

Velkommen til

Bergsnevvegen 24, 8664 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergsnevvegen 24
8664 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1984
BRA/BRA-i	279 / 225 m²
Soverom	2

Energimerke D

Velkommen til Bergsnevvegen 24 og denne flotte eiendommen.

Her får du en pen enebolig fra 1984 som er tilbygget i 2014. Med eiendommen er det også en garasje fra 1994. Boligen går over 2 plan + kjeller og inneholder blant annet 2 soverom og et bad på loftet. Først etasje består av entré, wc-rom, kjøkken, spisestue og 2 andre stuer. *Kjelleren består av 2 soverom, stue, vaskerom og bodareal. Utvendig får du en pen og og flat hage - perfekt for deg med barn. Eiendommen har godt med oppstillingsplass på egen tomt i tillegg til garasjen.

*Det gjøres oppmerksom på at oppholdsrom i kjeller ikke er godkjent. Se salgsoppgave for nærmere

Er dette noe for deg? Last ned salgsoppgaven og still godt forberedt. Vi ønsker deg velkommen til visning. Dersom ingen påmelding vil hovedvisning ikke bli avholdt.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bergsnevvegen 24, 8664 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 194, Bnr. 25, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 397 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 83 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 535,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg kommer det renovasjon fra SHMIL på kr 5 705 pr 2025 fordelt på 6 terminer.

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

Areal
BRA - i: 225 m²
BRA - e: 54 m²
BRA totalt: 279 m²
TBA: 34 m²
GUA: 287.00 m²
ALH: 8.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på oppstillingsplass på egen tomt og i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 044 m² på eiet tomt.
Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig og garasje.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Det er byggegrunn av løsmasser. Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten. Dreneringen er fra 2018. Montert ny drenering. Det ble i tillegg satt ned en kum med vannpumpe. Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Ved tilbygg er det en del av grunnmur av Leca lettklinkerblokker. Eiendommen ligger i et relativt flatt område. Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør og utvendige vannrør (PEL) av plast fra 2018.

Byggeår
Bolig 1984 ifølge kommunen. Tilbygg fra 2014 i følge matrikkelbrev.

Garasje 1994 i følge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 71 m²: Kjellerstue, uinnredet kjellerrom, 2 soverom, gang, boder og et vaskerom

1. etasje
BRA-i 111 m²: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken og 2 stuer,

2. etasje
BRA-i 43 m²: Hall m/trapp, 2 soverom og et bad.

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.

Kommentar til areal:
Areal for utvendig inngang er medtatt i areal for kjeller. Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde.

Rømningsvei fra kjelleren: Du kan rømme fra kjelleren via dør i kjellervegg som leder direkte ut til det fri. Et kjellervindu pluss en kjellertrapp opp til første etasje, med utgang videre ut på bakkeplan er også en mulig løsning. Vinduet må da være minst 0,5 meter bredt og minst 0,6 meter høyt, i tillegg til total lengde + høyde på 1,5 meter. Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke forskriftskrav som rømningsvinduer. Høyden ved åpent vindu er ca. 50 cm. I tillegg er høyden opp til nedre kant av vinduet ca. 1,62 meter, avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger for boligen. Dette gjelder følgende:
- Soverom i første etasje er fjernet til fordel for større spisestue.
- Kjelleren er godkjent som bodareal. Soverommene og stue der er således ikke godkjent.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger for garasjen. Dette gjelder følgende:
- Dør er fjernet til fordel for større port
- Vedskjul er ikke omsøkt.

Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. nevnte avvik.

Standard
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Himling er tekket med MDF himlingsbord. Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller i hovedetasje og i loftetasje er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke er montert i kjelleretasje. Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling () i konstruksjonen ble målt til over 28 vekt% Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader. Bygningen har åpen konstruksjon under tilbygg mot terreng under trebjelkelag og stubbegulv. Stubbegulv er kledd med asfaltplater. Boligen har malt tretrapp opp til loftetasje. Rekkverkshøyde er 93 cm, Høyde på rekkverk mot kjellertrapp er på ca. 104 cm. Boligen har malt tretrapp ned til kjelleretasje. Rekkverkshøyde er ca. 93 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 20 cm, åpninger mellom trinn ca. 15 cm. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Vindfang: Vindfanget er fundamentert på betongpilarer med bjelkelag. Innvendig i vindfang er det synlige skjevheter i himling. Planavvik på gulv er i en bredde på ca. 1,8 meter på 2,5 cm.

Vaskerom kjeller
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med nedtøpte varmekabler. Naborom som er planlagt til bad har også nedstøpte varmekabler i gulv. Fall mot sluk i naborom er målt til 33 mm. Det er ikke montert sluk i gulv på vaskerommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 33 mm. Det er målt til sluk på gulv i naborom som ikke er påført overflater. Nye overflater på naborom må monteres. Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere verdier er det fare for sopp og råteskader.

