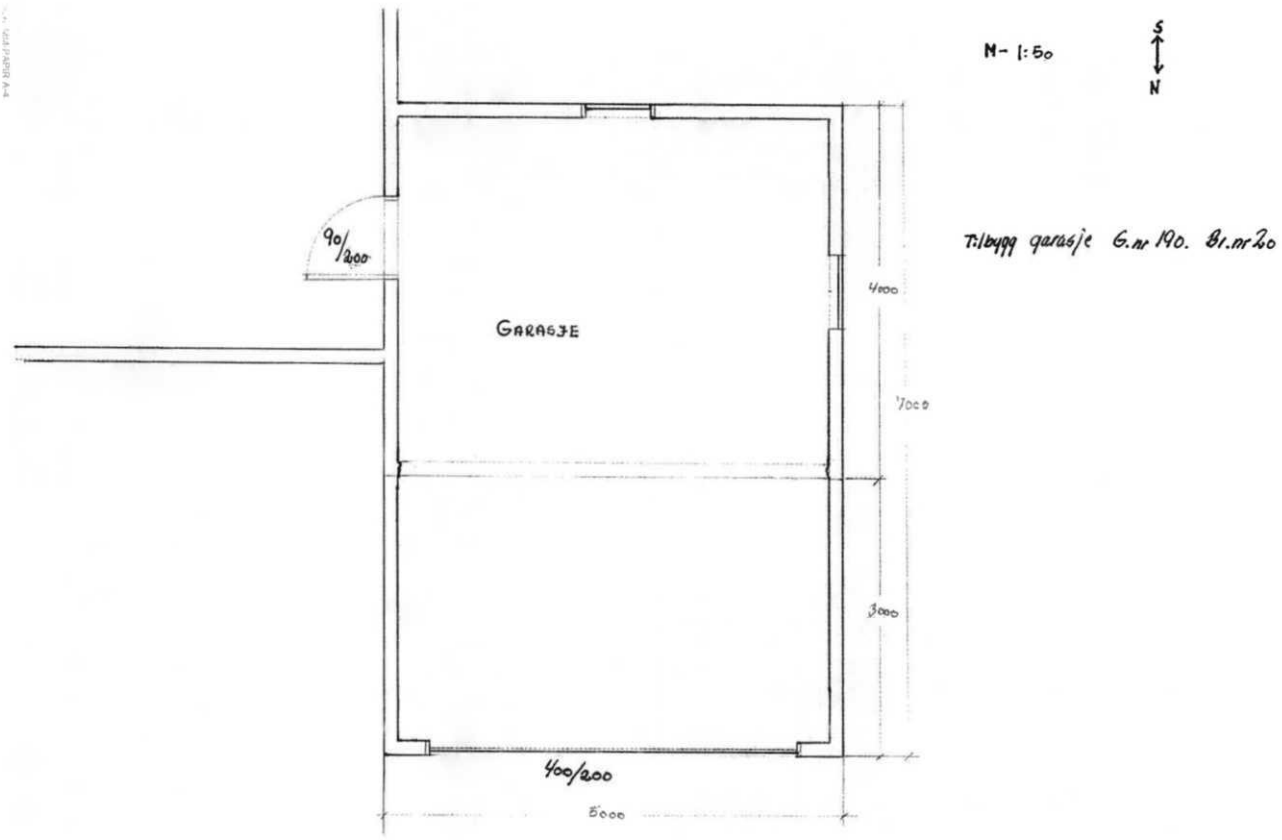
5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.

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.

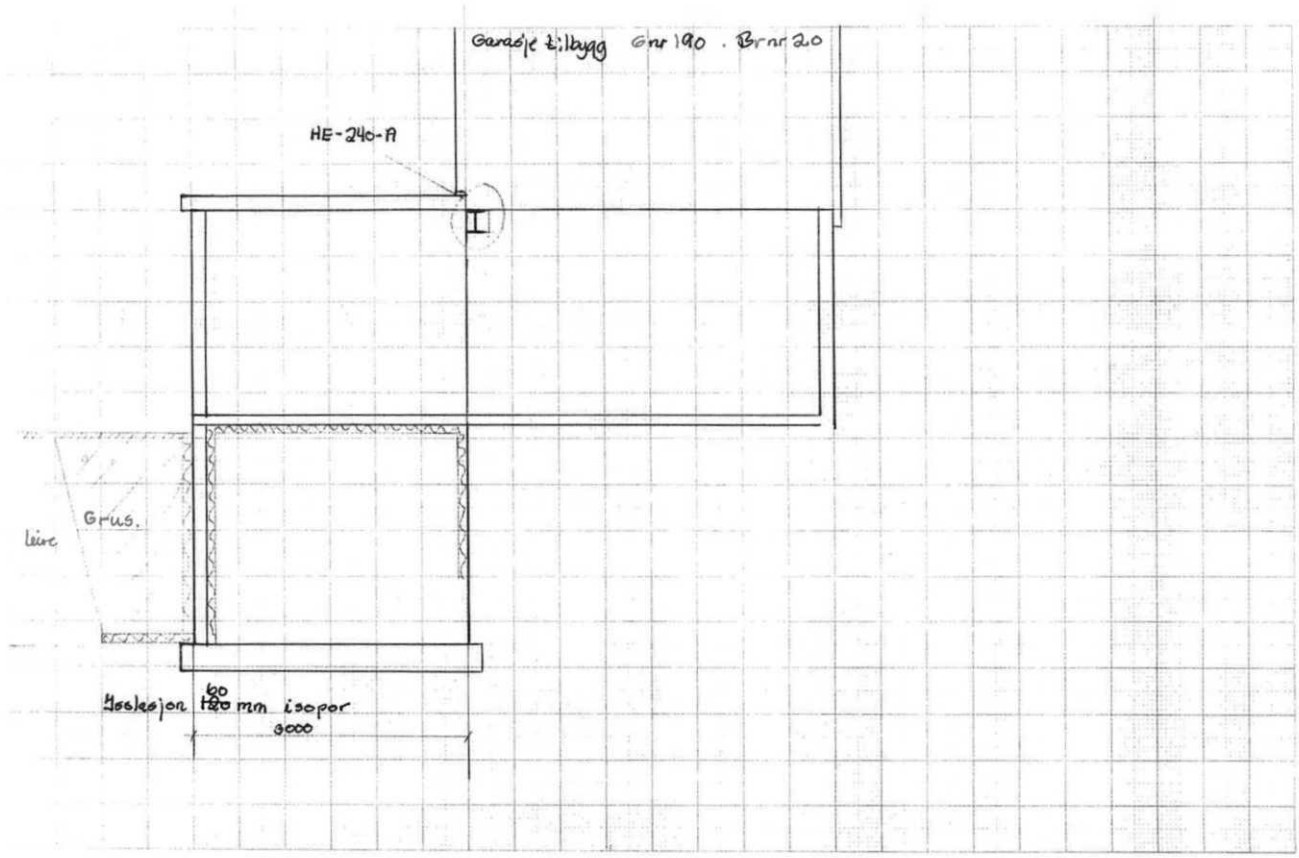
L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

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

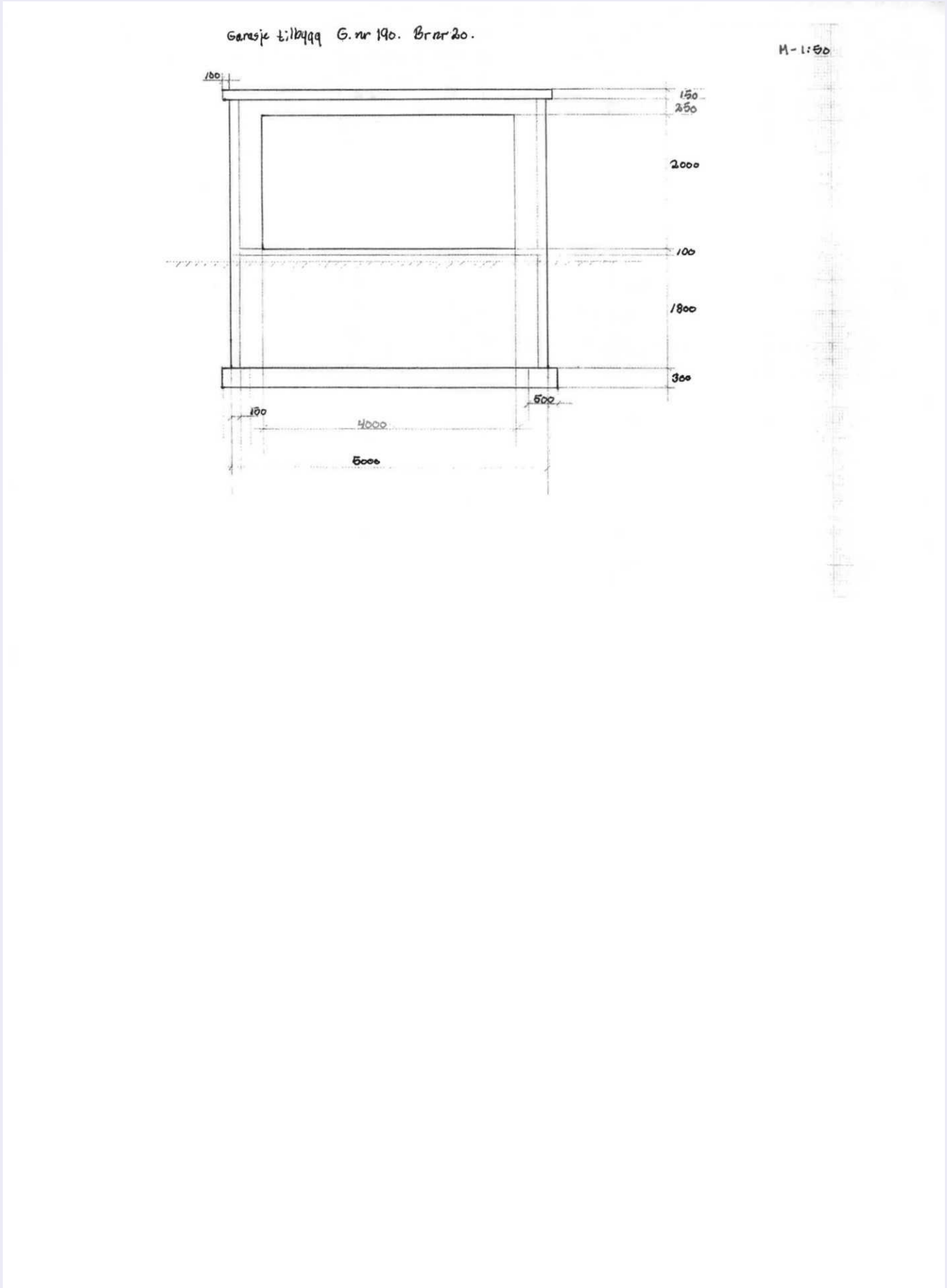
# Vedlegg


M- 1:50
S
N
Tilbygg garasje G.nr 190. Br.nr 20
90/200
GARASJE
4000
7000
3000
400/200
5000

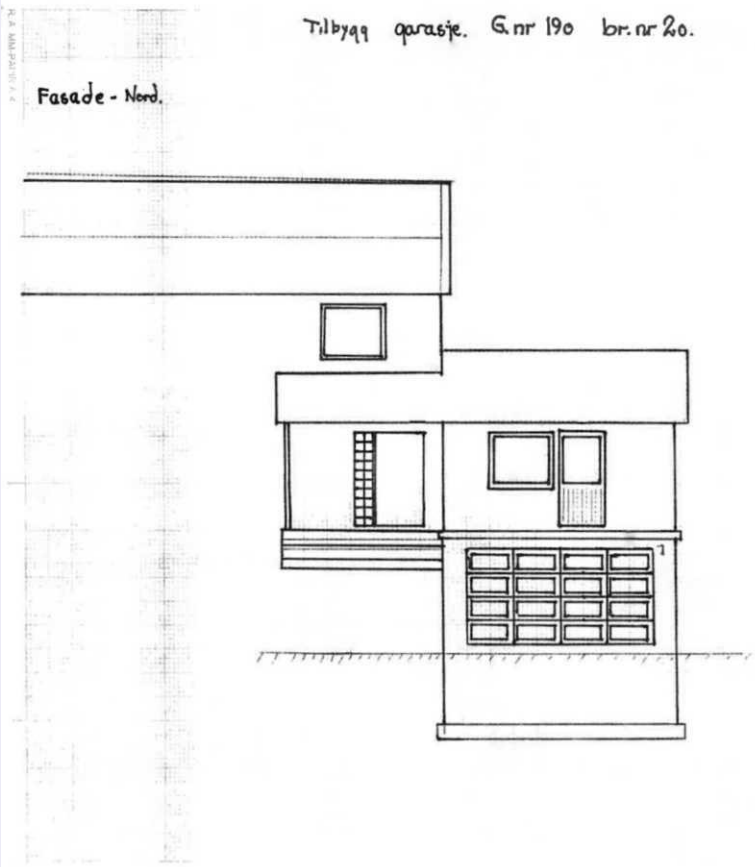
# Vedlegg


Garasje tilbygg Gnr 190 . Brnr 20
HE-240-A
Grus.
leire
Fundasjon 600 mm isopor
3000

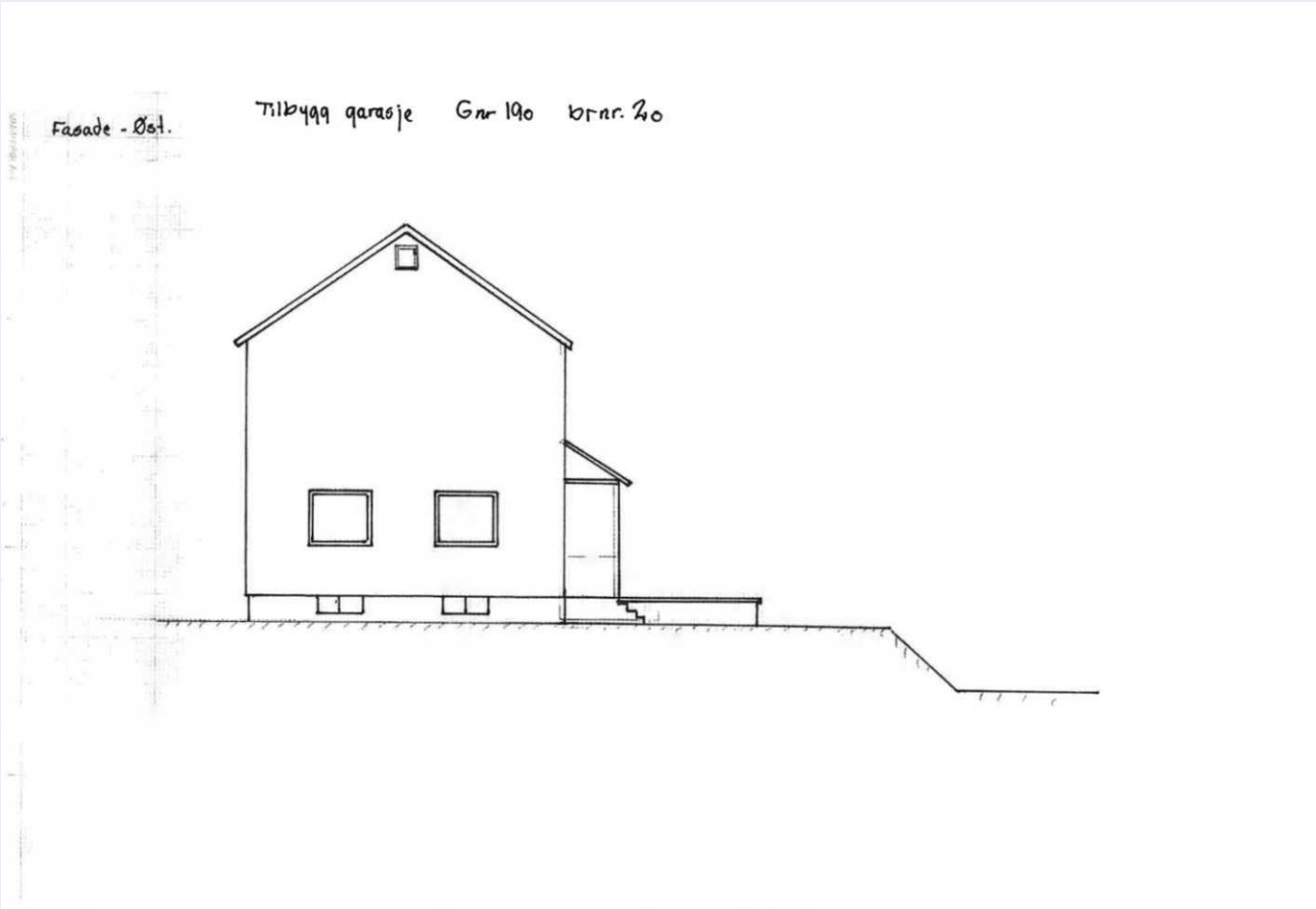
# Vedlegg


Garasje tilbygg G. nr 190. Br nr 20.
M - 1:50
100
150
250
2000
100
1800
300
500
100
4000
5000

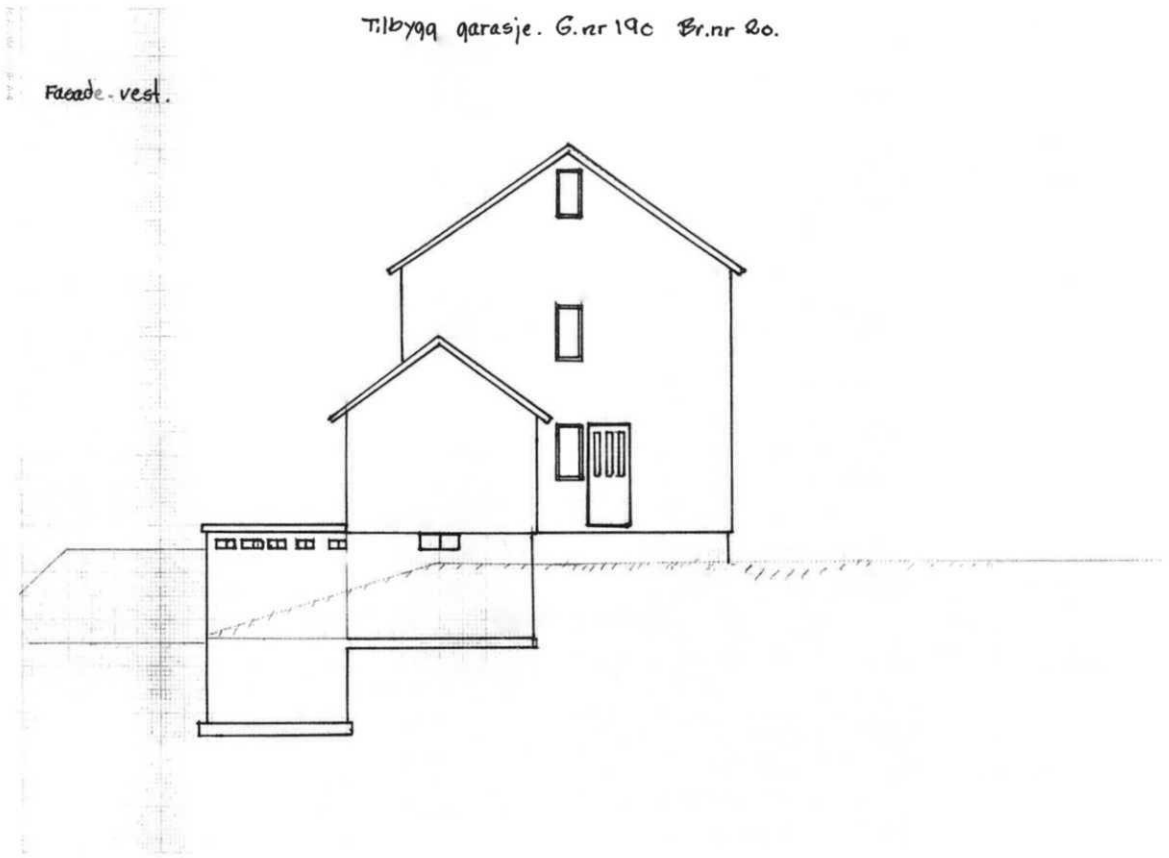
# Vedlegg



# Vedlegg



# Vedlegg



BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

| | | |
|---|---|---|
| Bygningsrådssak 154 /82 | Dato: 7.9.- 1982 | Jnr. 2095/82 |

Saksbehandler: Per Elnes Vår ref. El/AH

Søknad av 28.4. 1982 om byggetillatelse for utskifting av bordkledning og vinduer.

Byggeplass Holandsvika Gnr. 190 bnr. 20

Byggherre Ståle A. Enge Adr. 8666 Holandsvika.

Ansvarshavende Se baksidens pkt. B.

Dispensasjon fra .....

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

**Bygningsvesenets avgjørelse**

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

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

Pkt. B, C og D.

Arbeidet må utføres slik at det harmonerer med den øvrige fasaden.

Nabovarsel er behandlet etter bygningslovens § 94 pkt. 3.

**Vedlegg**

Følgende dokumenter vedlegges:

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

NR. 1 JAN 82

Mosjøen, den 20.8.-.....1982.....

I bygningssjefens fravær:

Atle Lien.

VEND!

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

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

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

☐ 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.

Nr. 1 JAN 82.

**VEFSN KOMMUNE**
Bygningssjefen

# BYGGETILLATELSE

| | |
|---|---|
| Bygningsrådssak: 34/92 | Reg. nr.: 608/92 adr |
| Saksbehandler : Atle Lien | Vår ref.: AL/1118/92 |

Søknad av 13. mai 1992 om byggetillatelse for redskapshus samt riving av eldre boligbygg.

| | | |
|---|---|---|
| Byggested: Straum | Gnr.: 190 | Bnr.: 19 |
| Byggherre: Ståle og Ewa Rosting Enge | Adr.: 8666 Holandsvika | |

**Vedtak**

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. Uthusets plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomta av oppmålingsvesenet.
3. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
4. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.
5. Statiske bergeninger av takkonstruksjon med bjelkelag må innsendes.

**Vedlegg**

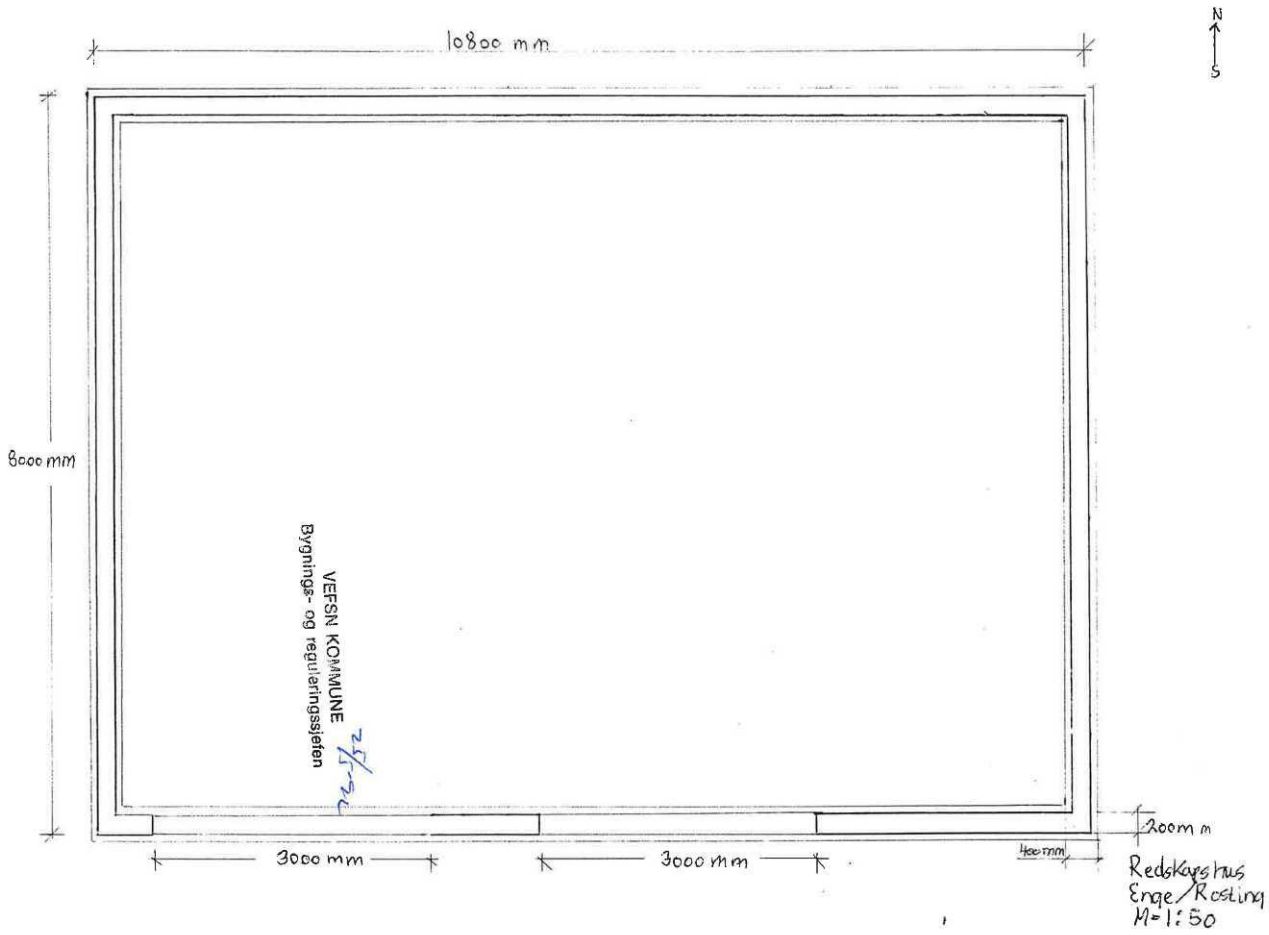
- [X] søknad om byggetillatelse
- [X] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [X] situasjonsplan
- [X] regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll
- [ ] regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk
- [ ] orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 25. mai 1992