Bad loft
Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er
målt til 6. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og induksjonstopp. Fliser mellom benk og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom.
Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med malte plater. Himling er tekket med malte himlingsplater. Rommet er innredet med gulvtoalett og servant.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert 2 varmepumper i boligen. En pumpe i opprinnelig del fra 2013. I opprinnelig bolig er varmepumpen fra 2007. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1983. Sikringsskap med automatsikringer. Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht.¨gjeldende krav.

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

TG2 - Utvendig:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det ble registrert rustdannelse på pipehatten. Nedløpsrør på tilbygg er ikke tilkoblet overvannsrør.
Takrenner er fra byggeår, merk alder. Taket var snødekt ved befaring, noe som medførte begrenset inspeksjon av renner, beslag og nedløp. Årsaken til at fullstendig inspeksjon ikke ble utført, er snødekket tak.
• Bordkledningen på det opprinnelige bygget er stedvis oppsprukket i nedre kant. Det er påvist fuktskade på et hjørnebord på det opprinnelige bygget. Det er ikke observert synlige museband under kledningen på det opprinnelige bygget. På tilbygget er det montert synlige museband under kledningen, men det ble registrert avvik med musebandet her.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik: Fuktskjolder er observert i undertaket. Ventilasjonsrør ut over tak er uisolert, og det mangler mansjett på gjennomføringen. Det har ikke vært mulig å foreta fullstendig inspeksjon av
takkonstruksjonen grunnet manglende tilgang. Takkonstruksjonen er kun inspisert fra takluke i loftsgang.
• Det er avvik: Over halvparten av forventet levetid for vinduene fra byggeåret er oppbrukt. Det er ikke montert beslag i overkant av enkelte vinduer.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Noen vinduer er ikke fuget mot grunnmuren. Vinduene har utvendig malingsavflassing. Over halvparten av forventet levetid for vinduene er oppbrukt.
• Det er avvik: Vinduer er fra byggeåret. For vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år.
Utvendig tekking av vindu mot tak er ikke kontrollert på grunn av snø og manglende tilgang. Det anbefales nærmere undersøkelser av utvendig tekking når det er fritt for snø. Foringer innvendig er ikke utført i henhold til anbefalt løsning. Undersøkelsen av utvendig tekking ble ikke utført på grunn av snø og
utilgjengelighet.
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.
• Det er avvik: Grunnmursplasten har løsnet flere steder.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 - Innvendig:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er avvik: Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, vurderes å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Noe merker og hakk forekommer rundt om. Stedvis knirk i gulv.
Denne rapporten har ikke til hensikt å kommentere kosmetiske avvik på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Måling av planavvik i etasjene:
Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 20 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 14 mm. Måling foretatt i tilbygd stue.
Loftsetasje: Totalt planavvik ca. 14 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 10 mm. Måling foretatt i gang.
Det bemerkes at planavvik kun er målt på et begrenset område i hver etasje. Måling i hovedetasje er foretatt i stue, måling i loftetasjen er foretatt i rom med trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på usikker.
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner i gulv. Fukt i murkonstruksjoner kan føre til utfelling av salter, som blir
synlig på åpne overflater. Dreneringen er fra 2018, ifølge opplysninger fra eier. Hullboring er foretatt på to steder i kjelleren: ett på soverom mot sørøst og ett på vaskerommet. På soverommet ble det ikke påvist unormale forhold i innvendig vegg. På vaskerommet ble det påvist forhøyede fuktverdier i vegg, men ingen synlige råteskader. Kjellerytterveggermed som er innvendig kledd mot kald yttervegg av lettklinkerstein eller betong, anses som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger. Det bemerkes at det kun er foretatt hullborring på to plasser, dette gir ingen garanti for at det ikke er unormale forhold på andre plasser i kjelleretasjen.

• Det er avvik: Asfaltplatene er ikke sikret med lekter på undersiden, og det er registrert nedbøying av asfaltplatene.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i trappetrinn og i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Det mangler håndløper i nedre del av trapp.
• Det er avvik: Veggene har ikke fuktbeskyttede overflater ved vaskemaskinen. Dette medfører økt risiko for fuktskader på grunn av vannsøl eller lekkasjer fra vaskemaskinen.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik: Ventil er ikke montert i veggen, det er kun laget hull i den innvendige veggplaten.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Merk alder.
• Lokal utbedring må utføres. Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen og servanten
for å hindre videre slitasje og forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skader.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år. Varmepumpe fra 2007 har oppbrukt levetid.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
• Det elektriske anlegget har fått TG2: Anlegget ble sist kontrollert 08.03.2007, Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger
anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensende kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

TG3 - Utvendig:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Dører er fra byggeår 1984 og har oppbrukt normal levetid, det er utvendige sprekker i treverket i dørblad og karmer. Dør i hovedetasjen er utvendig fuktskadet. Dørvrider på utsiden i loftetasje er ødelagt.
• Det er ikke montert rekkverk.