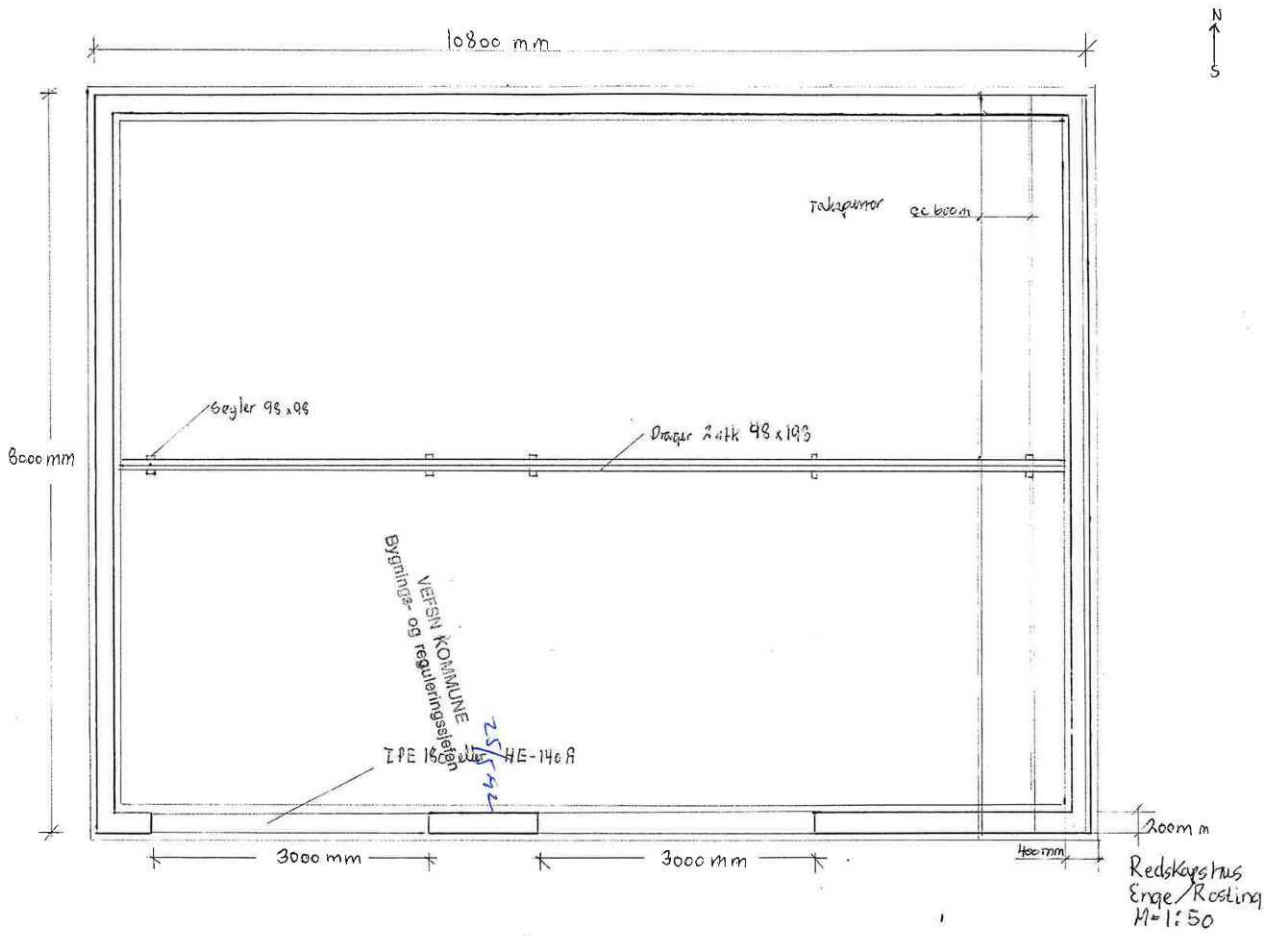
Svein Davidsen

Atle Lien

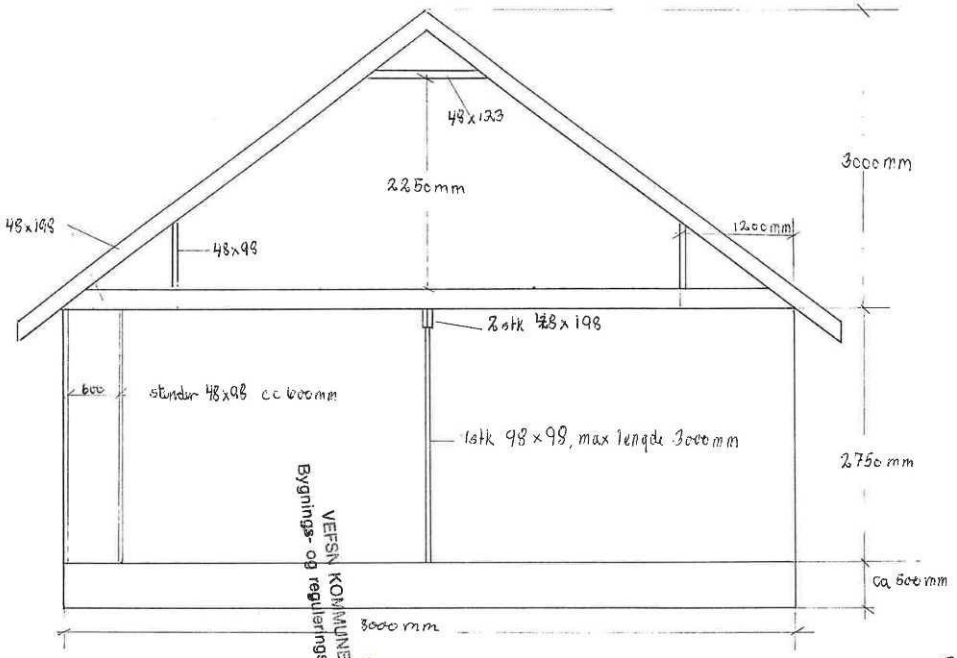
# Vedlegg

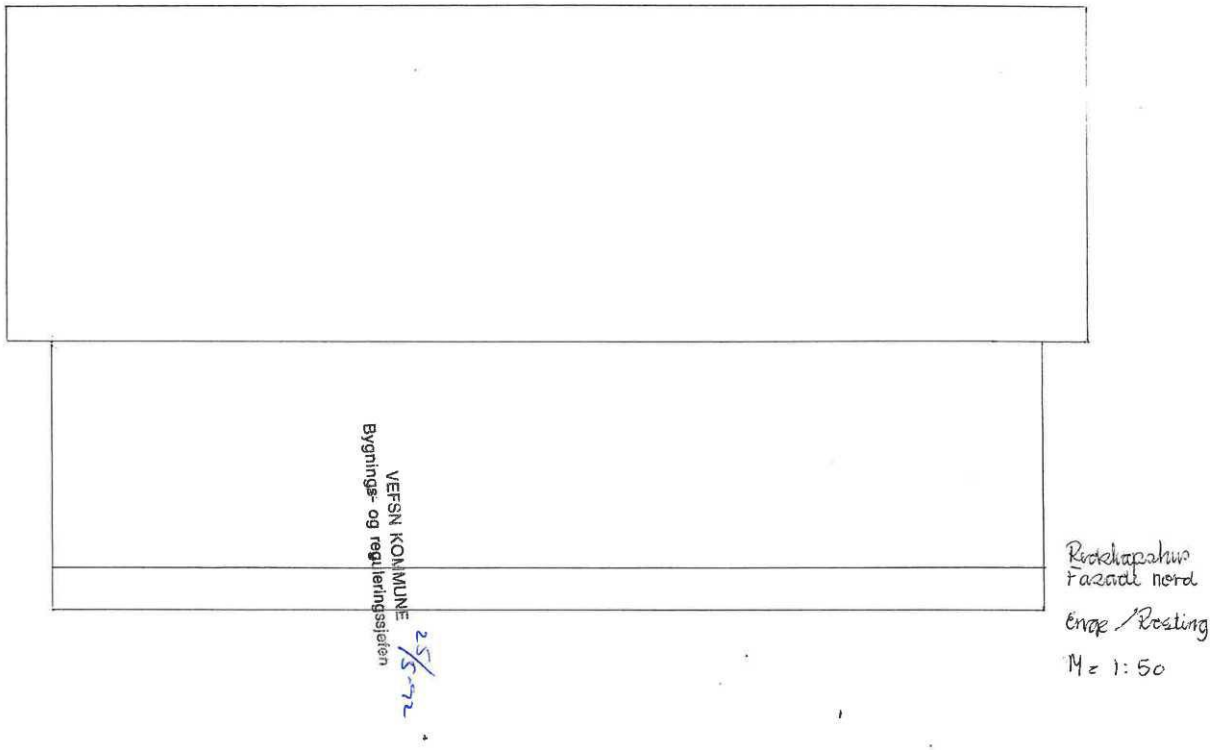

10800 mm
8000 mm
VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
3000 mm
3000 mm
300 mm
Redskapshus
Enge/Rosting
M=1:50

# Vedlegg

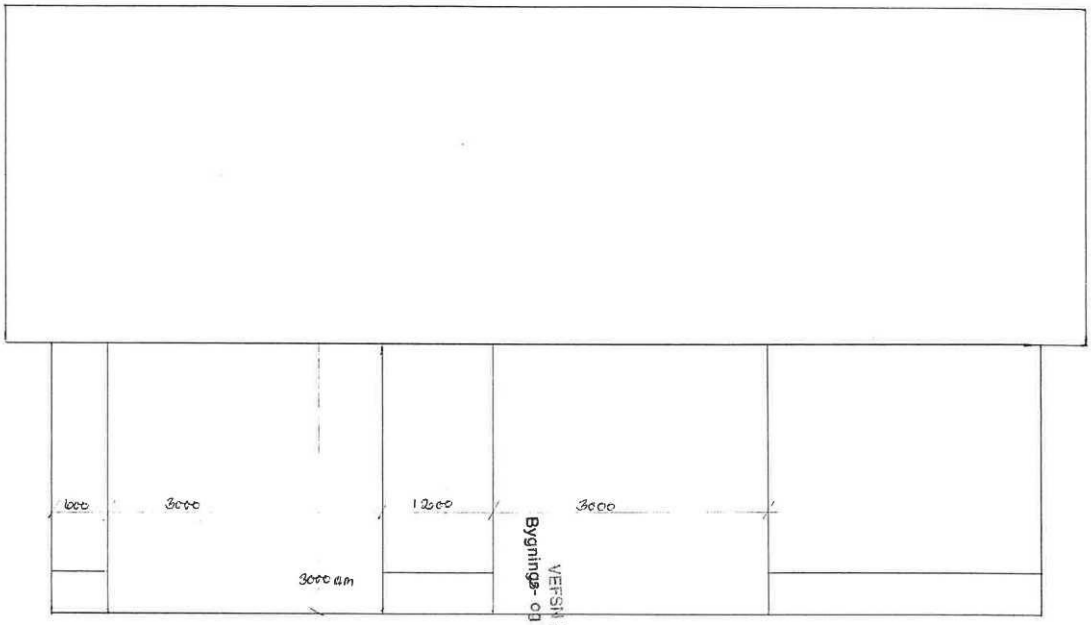

10800 mm
N
S
Takrenner ø6 boom
Bøyler 98 x 98
Dører 2 stk 98 x 198
8000 mm
VEFSN KOMMUNE
Byggninger og reguleringsloven
IPE 180 eller HE-140 A
3000 mm
3000 mm
300 mm
400 mm
Redskapshus
Enge / Rosting
M=1:50

# Vedlegg


48x123
2250mm
3000mm
48x198
48x98
1200mm
2stk 48x198
600
stendar 48x98 cc 600mm
1stk 98x98, max lengde 3000mm
2750mm
ca 500mm
3000mm
VEFSN KOMMUNE
Byggnings- og reguleringssjefen
25/5-12
Redskapshus. Snitt
Enge / Rosting
M = 1:50

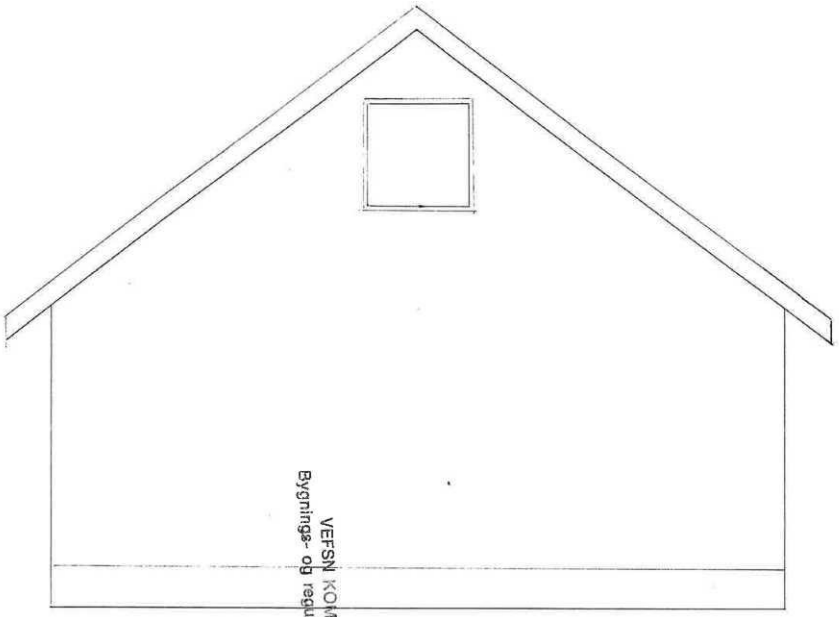

VEFSN KOMMUNE
Byggings- og reguleringssjefen
25/5-72
Rådhusplass
Fasade nord
Enge / Resting
M = 1:50

# Vedlegg




VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
25/-22

Rådhusgata
Fasade SØR
Enrøe / Reistad
M= 1:50



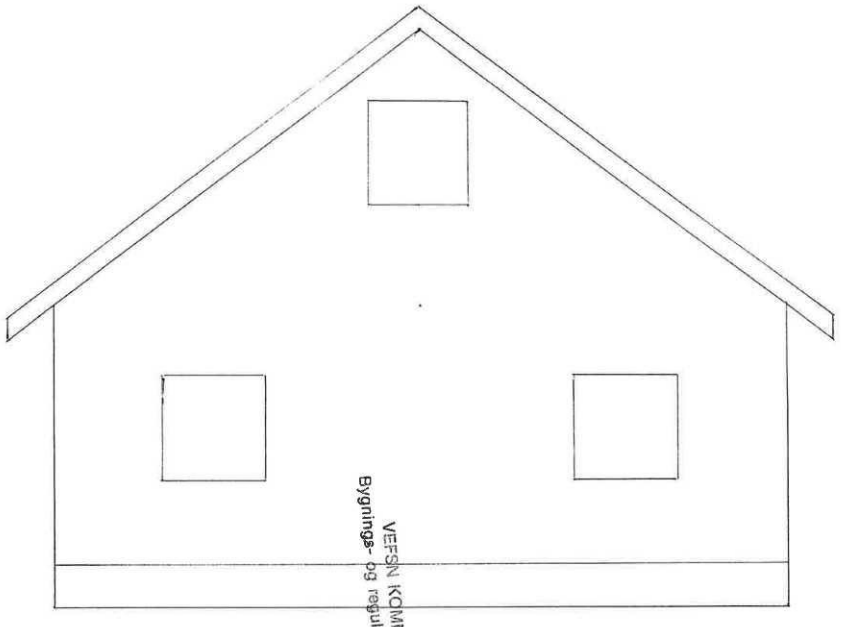
VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen

Redskapshus.

Fasade Vest.
Enge / Rosting

M= 1:50

# Vedlegg

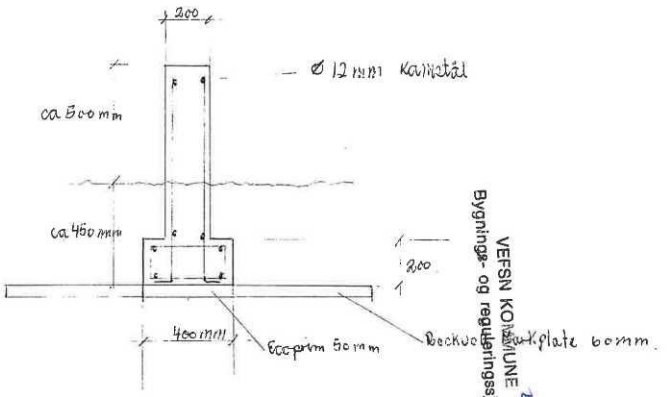


VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen

25/52

Redskapshus
Fasade Øst.
Enge / Reeting
M = 1:50

# Vedlegg




VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
25/5-22

Detalj Grunnmur.
Rekkverksfeste.
Enge / Rokstad
M: 1:20

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vefsn kommune: Grunneiendom 1824-190/23

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 24.09.2026 12:57

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

## *Eiendomsdata (Grunneiendom)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | BAKKETUN II | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 06.10.1962 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 18.10.2025 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 0 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Skylddeling<br>Skylddeling | 06.10.1962 | | | 190/19, 190/23 |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| ENGE STÅLE ARNT<br>F301249***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | FORSMOVEGEN 8<br>8664 MOSJØEN | Bosatt (B) |

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 1824 - VEFSN |
| Gårdsnummer: | 190 |
| Bruksnummer: | 19 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 09.09.2026 kl. 10:25 |
| 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: | DREVJATUN |
| Etableringsdato: | 21.06.1954 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 190 / 19 | 1 564,8 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 180854 | ENGE EWA ROSTING | | Forsmovegen 8<br>8664 MOSJØEN | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 301249 | ENGE STÅLE ARNT | | FORSMOVEGEN 8<br>8664 MOSJØEN | 1 / 2 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 301249 | ENGE STÅLE ARNT | | FORSMOVEGEN 8<br>8664 MOSJØEN | |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 7317737 | 418346 | | 1 564,8 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Skylddeling | 06.10.1962 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 1824 - 190/19 | 0 | |
| | | Mottaker | 1824 - 190/23 | 0 | |
| Skylddeling | 21.06.1954 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 1824 - 190/1 | 0 | |
| | | Mottaker | 1824 - 190/19 | 0 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 07.12.2015 | | | 1824nyg | 07.12.2015 |
| Annen forretningstype | J 15/1341 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 1824 - Mnr vann mangler | 0 |
| Berørt | 1824 - 189/1 | 0 |
| Berørt | 1824 - 189/3 | 0 |
| Berørt | 1824 - 189/4 | 0 |
| Berørt | 1824 - 189/5 | 0 |
| Berørt | 1824 - 189/8 | 0 |
| Berørt | 1824 - 189/14 | 0 |
| Berørt | 1824 - 189/51 | 0 |
| Berørt | 1824 - 190/1 | 0 |
| Berørt | 1824 - 190/5 | 0 |
| Berørt | 1824 - 190/19 | 0 |
| Berørt | 1824 - 190/42 | 0 |
| Berørt | 1824 - 240/1 | 0 |
| Berørt | 1824 - 266/1 | 0 |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 11 099 734
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7317762 Øst: 418344
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | 25.05.1992 | |
| Bruksareal annet: | 119 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 01.08.1993 | |
| Bruksareal totalt: | 119 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 01.08.1996 | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 0 | 38 | 38 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 81 | 81 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 190/19 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | ENGE STÅLE | | |

## Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 187 971 381
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7317735 Øst: 418345
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 0
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygning revet/brent:

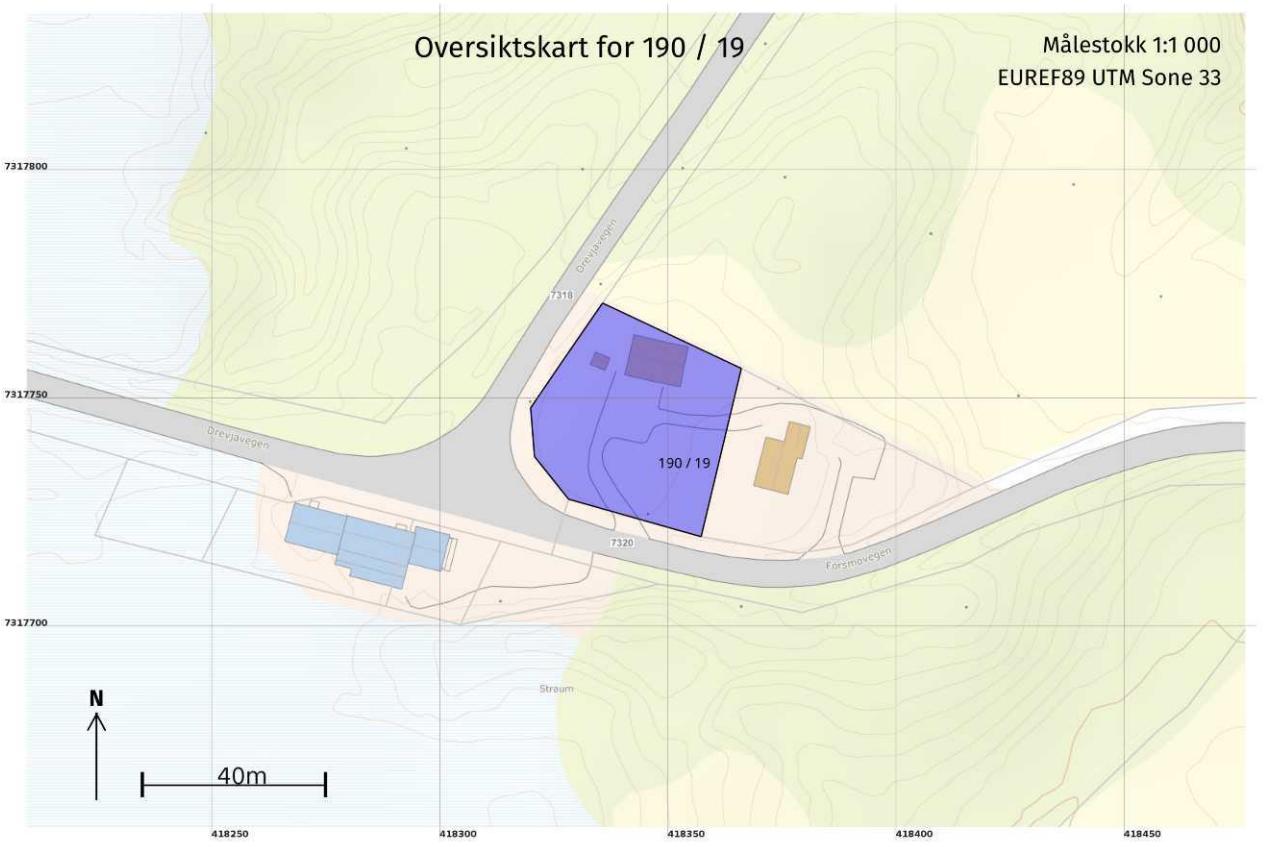
### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