TG3 - Innvendig:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Elementpipen fremstår upusset i kjeller. For å tilfredsstille gjeldende krav til overflatebehandling og brannmotstand anbefales det at
pipekroppen pusses. Det skal være minimum 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder oppover, nedover, til begge sider og rett frem.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik: Det er knirk i trappen. Rekkverk mangler i nedre del av trappen. Det er slitasje i trinnene.
• Det er avvik: Fliser på gulvet har løsnet og er sprukket. Flisene er montert med skjøter som ligger for nært hverandre.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik: Det er ikke montert sluk på vaskerom. Målinger er utført mot sluk i gulv på naborom som er planlagt oppbygget som bad. Gulvbelegg har sprekker og er utett. Nytt belegg bør legges på vaskerom.
• Det er avvik: Det er kun sluk i naborom. Dette rommet er under arbeid og ikke ferdigstilt.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

2. Renovering av bad, påføring av ny membran , avretting av gulv med ny varmekabel og nye fliser på vegg og gulv. Gjort av faglærte Mur og Puss i 2006.

5. Bytting av kjøkkenvindu i 2014 av ufaglært.

7. Påstøp av garasjegulv, bytting av takplater, og lagt nytt undertak i 2019 av ufaglært.

8. Var settningsskader på garasjen, den ble jekket opp før nytt gulv ble støpt. Balkongen i sør har vært justert.

9. Har endret på utløpet på dreneringen. Nye rør ble lagt for utløpet, det ble i tillegg satt ned en pumpekum, med en dreneringpumpe for å ta vare på sikkerheten. Gjort i 2018 av ufaglært.

23. Er selv elektriker, og har installert det elektriske i eneboligen selv. 2014 Caverion.

27. Noen rom i kjeller er ferdigstilt etter innflytting.

29. Ifølge temakart nve.no ligget ikke min eiendom i rasområdet, men det er merket fare nær min eiendom.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall. En luftehatt, stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Veggene er oppsatt som lemhus fra fabrikk av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av SU-plater. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer på tilbygg og vinduer på kjøkken er fra 2014, resterende vinduer er fra byggeåret 1983. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdører i tre med utgang fra stue og ett soverom i loftetasjen. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse med utgang fra stue på 19 m². Rekkverkshøyde er på 73 cm. Terrassen er fundamentert på betongpilarer. Terrasse med utgang fra soverom på loft på ca. 7 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 74 cm. Terrassen er fundamentert på trepilarer. Gulv er tekket med under bjelker med takrenne for avrenning av vann. Hovedinngangstrapp er ei tretrapp. Terrassetrapp er oppbygd i trematerialer.

Garasje
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbtgde taksperrer som er pålagt undertak av pressenning og utvendig tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert leddport med portåpner, inngangsdør og vinduer 2-lags glass. Garasjen er utbygd med vedbod på ca. 9 m². Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Nyland i Drevja, ca, 15 km. nord for Mosjøen.

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
Bolig
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.01.1985 men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg for bolig har byggetillatelse datert 15.05.2014. Det er i forbindelse med salgsprosessen sendt inn en søknad om ferdigattest på dette fra eier. Denne ble sendt inn av eier den 15.01.2026. Kontakt megler for status på denne.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med varme i gulv, varmepumper og vedovn.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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

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

Regulering
Reguleringsplan: Nyland boligområde Planident: 182420111012
Boligen ligger i et område som er regulert til bolig. Området rundt er regulert til landbruksareal. Jernbanen passerer også i området.

a) Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
b) Garasjen må være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg i form og farge.
c) På egen tomt er det ikke tillatt å føre opp garasje for eller anlegge oppstillingsplasser for lastebiler, anleggsmaskiner eller liknende.

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

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.

Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 837 748,- for 2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Geir Ståle Bjørkmo

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1533
Dato: 03.08.1955
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 4592
Dato: 03.09.1990
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
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 50 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Litjfjell kr 7 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-12-2025 av Knut Kjønnås i Helgeland Byggekontroll AS.

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

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

landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 10.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 13.01.2026
Bygningstegninger, datert 16.02.1984
Midlertidig brukstillatelse, datert 22.01.1985
Matrikkelrapport, datert 05.11.2025
Reguleringsplan med bestemmelser datert 09.06.1987 - oppdatert 14.11.2011
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

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



Stue



Fasade










DAD'S
Neighborhood
Where good friends hang out
cold beer here!
PUB



Fasade



Terrasse



Terrasse

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 194, bnr. 25

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20352-1387 **Referansenummer:** EN6535

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Kjønnås

HBK AS

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.

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

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås
Uavhengig Takstingeniør
knut@hbk.no
900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	279 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Plantegninger i kjeller stemmer ikke med dagen situasjon. Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. samt ferdigattest.
Påkostninger for søknad må påberegnes.

Garasje

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

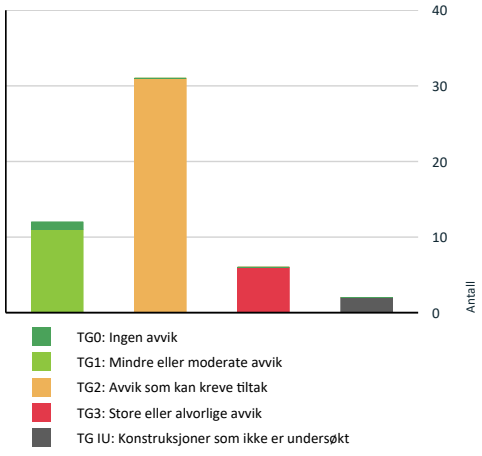
Vedbod er ikke omsøkt.

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

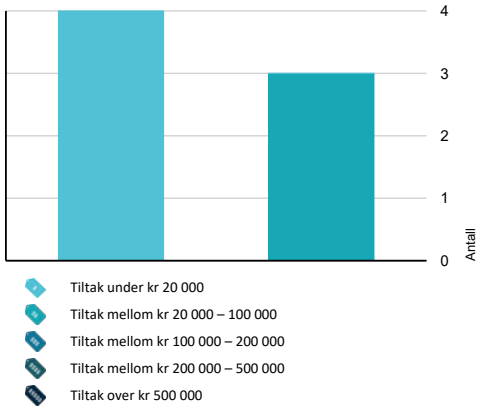
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i
eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer
hos Norsk Takst.
For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger
gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg.** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Kjellervinduer — Gå til side
- Utvendig > Takvinduer — Gå til side
- Utvendig > Terrassedører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Overflater - loftetasje — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper - Kjelleretasje — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
I følge byggetillatelse.

Anvendelse
Boligformål

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

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

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg enebolig	Tilbygg stue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking og undertak er fra byggeåret, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for begge deler.
Vindskibord på takark har malingsavflassing.

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking og undertak når taket er snøfritt.

Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller redusert levetid.

Malingsavflassing på vindskibord bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.







TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt, stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det ble registrert rustdannelse på pipehatten.
Nedløpsrør på tilbygg er ikke tilkoblet overvannsrør.
Takrenner er fra byggeår, merk alder.
Taket var snødekt ved befaring, noe som medførte begrenset inspeksjon av renner, beslag og nedløp. Årsaken til at fullstendig inspeksjon ikke ble utført, er snødekket tak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør utbedres rustdannelse på pipehatten for å hindre videre korrosjon og forlenge levetiden på beslagene.
Nedløpsrør på tilbygg bør tilkobles overvannsrør for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Takrenner og nedløp stål.



Nedløp tilkoblet rør under terrreng.



Nedløp på tilbygg er ikke tilkoblet overvannsrør.



Rust på pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført som lemhus fra fabrikk med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Tilbygget fra 2014 er oppført som bindingsverkskonstruksjon med stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bordkledningen på det opprinnelige bygget er stedvis oppsprukket i nedre kant. Det er påvist fuktskade på et hjørnebord på det opprinnelige bygget.
Det er ikke observert synlige museband under kledningen på det opprinnelige bygget. På tilbygget er det montert synlige museband under kledningen, men det ble registrert avvik med musebandet her.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsprukket bordkledning i nedre kant bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og påfølgende råteskader.

Fuktskadet hjørnebord bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.

Museband bør monteres under kledningen på opprinnelig bygg, og museband må kontrolleres og utbedres på tilbygg for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen og for å redusere risikoen for skader på bygget.



Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Malingsavflassing og sprekker i hjørnebord.



Manglende musesperre under kledning.



Sprukket kledning i nedre kant.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av SU-plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Fuktskjolder er observert i undertaket.
Ventilasjonsrør ut over tak er uisolert, og det mangler mansjett på gjennomføringen.

Det har ikke vært mulig å foreta fullstendig inspeksjon av takkonstruksjonen grunnet manglende tilgang. Takkonstruksjonen er kun inspisert fra takluke i loftsgang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskjolder i undertaket bør undersøkes nærmere, og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fukt- og råteskader.

Ventilasjonsrør bør isoleres, og mansjett bør monteres på gjennomføringen for å redusere risiko for kondens og vanninntrengning.

Det anbefales å etablere bedre inspeksjonsmuligheter for takkonstruksjonen, slik at tilstanden kan vurderes grundigere og eventuelle skjulte skader kan avdekkes. Manglende tilgang gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand.



Uisolert ventilasjonsrør ut gjennom tak.



Fuktskjolder i undertak.



Etablert lufting ut over raft

TG IU Takkonstruksjon tilbygg.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget som ble oppsatt i 2014 har undertak av brettex og Zanda taktekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Vinduer på tilbygg og vinduer på kjøkken er fra 2014, resterende vinduer er fra byggeåret 1983

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for vinduene fra byggeåret er oppbrukt.
Det er ikke montert beslag i overkant av enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer fra byggeåret har passert forventet levetid og bør følges opp med jevnlig kontroll for trekk, kondens og eventuelle fuktskader.