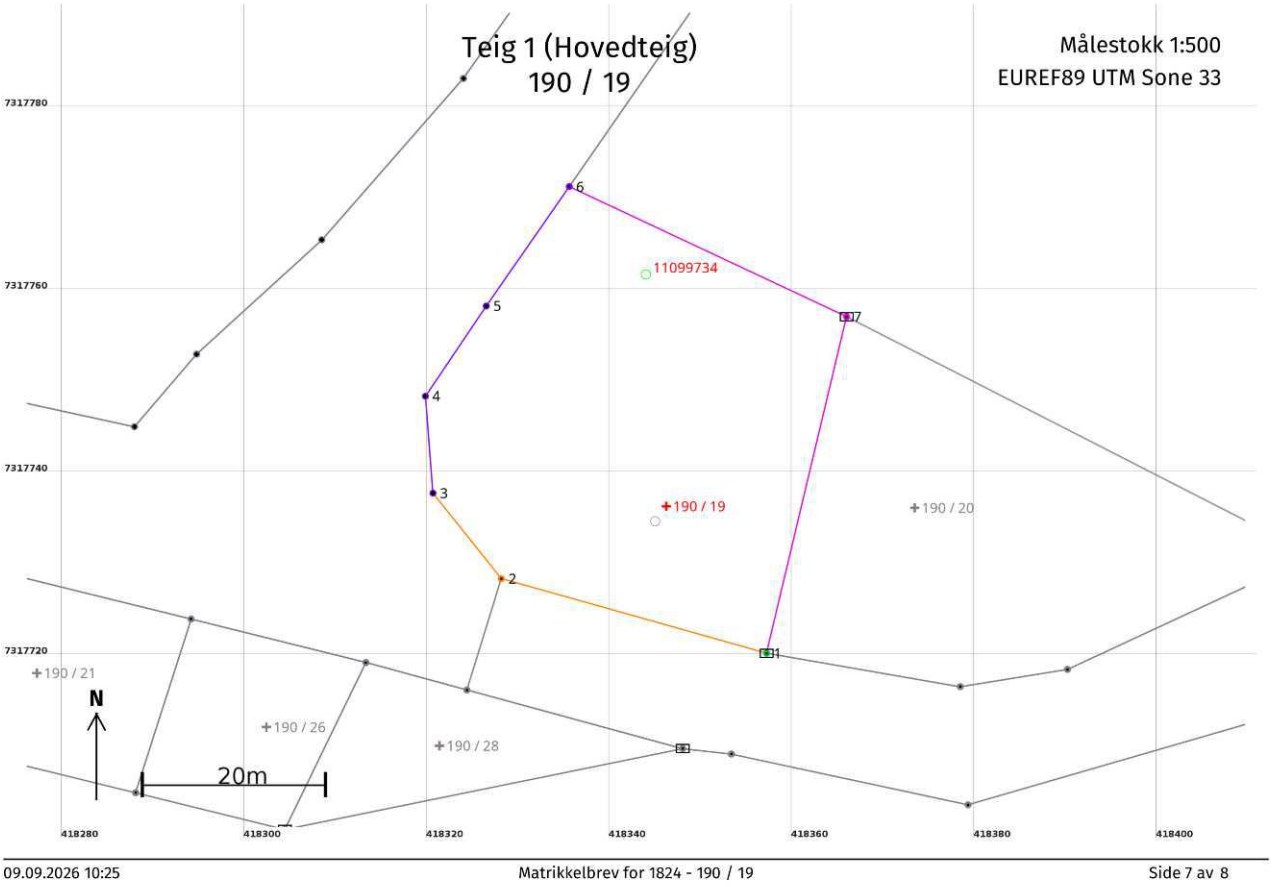
### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | H0101 | Bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | 190/19 |

# Vedlegg


Oversiktskart for 190 / 19
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7317800
7317750
7317700
Drevjavegen
7318
190 / 19
7320
Forsmovegen
Straum
N
40m
418250
418300
418350
418400
418450

# Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
190 / 19
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7317780
7317760
7317740
7317720
11099734
1
2
3
4
5
6
7
+190 / 19
+190 / 20
+190 / 21
+190 / 26
+190 / 28
N
20m
418280
418300
418320
418340
418360
418380
418400

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 564,8 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7317737 **Øst:** 418346

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7317720,55 | 418357,21 | Jord<br>30,17 | Stein med kors og vitner | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 2 | 7317728,71 | 418328,16 | <br>11,98 | Geometrisk hjelpepunkt | 63 Genererte data: Fra annen geometri | 500 | |
| 3 | 7317738,07 | 418320,68 | <br>10,63 | Umerket | 69 Beregnet | 50 | |
| 4 | 7317748,67 | 418319,85 | <br>11,91 | Umerket | 69 Beregnet | 50 | |
| 5 | 7317758,54 | 418326,51 | <br>15,93 | Umerket | 69 Beregnet | 50 | |
| 6 | 7317771,62 | 418335,60 | <br>33,55 | Geometrisk hjelpepunkt | 69 Beregnet | 50 | |
| 7 | 7317757,37 | 418365,97 | Jord<br>37,85 | Stein med kors og vitner | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 1824 - VEFSN |
| Gårdsnummer: | 190 |
| Bruksnummer: | 20 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 09.09.2026 kl. 10:48 |
| 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: | BAKKETUN |
| Etableringsdato: | 21.06.1954 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 190 / 20 | 1 325,6 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 301249 | ENGE STÅLE ARNT | | FORSMOVEGEN 8<br>8664 MOSJØEN | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 180854 | ENGE EWA ROSTING | | Forsmovegen 8<br>8664 MOSJØEN | |
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 301249 | ENGE STÅLE ARNT | | FORSMOVEGEN 8<br>8664 MOSJØEN | |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 7317736 | 418373 | | 1 325,6 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|---|---|---|---|---|
| Skylddeling | 21.06.1954 | | | |
| Skylddeling | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 1824 - 190/1 | 0 |
| Mottaker | 1824 - 190/20 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Forsmovegen | 4817 | 8 | | | Grunnkrets | 0102 | Stuvland | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 2 | Drevja | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 33 | | | Kirkesokn: | 10030702 | Drevja | |
| | | | | 7317733 | 418372 | Postnr.område: | 8664 | MOSJØEN | |
| | | | | | | Tettsted: | | | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 187 971 411 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 139 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 7317736 Øst: 418375 | Bruksareal totalt: | 139 | | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | Privat kloakk | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Enebolig | Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | | | | | |
| Energikilder: | Elektrisitet<br>Biobrensel | | | | | | |
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Annen oppvarming | | | | | | |

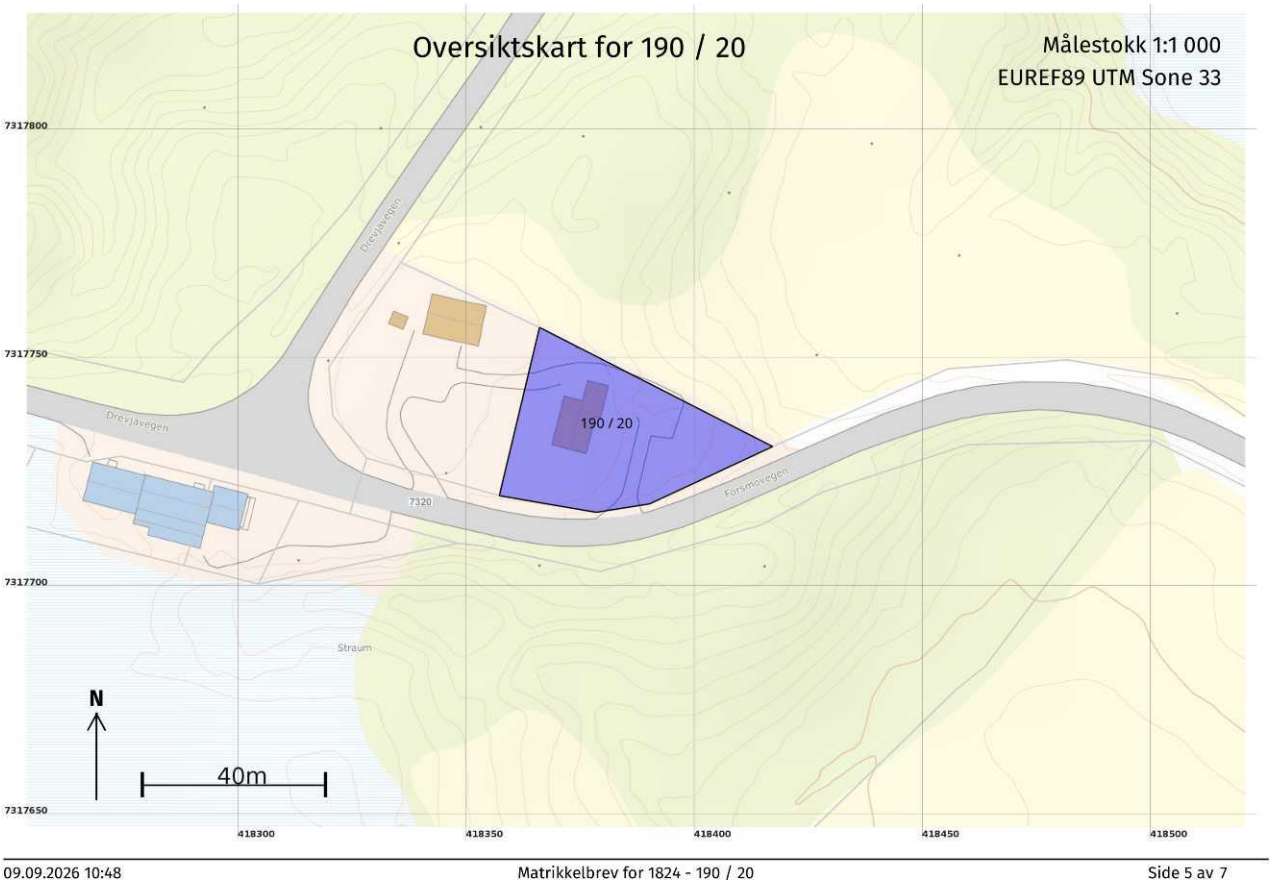
### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 61 | 0 | 61 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 78 | 0 | 78 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