Det må påregnes utskifting av vinduene på sikt for å unngå varmetap, økte fyringskostnader og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende beslag i overkant av enkelte vinduer bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.







Vinduer i tilbygg fra 2014,

TG 2 Kjellervinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår..

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Noen vinduer er ikke fuget mot grunnmuren.
Vinduene har utvendig malingsavflassing.
Over halvparten av forventet levetid for vinduene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres fuging mellom vinduer og grunnmur for å hindre trekk, varmetap og fuktinntrengning.

Utvendig maling bør utbedres for å beskytte treverket mot råte og forlenge vinduenes levetid.

På sikt må det påregnes utskifting av vinduene, da de har passert over halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og energitap.

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport





Manglende fuging mot grunnmur.
Malingsavflassing på karm.

TG 2 Takvinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret. For vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år.
Utvendig tekking av vindu mot tak er ikke kontrollert på grunn av snø og manglende tilgang. Det anbefales nærmere undersøkelser av utvendig tekking når det er fritt for snø.
Foringer innvendig er ikke utført i henhold til anbefalt løsning.
Undersøkelsen av utvendig tekking ble ikke utført på grunn av snø og utilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduenes alder tilsier at det må påregnes behov for vedlikehold eller utskiftning på sikt, da levetiden nærmer seg slutten.

Utvendig tekking bør undersøkes nærmere når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Manglende kontroll av utvendig tekking medfører økt risiko for fuktinntregning og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Foringer innvendig bør utbedres i henhold til anbefalt løsning for å sikre tilfredsstillende ventilering.



Takvindu på loft.



Ingen tegn til fukt i karmer.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Terrassedører

Bygningen har malt balkongdører i tre med utgang fra stue og ett soverom i loftetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Dører er fra byggeår 1984 og har oppbrukt normal levetid, det er utvendige sprekker i treverket i dørblad og karmer. Dør i hovedetasjen er utvendig fuktskadet.
Dørvrider på utsiden i loftetasje er ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med utvendige sprekker, fuktskader og defekte dørvridere for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og inntrenging av fukt.
Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råteskader, dårligere inneklima og redusert funksjonalitet på dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrassedør loftetasje.



Terrassedør hovedetasje.

TG 1 Terrassedører - tilbygg

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på 19 m².
Rekkverkshøyde er på 73 cm.
Terrassen er fundamentert på betongpilarer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 meter for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.



Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Snødekt terrasse.



Fundamentering med betongpilarer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med utgang fra soverom på loft på ca. 7 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 74 cm.
Terrassen er fundamentert på trepilarer.
Gulv er tekket med under bjelker med takrenne for avrenning av vann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 meter for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for fallulykker.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres og eventuelt fornyes, da overskredet brukstid øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.





TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.
Terrassetrapp er oppbygd i trematerialer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende rekkverk trapp terrasse.

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk på hovedinngangstrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Himling er tekket med MDF himlingsbord.

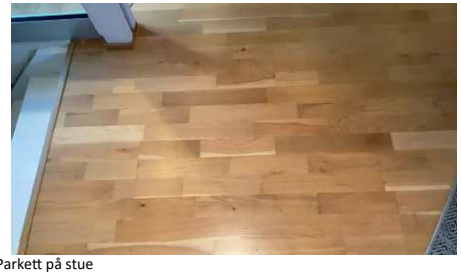
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er avvik:

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, vurderes å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk forekommer rundt om.
Stedvis knirk i gulv.

Denne rapporten har ikke til hensikt å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av knirk i gulv anbefales for å avdekke eventuelle underliggende konstruksjonsfeil, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes og risiko for forverring eller ubehag ved bruk reduseres.



Parkett på stue



Stue.



Tilbygd stue.

TG 2 Overflater - loftetasje

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens standard, enkelte oppgraderinger bør foretas.



Ujevnheter i himling.

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Ett soverom.



Buler på gulvbelegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i hovedetasje og i loftetasje er av trebjelkelag.

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

Måling av planavvik i etasjene:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 20 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 14 mm. Måling foretatt i tilbygd stue.

Loftsetasje: Totalt planavvik ca. 14 mm. Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 10 mm. Måling foretatt i gang.

Det bemerkes at planavvik kun er målt på et begrenset område i hver etasje. Måling i hovedetasje er foretatt i stue, måling i loftetasjen er foretatt i rom med trapp.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på usikker.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.



Radonkart Bergsnevvegen

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.
Sotluke er motert i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Elementpipen fremstår upusset i kjeller. For å tilfredsstille gjeldende krav til overflatebehandling og brannmotstand anbefales det at skorstein pusses.

Det skal være minimum 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder oppover, nedover, til begge sider og rett frem.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Skorstein bør pusses for å oppfylle krav til overflatebehandling og brannmotstand.

Brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstandskravet på minimum 30 cm fra sotluke overholdes.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for brannspredning og redusert levetid på pipa.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller. Upusset pipe. Brennbart material for nær sotluke.



Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling () i konstruksjonen ble målt til over 28 vekt%

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.
Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner i gulv. Fukt i murkonstruksjoner kan føre til utfelling av salter, som blir synlig på åpne overflater. Dreneringen er fra 2018, ifølge opplysninger fra eier.

Hullboring er foretatt på to steder i kjelleren: ett på soverom mot sørøst og ett på vaskerommet. På soverommet ble det ikke påvist unormale forhold i innvendig vegg. På vaskerommet ble det påvist forhøyede fuktverdier i vegg, men ingen synlige råteskader.

KjellerytterVegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av lettklinkerstein eller betong, anses som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.

Det bemerkes at det kun er foretatt hullborring på to plasser, dette gir ingen garanti for at det ikke er unormale forhold på andre plasser i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og eventuelle skjulte skader.

Tiltak med drenering og kapillærbryter i sålen bør vurderes for å redusere risikoen for fuktvandring og kapillæroppsuging.

Utforede kjellervegger bør vurderes revet eller utbedret, og det anbefales å isolere kjellervegger utvendig med tilstrekkelig fuktsikring for å redusere risikoen for kondensering, sopp- og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av mugg, sopp og råte, samt skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.



Rom under oppussing.



Kjellerstue.

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Laminat på gulv i gang.



Forhøyede fuktverdier påvist i yttervegg mot terreng

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har åpen konstruksjon under tilbygg mot terreng under trebjelkelag og stubbegulv. Stubbegulv er kledd med asfaltplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Asfaltplatene er ikke sikret med lekter på undersiden, og det er registrert nedbøying av asfaltplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres klemlekter på undersiden av asfaltplatene for å hindre videre nedbøying.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere deformasjon av asfaltplatene, redusert funksjon som fuktsperre og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Manglende lekter på asfaltplater,



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til loftetasje.
Rekkverkshøyde er 93 cm, Høyde på rekkverk mot kjellertrapp er på ca. 104 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Det er knirk i trappen.
Rekkverk mangler i nedre del av trappen.
Det er slitasje i trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør utføres nærmere undersøkelser og utbedring av knirk i trappen for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Rekkverk bør monteres i nedre del av trappen for å redusere risikoen for fall og personskader.

Slitte trinn bør utbedres for å sikre god sklisikkerhet og forlenge trappens levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp opp til loft.

TG 2 Innvendige trapper - Kjelleretasje

Boligen har malt tretrapp ned til kjelleretasje.
Rekkverkshøyde er ca. 93 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 20 cm, åpninger mellom trinn ca. 15 cm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i trappetrinn og i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Det mangler håndløper i nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.

Åpninger i trappetrinn og rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan sette seg fast eller falle gjennom. Store åpninger utgjør en risiko for personskade, spesielt for barn.



Kjellertrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

TG 3 Andre innvendige forhold

Vindfang: Vindfanget er fundamentert på betongpilarer med bjelkelag. Innvendig i vindfang er det synlige skjevheter i himling. Planavvik på gulv er i en bredde på ca. 1,8 meter på 2,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

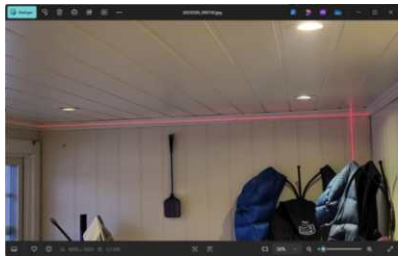
Fliser på gulvet har løsnet og er sprukket. Flisene er montert med skjøter som ligger for nært hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser på gulvet må fjernes, og fundamenteringen bør kontrolleres og eventuelt rettes opp før nye overflater legges.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for ytterligere skade på gulv og underliggende konstruksjon, samt redusert levetid og funksjon på overflatematerialene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevhet i konstruksjon.



Fliser er montert feil, skjøter er for nær hverandre.



Sprukket flis.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggene har ikke fuktbeskyttede overflater ved vaskemaskinen. Dette medfører økt risiko for fuktskader på grunn av vannsøl eller lekkasjer fra vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fuktbestandige overflater eller annen egnet beskyttelse på veggene ved vaskemaskinen for å redusere risikoen for fuktskader som følge av vannsøl eller lekkasjer. Manglende tiltak kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og behov for kostbare utbedringer.



Plater på vegg, vindu i våtsone.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med nedtøpte varmekabler. Naborom so er planlagt til bad har også nedstøpte varmekabler i gulv.
Fall mot sluk i naborom er målt til 33 mm. Det er ikke montert sluk i gulv på vaskerommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 33 mm.
Det er målt til sluk på gulv i naborom som ikke er påført overflater. Nye overflater på naborom må monteres.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Det er ikke montert sluk på vaskerom. Målinger er utført mot sluk i gulv på naborom som er planlagt oppbygget som bad.
Gulvbelegg har sprekker og er utett.
Nytt belegg bør legges på vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Det bør etableres sluk på vaskerommet og nytt, tett gulvbelegg bør legges for å sikre tilstrekkelig vanntetting.