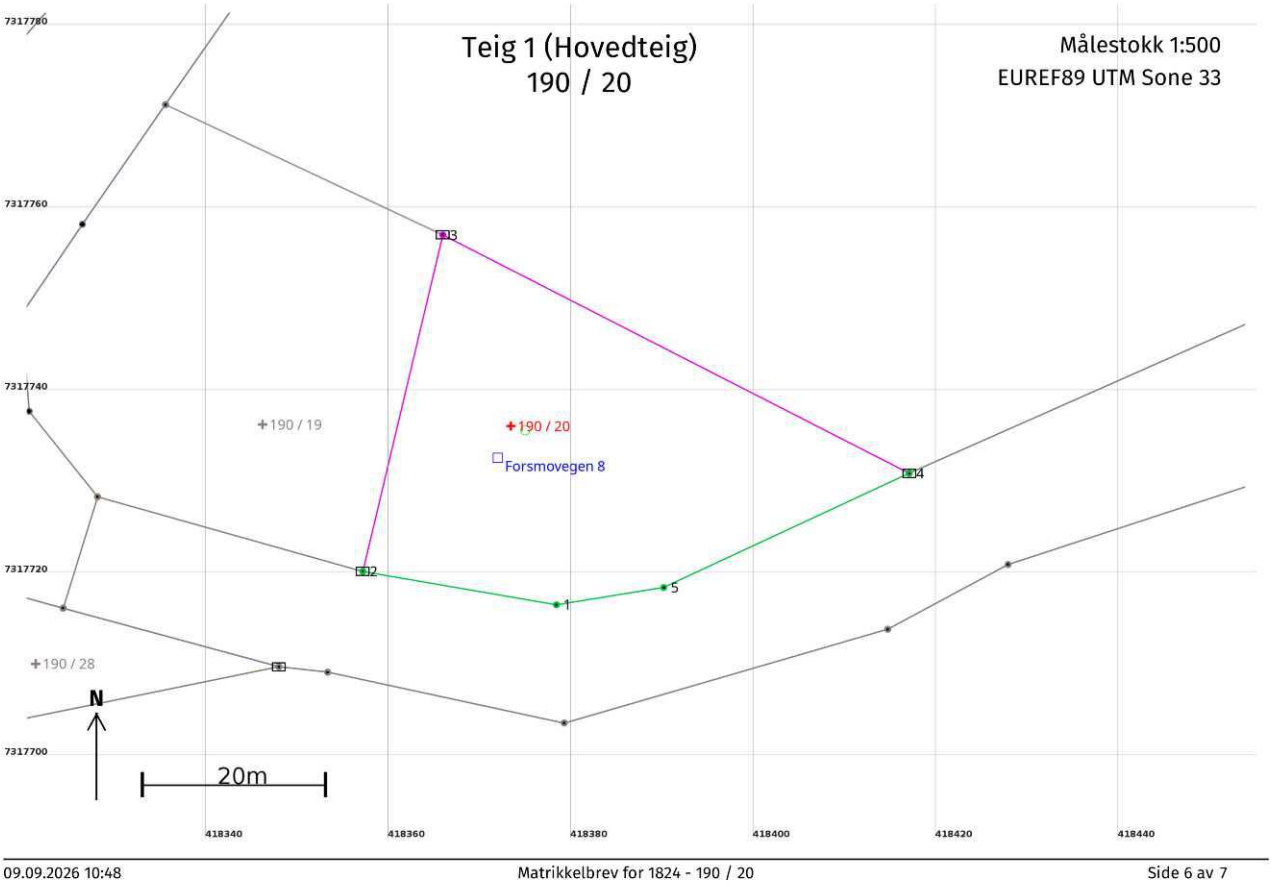
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4817 Forsmovegen 8 | H0101 | Bolig | 139 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | 190/20 |

# Vedlegg




09.09.2026 10:48 Matrikkelbrev for 1824 - 190 / 20 Side 5 av 7

# Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
190 / 20
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7317780
7317760
7317740
7317720
7317700
418340
418360
418380
418400
418420
418440
+190 / 19
+190 / 20
Forsmovegen 8
+190 / 28
1
2
3
4
5
N
20m

## Areal og koordinater

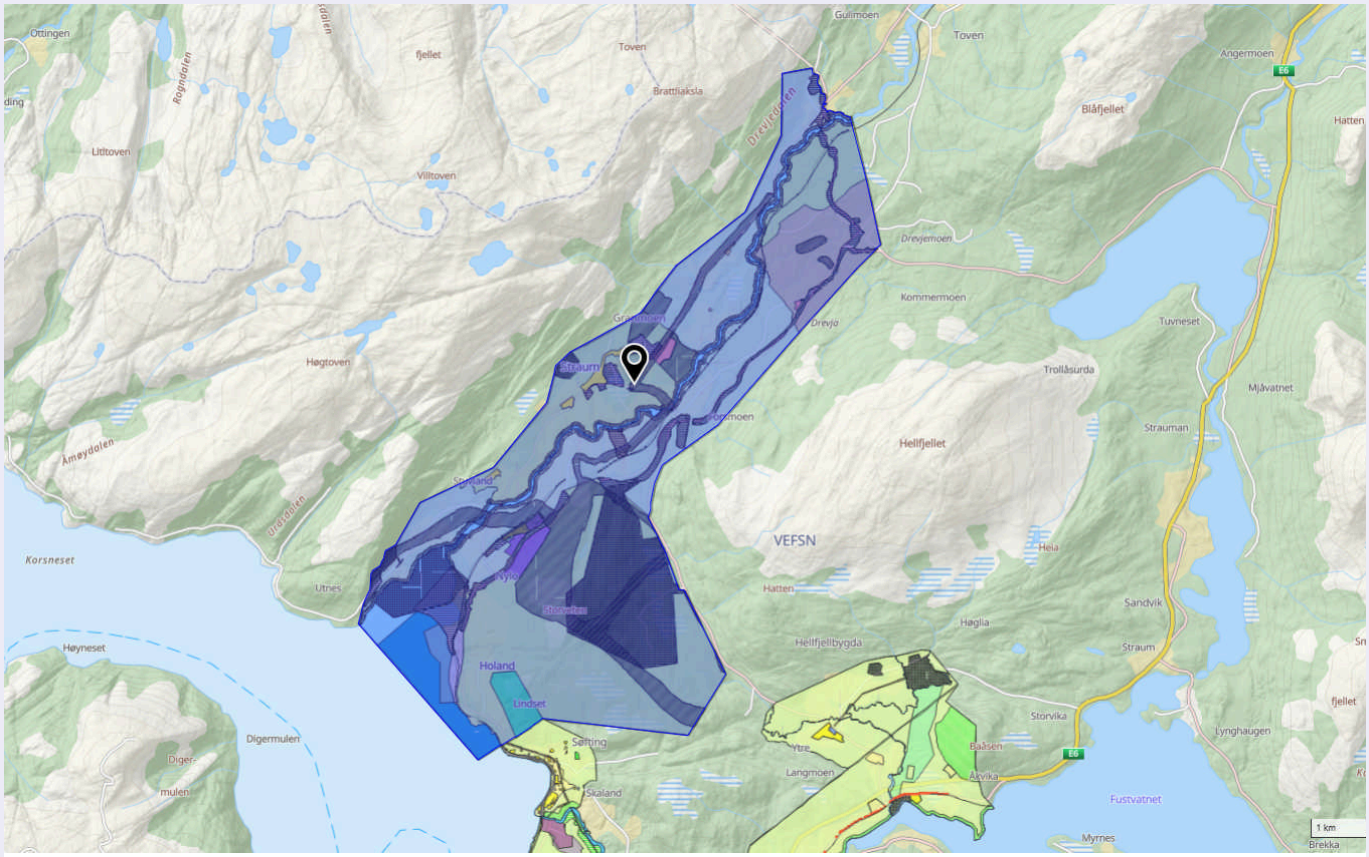
**Areal:** 1 325,6 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7317736 **Øst:** 418373

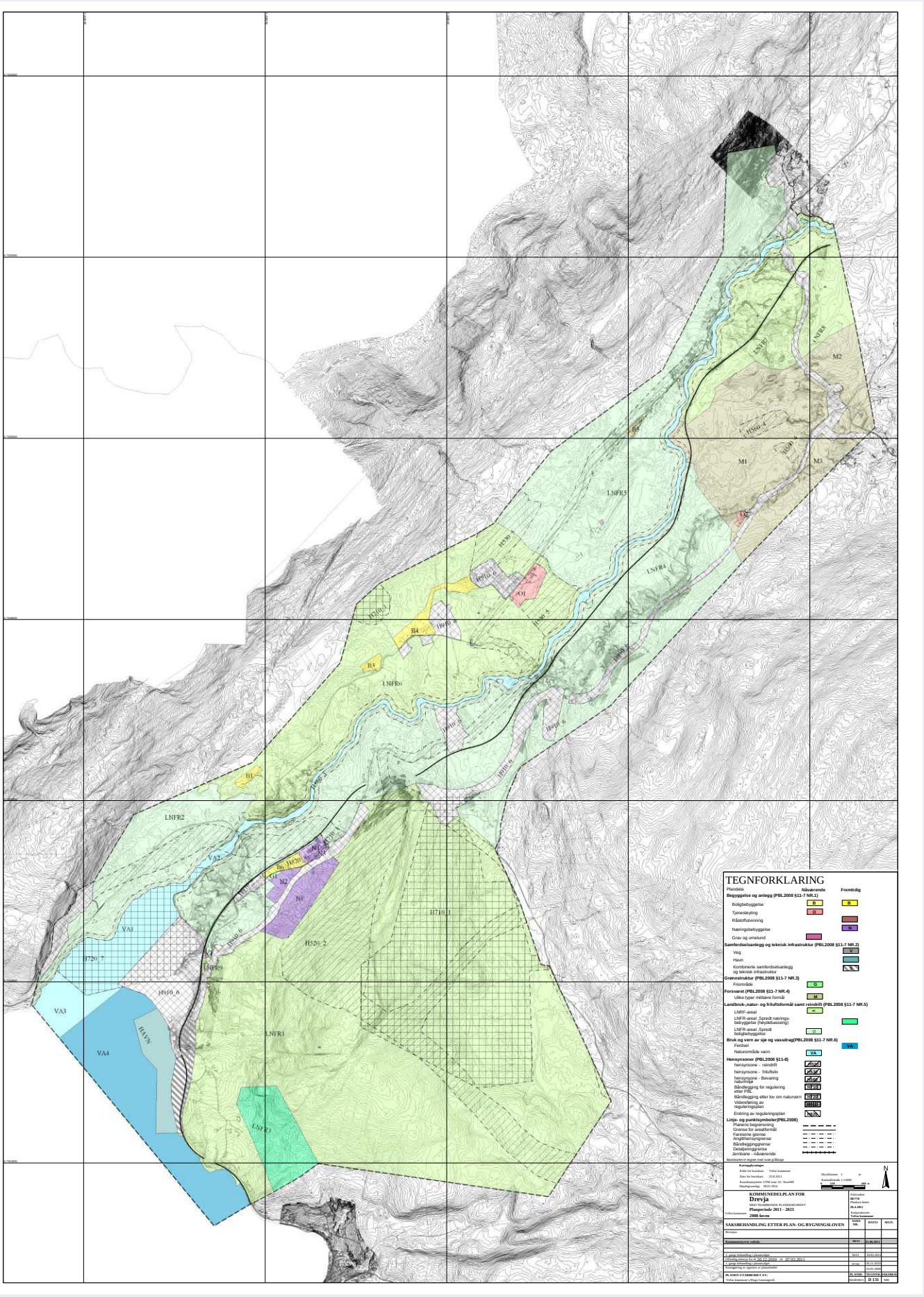
**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7317716,89 | 418378,42 | 21,52 | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 2 | 7317720,55 | 418357,21 | Jord 37,85 | Stein med kors og vitner | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 3 | 7317757,37 | 418365,97 | Jord 57,35 | Stein med kors og vitner | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | |
| 4 | 7317731,27 | 418417,04 | Jord 29,64 | Stein med kors og vitner | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 5 | 7317718,78 | 418390,16 | 11,89 | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |

# Vedlegg


Ottingen
Rogndalen
fjellet
Toven
Brattliaksla
Guilmoen
Toven
Angermoen
E6
Blåfjellet
Hatten
Litltoven
Viltoven
Drevjemoen
Kommermoen
Drevjo
Tuvneset
Høgtoven
Straum
Trollåsurda
Mjåvatnet
Åmøydalen
Hellfjellet
Strauman
Korsneset
VEFSN
Heia
Utnes
Hatten
Sandvik
Høyneset
Hellfjellbygda
Straum
Holand
Lindset
Digermulen
Storvika
Lynghaugen
Langmoen
Baasen
Akvika
Fustvatnet
Myrnes
1 km
Brekka

# Vedlegg


TEGNFORKLARING
Plandata
Nåværende
Fremtidig
Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
Boligbebyggelse
Tjenesteyting
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Grav og urnelund
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
Veg
Havn
Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
Friområde
Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)
Ulike typer militære formål
Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
LNFR-areal
LNFR-areal ,Spredt nærings-bebyggelse (høydebasseng)
LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
Ferdsel
Naturområde vann
Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
hensynsone - reindrift
hensynsone - friluftsliv
hensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndlegging for regulering etter PBL
Båndlegging etter lov om naturvern
Videreføring av reguleringsplan
Endring av reguleringsplan
Linje- og punktsymboler(PBL2008)
Planens begrensning
Grense for arealformål
Faresone grense
Angitthensyngrense
Båndleggingsgrense
Detaljeringsgrense
Jernbane - nåværende
Bestemmelser er tagget med rosa grålinje
Kartopplysninger
Kilde for bunnkart: Verlsa kommune
Dato for bunnkart: 25.8.2011
Koordinatsystem: UTM sone 33 / Euref89
Høydegrunnlag: NGO 1954
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk 1:12000
KOMMUNEDELPLAN FOR
Drevja
MED TILHØRENDE PLANBESTEMMELSER
Planperiode 2011 - 2021
2008-loven
Verlsa kommune
Kartprodusent:
Verlsa kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
NAVN
Nils.
DATO
SIGN.
Kunngjøringsvedtak
MVH
25.06.2011
1. gangs behandling i planutvalget
MVH
19.05.2010
Offentlig ettersyn fra 07.10.2010 til 07.02.2011
1. gangs behandling i planutvalget
MVH
28.11.2008
Kunngjøring av oppstart av planarbeide
22.04.2008
PLANEN UTARBEIDET AV:
Verlsa kommune v/Hugo Leonardsen
PLANNR.
D 131
REVISJON

**58/11**
**KOMMUNEDELPLAN FOR DREVJA MED KONSEKVENSUTREDNING - INNSTILLING OG ENDELIG PLANVEDTAK**

**Kommunestyret behandlet i møte 21.06.2011**

**Kommunestyret vedtak:**

1. Vefsn kommunestyre slutter seg til at Konsekvensutredningen datert 15.11.2010 oppfyller utredningsplikten.
2. Vefsn kommunestyre vedtar Kommunedelplan for Drevja datert 15.11.2010, sist revidert 28.4.2011 med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser og ROS-analyse

Planforslaget med planid 1824D0611 er datert 15.11.2010, sist revidert 28.4.2011

**Begrunnelse**:
Planforslaget og konsekvensutredningen gir planavklaring for nye næringsarealer, arealer for samferdselsanlegg, ny adkomstveg for Drevja industriområde og nye boligområder som dekker kommunens behov i et langsiktig perspektiv. Den foreslåtte arealbruken er i tråd med kommunens mål og rammer i kommuneplanen og ligger innenfor de føringer som er gitt underveis i prosessen. Planforslaget vurderes også å ligge innenfor nasjonale og regionale rammer, og konsekvensene av arealbruken vurderes å være akseptable.

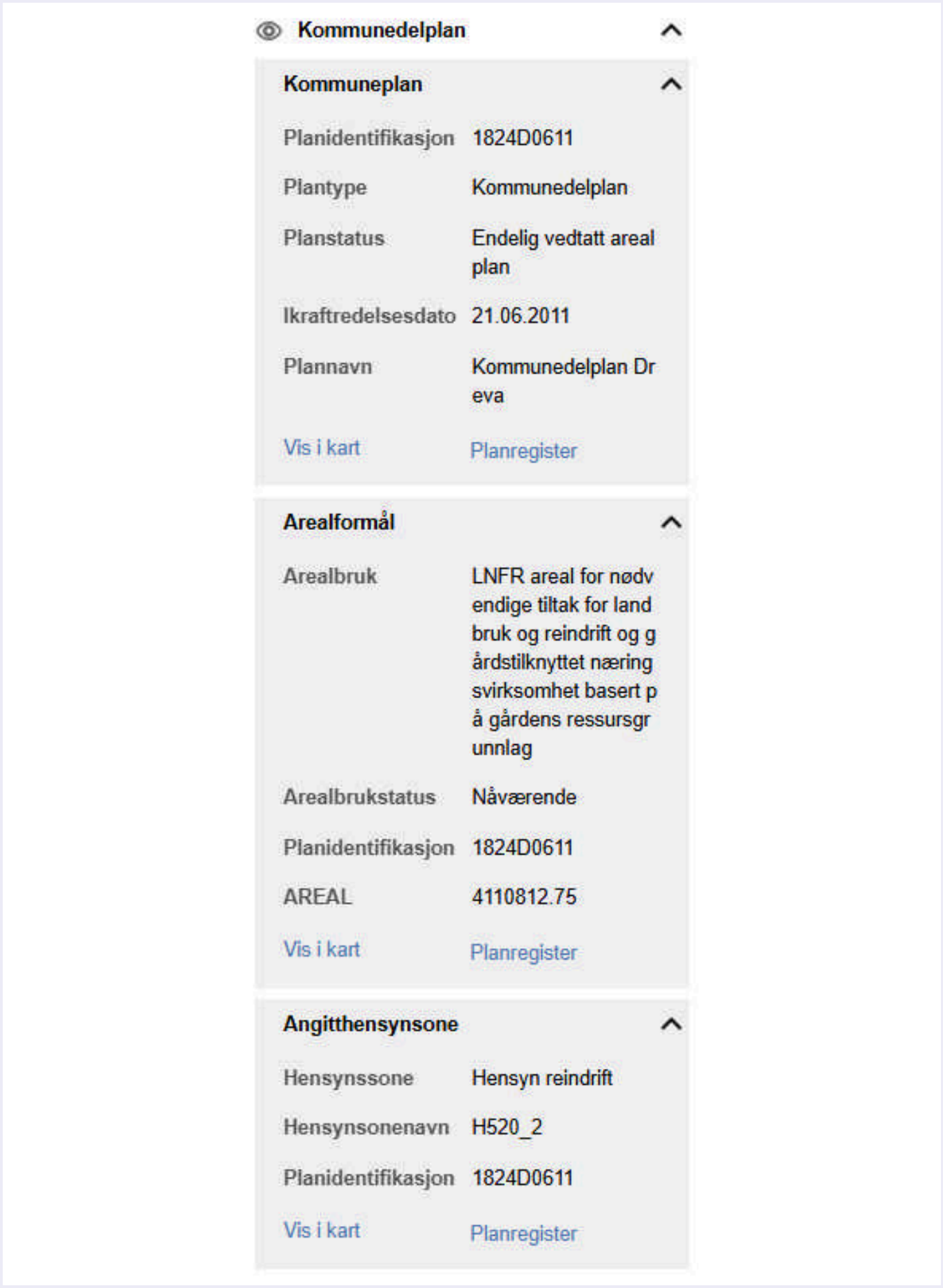
**Kommunestyret behandling**

Vedtak: Planutvalgets innstilling vedtas enstemmig.

Postadresse:
Postboks 560
8651 MOSJØEN

Besøksadresse:
Rådhuset
MOSJØEN

Telefon: 75 10 18 16
Telefaks: 75 10 10 01



**Kommunedelplan**

**Kommuneplan**

| | |
|---|---|
| Planidentifikasjon | 1824D0611 |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Planstatus | Endelig vedtatt areal plan |
| Ikraftredelsesdato | 21.06.2011 |
| Plannavn | Kommunedelplan Dr eva |
| Vis i kart | Planregister |

**Arealformål**

| | |
|---|---|
| Arealbruk | LNFR areal for nødv endige tiltak for land bruk og reindrift og g årdstilknyttet næring svirksomhet basert p å gårdens ressursgr unnlag |
| Arealbrukstatus | Nåværende |
| Planidentifikasjon | 1824D0611 |
| AREAL | 4110812.75 |
| Vis i kart | Planregister |

**Angitthensynsone**

| | |
|---|---|
| Hensynssone | Hensyn reindrift |
| Hensynsonenavn | H520_2 |
| Planidentifikasjon | 1824D0611 |
| Vis i kart | Planregister |

Vefsn kommune
- et steg foran

§§

# Kommunedelplan for Drevja

## Planbestemmelser

**Planopplysninger:**

| | |
|---|---|
| Arkivsaksnr. | **08/770** |
| Bestemmelser datert: | 15.11.2010 |
| Bestemmelser revidert: | 27.4.2011 |
| Planvedtak dato | 21.6.2011 |
| Saksnr: | 58/11 |
| Planperiode | 2011 - 2021 |
| Planident: | 1824D0611 |

## § 1 – PLANFORMÅL

Formålet med planen er å gjennomføre intensjoner i overordnet kommuneplan som i denne planen realiseres gjennom tilrettelegging av nye næringsarealer på Nyland, tilrettelegging for transport av dolomitt fra Granåsen til Drevjaleira industriområde og tilrettelegging av kaiområder for uttransportering av produkter som dolomitt og aplitt.

## § 2 – GENERELLE BESTEMMELSER

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1. ledd: *"Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje"*. Jfr. § 8, 1. ledd: *"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om, og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."* Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver. Alle planlagte tiltak som ikke er eksplisitt avklart i forhold til kulturminner må sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jf tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og rundskriv T-02/08.
- Utbygging i tråd med formålene i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for all utbygging i henhold til formålene i planen, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- På neste plannivå skal det vurderes avsatt en buffersone mellom byggeområdene og dyrket mark/vassdrag.
- Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra spormidt.
- Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før reguleringsplaner sendes på høring og før fradelig og bygging kan godkjennes. Risiko for fare skal i utgangspunktet vurderes på bakgrunn av kjente faresoner i planområdet jfr. NVE's rasfarekart.
-

## § 3 – AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
Underformål:

- Boligbebyggelse, nåværende og fremtidig (B).
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende (O)
- Råstoffutvinning, fremtidig
- Næringsbebyggelse, fremtidig (N)
- Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård
- Forretninger (F)

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Underformål:
- Veg, fremtidig (V)
- Havn, fremtidig
- Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig (S)

3.3 – GRØNNSTRUKTUR
Underformål:
- Friområde, nåværende (G)

3.4 – FORSVARET
Underformål:
- Ulike typer militære formål, nåværende (M)

3.5 – LANDBRUKS-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
Underformål:
- LNFR – areal for spredt boligbebyggelse, nåværende
- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende

3.6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
Underformål:
- Ferdsel og farleder, fremtidig (VA)
- Natur- og friluftsområder, nåværende (VA)

## § 4 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR. 1)

Generelle bestemmelser.
- Utbygging innenfor byggeområdene kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for alle byggeområder, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

4.1 – **Boligbebyggelse B5 og B6, nåværende**
- Tillatt bebygd areal er 35 % - BYA
- For område B5: Bygning tillates ikke oppført nærmere enn 15 meter fra senterlinje fylkesveg.

- Område B6 gjelder et eksisterende boligområde som skal omformes/fornyes med tanke på å legge til rette for flere boliger. Endringene skal omfattes av ny reguleringsplan. Se § 10.9 – hensynssone H820_8.

4.2 – **Boligbebyggelse B1, B3 og B4, fremtidig**
Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak iverksettes.
Boligområdene B3 og B4 skal bygges ut før området B1 tillates utbygd. Område B1 kan imidlertid ikke bygges ut dersom arealene blir klassifisert som kjerneområde for landbruk.

Detaljreguleringen skal ta høyde for følgende:
- tilleggsundersøkelser geoteknikk der hvor konsekvensutredningen (KU) dokumenterer at dette er nødvendig.
- Detaljreguleringen skal vise plassering av bygninger, atkomstveger, tilstrekkelig parkeringsareal for bebyggelsen i planområdet, samt uteoppholdsareal der det er annen boform enn eneboliger.
- Naturverdier/biologisk mangfold skal utredes ved detaljreguleringen, og det kan stilles krav om visualisering av de aktuelle boligområdene.

4.3 – **Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting O1 og O2, nåværende**

4.3.1 – Område O1 Granmoen oppvekstsenter.
- O1 tillates benyttet til skole, barnehage, SFO, skolehelsetjeneste, samt helsetjenester og andre aktiviteter for lokalsamfunnet i Drevja.
- Tillatt bebygd areal er 25 % - BYA
- Høyest tillatt byggehøyde fra gjennomsnitts terreng er 11 meter.

4.3.2 – Område O2 Drevja kirke/kirkegård.
- Ved brann og naturkatastrofer tillates oppført nytt kirkebygg med samme høyde og u-grad som eksisterende bygning.
- Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jfr. plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.
- Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

4.4 – **Område for råstoffutvinning, fremtidig**
- Før uttak av råstoff kreves godkjent reguleringsplan.