Manglende sluk og utette gulvflater medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje, da vann ikke vil ledes til sluk og kan trenge inn i omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv mot planlagt gulv.



Ingen terskel montert på gulv.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun sluk i naborom. Dette rommet er under arbeid og ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres sluk i gulvet på vaskerommet, og arbeidet i naborommet må ferdigstilles.

Manglende sluk og tettesjikt medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Plastsluk på naborom.



Samme sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Ventil er ikke montert i veggen, det er kun laget hull i den innvendige veggplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres ventil i veggen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventil kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i rommet.



Manglende ventil i vegg.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere verdier er det fare for sopp og råteskader.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene og øke høydeforskjellen til sluk i henhold til gjeldende krav.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til vannansamling på gulvet og mulig vannskade på tilstøtende konstruksjoner.
Vær oppmerksom ved bruk, og hold området under oppsikt for tegn til fuktskader.



Flis på gulv.





Måling av fall på gulv

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Merk alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring bør forbedres for å redusere risiko for lekkasjer og tette avløp.

Badet nærmer seg forventet levetid for smøremembran, og det anbefales å overvåke tilstanden nøye samt vurdere utskifting for å unngå fremtidige skader.



Sluk under kabinett.



Sluk i gulv under kabinett.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har slitasje, og det er noen hakk i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen og servanten for å hindre videre slitasje og forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Nedfelt servant.



Kabinett.



Toalett og innredning.



Slitasje på innredning

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.



Naturlig ventilering.



Tilluft under dørblad

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Fliser mellom benk og overskap.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skadene på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelle følgeskader på innredningen.



Kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

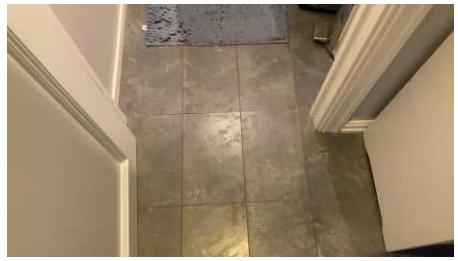
SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malte plater.
Himling er tekket med malte himlingsplater.
Rommet er innredet med gulvtoalett og servant.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Tilluft under dør.



Ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekrane i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Det anbefales å få vurdert tilstanden på vannrørene av en rørlegger, og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller korrosjon.
Risikoen ved å ikke gjøre tiltak er økt fare for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningsmassen.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.

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

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

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør.
Konsekvensen ved gamle avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, tette rør og tilbakeslag, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.
Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning ved tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper i boligen. En pumpe i opprinnelig del fra 2013. I opprinnelig bolig er varmepumpen fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

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

Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vurderes for utskifting når den nærmer seg slutten av forventet levetid, for å redusere risikoen for driftsstans og kostbare reparasjoner.



Varmepumpe tilbygg fra 2013.



Varmepumpe stue fra 2007.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil til sluk for å unngå vannskader ved utløp fra ventilen.

Det anbefales å etablere fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift, da tilkobling via stikkontakt kan medføre fare for varmgang og brann.

Varmtvannsberederen er over 20 år, og det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.



Ledning tilkoblet stikk kontakt.



Bereder plassert i kjeller.

TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Ved installering av nytt kjøkken.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Anlegget ble sist kontrollert 08.03.2007,
   Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensende kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2018. Opplysning fra eier.
Det er montert ny drenering, og det ble i tillegg satt ned en kum med vannpumpe.
Eiendommen var delvis snødekt på befaringstidspunktet, noe som medførte en begrenset inspeksjon.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplasten har løsnet flere steder.
Under terrasse er grunnmursplasten avsluttet før hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmursplasten bør festes på plass for å hindre at vann trenger inn bak plasten og forårsaker fuktproblemer i konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

Det bør etableres grunnmursplast hvor det mangler. Ytterligere undersøkelser bør utføres når det blir snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Grunnmursplast er løsnet på grunnmur.



Sprekk i grunnmur.



Grunnmursplast er løsnet på grunnmur.