4.5 – **Næringsbebyggelse N1, N2 og N3, fremtidig**
- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Grad av utnytting fastsettes i reguleringsplanene og skal angis som % BYA. Det skal tilstrebes høy grad av utnytting for alle områdene.
- Presisering av arealformål gjøres på reguleringsplannivå.
- Ved regulering skal det vurderes etablering av planfri kryssing av ny Fv 78 både for intern trafikk mellom industriområdene og for gående/syklende. Videre skal planavgrensningen mot vegformålet i reguleringsplanen for ny Fv 78 vurderes redusert til fordel for næringsformålene.

4.5.1 – Område N1
I område N1 tillates etablering av tung industri
Reguleringen skal ta høyde for følgende:
- Vurdere eventuelle tiltak mot negativ landskapspåvirkning (eks. terrassering av området).
- Rekkefølgebestemmelser om at lunneplass og ny traktorveg/turveg skal ferdigstilles senest samtidig med planering/terrasering av utbyggingsområdet.

- Byggegrense mot høyspentanlegg i områdets nordlige del, må fastlegges.
- Behandling/håndtering av gipsdeponi jf. temakart for forurensning skal vurderes.
- Det kan etableres to avkjørsler fra Fv 78 til N1, en i sør og en i nord.

4.5.2 – Område N2
I område N2 tillates ikke etablering av tung industri.
Friområdet G1 ved eksisterende balløkke, skal planavklares sammen med N2.

4.5.3 – Område N3
I område N3 tillates etablering av tung industri

4.6 – **Næringsbebyggelse N4, nåværende**
Området ligger innenfor reguleringsplan for Holandsvika industriområde som skal endres. Se for øvrig § 10.9. Grad av utnytting angis i reguleringsplanen.

4.7 – **Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård**
Området benyttes til grav- og urnelund. Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

4.8 – **Område for forretning (F)**
Formålet omfatter eksisterende forretningsvirksomhet. Grad av utnytting - %BYA = 50%.

## § 5 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 2)

- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.1 – **Veg, fremtidig (V1)**
- Driftsavkjørsler for landbruket skal avklares på neste plannivå.

5.2 – **Havn, fremtidig**
- På området skal det etableres havneanlegg på land og i sjø.
- Reguleringsplanen skal fastlegge plassering av kaifront.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan, kan det åpnes for oppføring av lagerbygninger i tilknytning til havnedriften.

**5.3 – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (S1), fremtidig**
- På området kan det etableres veg, jernbane og havneområde med kaianlegg.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan må det gjennomføres nærmere grunnundersøkelser for de deler av området hvor det er dokumentert sensitiv grunn.

## § 6 – GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 3)

6.1 – **Friområde, nåværende (G1)**
- Området skal være felles for omkringliggende boliger.
- Området skal planavklares sammen med N2.

## § 7 – FORSVARET (PBL § 11-7 NR. 4)

7.1 – **Ulike typer militære formål, nåværende (M1, M2 og M3)**
Innenfor formålet ligger to verneverdige bygninger med følgende koordinater:

1 – X – 7320327, Y- 422492
2 – X – 7320276, Y – 422532
Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jf plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.

## § 8 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7 NR. 5)

- Innenfor LNFR - områdene finnes en rekke bygninger, fradelte og bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket i planen og endrer ikke status fra sin nåværende bruk. Eksisterende bygninger og bebygde eiendommer kan tillates endret med om-, eller påbygninger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende i den grad det ikke etableres nye boenheter. Valg av form, farge og volum skal harmonere med omkringliggende landskap og bebyggelse.

- Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som i hht NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

**8.1 – LNFR1, LNFR6, LNFR7, LNFR8 og LNFR9**:
Innenfor disse områdene er det kun tillatt med bygninger eller anlegg som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, herunder reindrift. Det tillates ikke spredt bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse.

**8.2 – LNFR2, LNFR4 og LNFR5**:
Areal for spredt boligbebyggelse.

- Innenfor disse områdene tillates spredt ny boligbygging der det ligger til rette for det og hvor det ikke er interessekonflikt med landbruk, kulturminner, naturverdier, friluft- og reindriftssinteresser.
- Tomt med bebyggelse og tilhørende anlegg som adkomstveg etc. skal ikke legges på dyrka jord eller dyrkbar jord, viktige områder for biologisk mangfold eller i friluftsområder.
- Temakart for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift, fareområder og kulturminner skal ligge til grunn for enkeltsaksbehandlingen.
- Plassering av spredt bebyggelse skal skje ihht kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om bygging i forhold til landbruksareal. Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
- Ny bebyggelse skal ha form og volum som passer tomta, i forhold til topologi, naturforhold og eksisterende omkringliggende bebyggelse.
- Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 5 eller flere enheter må det utarbeides reguleringsplan.

**Omfang og lokalisering av spredt utbygging**:
I områdene LNFR2 og LNFR5 kan det til sammen bygges inntil 10 boliger i planperioden. I område LNFR4 kan det bygges inntil 10 boliger i planperioden. Planperioden er 12 år fra planvedtaket.

**8.3 – LNFR3**, - areal for spredt næringsbebyggelse mv.

- I området gis det anledning til enkeltsaksbehandling ved bygging av ett vannhøydebasseng med atkomstvei. Det åpnes forøvrig ikke opp for annen spredt ervervsbebyggelse av noe slag.
- Temakart for natur, friluftsliv, reindrift, fareområder og kulturminner skal ligge til grunn for enkeltsaksbehandlingen.

- Det skal i nødvendig utstrekning gjøres en geoteknisk vurdering av byggeområdet før bygging tillates.

## § 9 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR. 6)

9.1 – Ferdsel og farleder, fremtidig (VA4)
Områdene kan benyttes til skipstrafikk til kaiområdet

9.2 – Natur- og friluftsområder, nåværende
Område - VA1
Området gjelder Drevjaleira naturreservat. I dette området gjelder forskrift om fredning av Drevjaleira naturreservat (FOR-2000-12-21-1526).

Område – VA2
Området gjelder elva Drevjo. Området er omfattet av verneplan for vassdrag. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra elva jf punkt 10.2 om hensynssoner

Område – VA3
Naturområdet i vann VA3, ingen bestemmelser

## § 10 - Hensynssoner

Planen har innarbeidete hensynssoner jf. Plan- og bygningslovens § 11-8. Disse er navnsatt i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

10.1 – Sone H710_1: Båndlegging for regulering etter PBL (PBL § 11-8, D)

Området båndlegges i påvente av detaljreguleringsplan. Planarbeidet skal være avsluttet innen 2015.

10.3 – Sone H520_2: Sone med særlig hensyn til reindrift (PBL § 11-8, C)
Sonen omfatter flyttlei for reindrifta. I denne sonen skal alle nye tiltak avklares med reindriftsforvaltningen i Nordland.

10.4 – Sone H560_3: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)
Sonen omfatter 50 meter ut fra hver side av elva Drevja.

10.5 – Sone H560_4: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)
Naturtype i militærområdet.

10.6 – Sone H530_5: Sone med særlig hensyn til friluftsliv (PBL § 11-8, C)

10.7 – Sone H720_7: Sone for båndlegging etter lov om naturvern. Gjelder Drevjaleira naturreservat. (PBL § 11-8, D)

10.8 – Sone H910_6: Sone hvor gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde (PBL § 11-8, f)

10.9 – Sone H820_8: Sone hvor reguleringsplan for Holandsvika industriområde – planid 010, skal endres. Denne planen skal deles i to, hvor den nordlige delen skal legge til rette for industri/næringsvirksomhet/avfallsbehandlingsanlegg, mens den sørlige delen skal ha til formål å legge til rette for flere boliger.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

| **Plannavn:** | **Hovedformål med planen:** | **Planvedtaksdato:** | **Planid:** |
|---|---|---|---|
| RV 78 Holand – Leirosen m/arm til Drevja-Ømmervatn | Ny fylkesveg gjennom Drevja | 22.11.06 | 043 |
| Del av Gnr. 190, Straum i Drevja | Boliger/landbruk | 27.06.095 | 0B08 |
| Bergsnevveien G/bnr.192/20 | Boliger/landbruk | 01.11.94 | 0B01 |
| Nyland | Boliger | 21.12.87 | 012 |
| Drevjaleira industriområde | Industri/verneområde våtmark | 25:01.85/19.10.94 – digitalisert /slått sammen 24.02.09 | 20091009 |
| Granmoen, Forholten | Boliger | 29.03.78 | 005 |
| Granmoen, boligområde | Boliger | 23.05.69 | 001 |
| Del av Granmoen | Boliger | 26.08.71 | 002 |
| Del av G/bnr. 191/2, Forsmo i Drevja | Boliger/landbruk | 02.09.98 | 025 |
| Massetak Drevland | Masseuttak | 29.06.09 | 20091044 |

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt, men kommunedelplanen gjelder foran tidligere planer når plankart og bestemmelser ikke samsvarer med kommunedelplanen (ved motstrid).

# Vedlegg




## KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 190/20

Adresse: Forsmovegen 8
8664 MOSJØEN

Dato: 09.09.2026

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

Statens Kartverk
Tinglysingen
Postboks 600, sentrum
3507 Hønefoss

Ref. Statens Kartverk:
27996568

Vår ref.:
Forsmovegen 8

## Forsmovegen 8, 190/20/0/0 i Vefsn
## Hjemmelsinnehaver: Ståle Arnt Enge

Vi viser til tinglyst heftelse i grunnboken på eiendommen med matrikkelnr 1824-190/20/0/0,
**dagboknr 2365, 2365-3/71 Erklæring / Avtale om begrensning av næringsdrift.**
Vi ber om at erklæringene slettes fra grunnbok, hjemlet i nærværende signerte sletteerklæring.

Ihht. avvisning fra Kartverket, datert 22.10.2026, har vi nå også innhentet signatur fra gnr. 190 bnr. 21, Konstantinos Athanasios Katsolis.

Dagboknr. 2365-3 Tinglyst: 07.10.1954

Dato/Sted: 26-10-26 Signatur: Svein-Erik Brubakk Fnr: [redacted]
Svein-Erik Brubakk [190/1]

Dato/Sted: 26-10-26 Signatur: K. KATSOLIS Fnr: [redacted]
Konstantinos Athanasios Katsolis
[190/21]

Vennlig hilsen
**EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS**

Kristoffer Nordås
Saksbehandler
telefon: +47 95 46 58 17
e-post: kristoffer.nordas@em1nn.no

Statens Kartverk
Tinglysingen
Postboks 600, sentrum
3507 Hønefoss

Ref. Statens Kartverk:
27996568

Vår ref.:
Forsmovegen 8

## Forsmovegen 8, 190/20/0/0 i Vefsn
## Hjemmelsinnehaver: Ståle Arnt Enge

Vi viser til tinglyste heftelse i grunnboken på eiendommen med matrikkelnr 1824-190/20/0/0, **dagboknr 2365, 2365-1/71 Forkjøpsrett, tinglyst 07.10.1954**.
Vi ber om at erklæringen slettes fra grunnbok, med hjemmel i nærliggende signerte sletteerklæring.

Slik vi forstår avvisningen av tidligere innsendte sletteerklæring, gjaldt årsaken for nekting at det ikke forelå tilstrekkelige signaturer fra rettighetshavere knyttet til forbudet mot næringsdrift, *dagboknr 2365-3*. Ihht. vår forståelse var denne avvisningen ikke knyttet til forkjøpsretten, og vi ber derfor om at oppføringen relatert til forkjøpsrett vurderes individuelt og slettes på basis av denne erklæring.

Dagboknr. 2365-1 Tinglyst: 07.10.1954

Dato/Sted: 26-10-26 Signatur: Svein-Erik Brubakk Fnr: [redacted]
Svein-Erik Brubakk
[190/1]

Vennlig hilsen
**EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS**

Kristoffer Nordås
Saksbehandler
telefon: +47 95 46 58 17
e-post: kristoffer.nordas@em1nn.no

# 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 5,14 % (eff. 5,44 %).

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

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

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



# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

# 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: 15260136 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Forsmovegen 8, 8664 Mosjøen
Gnr. 190, Bnr. 20 og Gnr. 190, Bnr. 19 og Gnr. 190, Bnr. 23, Vefsn kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

## Budgiver 1

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

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

## Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 15260136
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2026

**Jan Øyvind Westby**
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

**EiendomsMegler 1 Mosjøen**
Strandgata 33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no