Sprekk i lettklinkerstein under terrasse

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Ved tilbygg er det en del av grunnmur av Leca lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales nærmere undersøkelse av sprekkdannelser i grunnmuren for å avklare årsak og omfang.
Dersom sprekkene skyldes setninger, kan dette medføre ytterligere skader på konstruksjonen og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

Grunnmuren bør pusses.
Sprekker gjør det lettere for vann å trenge inn i grunnmuren, spesielt ved regn eller smeltevann. På vinteren vil dette føre til frostsprengning. Over tid kan fuktigheten trekke inn i betongen og videre inn i bygningen.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leiere i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygningskonstruksjonene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige avløpsrør og utvendige vannrør (PEL) av plast fra 2018.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

225 m²/225 m²

Enebolig: Kjellerstue, 4 Soverom, Uinnredet kjellerrom, 2 Gang, 2 Bod, Vaskerom, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, 2 Stuer, Hall m/trapp, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

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

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjordvegen 1244 ,8664 MOSJØEN 165 m²	1970	2 sov	15-08-2022	2 800 000	**3 100 000**		3 100 000	**18 788**
2	Fjordvegen 1191 ,8664 MOSJØEN 148 m²	1994	3 sov	13-05-2021	2 800 000	**2 700 000**		2 700 000	**18 243**
3	Fjordvegen 1191 ,8664 MOSJØEN 148 m²	1994	3 sov	31-10-2023	2 900 000	**2 700 000**		2 700 000	**18 243**
4	Stasjonsvegen 5 ,8664 MOSJØEN 176 m²	1995	3 sov	15-06-2022	2 750 000	**2 950 000**		2 950 000	**16 761**
5	Fjordvegen 789 ,8664 MOSJØEN 172 m²	1989	5 sov	14-06-2022	2 700 000	**2 700 000**		2 700 000	**15 698**
6	Fjordvegen 943 ,8664 MOSJØEN 126 m²	1988	4 sov	30-10-2025	3 300 000	**3 050 000**		3 050 000	**14 951**
7	Fjordvegen 1078 ,8664 MOSJØEN 141 m²	1963	5 sov	03-01-2021	2 100 000	**2 025 000**		2 025 000	**14 362**
8	Fjordvegen 789 ,8664 MOSJØEN 172 m²	1989	5 sov	11-06-2020	2 550 000	**2 425 000**		2 425 000	**14 099**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²	Kr.	5 536
Avløp, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²	Kr.	9 673
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	3 654
Renovasjon: 140 liters dunk;	Kr.	5 705
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**61 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Tillegg terrasser med takoverbygg	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**3 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	**370 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 170 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 550 000**

Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN
Gnr 194 - Bnr 25
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

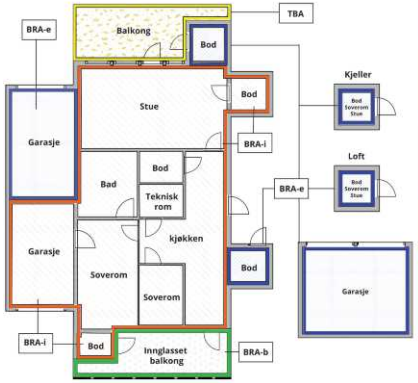
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjelleretasje	71			71			71
Hovedetasje	111			111	27		111
Loftetasje	43			43	7	8	51
SUM	**225**				**34**	**8**	**233**
SUM BRA	**225**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Kjellerstue, soverom, uinnredet kjellerrom, gang, bod 2, soverom 2, bod 3, vaskerom		
Hovedetasje	Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, stue 2		
Loftetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Areal for utvendig inngang er medtatt i areal for kjeller.
Det bemerkes at deler av arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Plantegninger i kjeller stemmer ikke med dagen situasjon. Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. samt ferdigattest.
Påkostninger for søknad må påberegnes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømningsvei fra kjelleren: Du kan rømme fra kjelleren via dør i kjellervegg som leder direkte ut til det fri. Et kjellervindu pluss en kjellertrapp opp til første etasje, med utgang videre ut på bakkeplan er også en mulig løsning. Vinduet må da være minst 0,5 meter bredt og minst 0,6 meter høyt, i tillegg til total lengde + høyde på 1,5 meter.
Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke forskriftskrav som rømningsvinduer. Høyden ved åpent vindu er ca. 50 cm. I tillegg er høyden opp til nedre kant av vinduet ca. 1,62 meter, avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		54		54	
SUM		**54**			

SUM BRA	**54**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	203	22
Garasje	0	54

Kommentar

Enebolig

Garasje — Portåpning: 4,45 x 2,03 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Geir Bjørkmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	194	25		0	1044.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergsnevvegen 24

Hjemmelshaver
Bjørkmo Geir Ståle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nyland i Drevja, ca, 15 km. nord for Mosjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Nyland boligområde.
Reguleringsformål: Boliger,Område for boliger med tilhørende anlegg, annet byggeområde/teleanlegg, annet byggeområde/nettstasjon/trafo, landbruksområder, kjøreveg, gang og sykkelveg, annen veggrunn, annet friområde

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig og garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bilparkering.

Byggeår
1994

Kommentar
I henhold til godkjent byggetillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbygde taksperrer som er pålagt undertak av presenning og utvendig tekket med profilerte stålplater.
Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert leddport med portåpner, inngangsdør og vinduer 2-lags glass. Garasjen er utbygd med vedbod på ca. 9 m².

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse boligbygg	07.02.1984		Gjennomgått		Nei
Tegning boligbygg	07.02.1984		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse/ tegninger garasje	06.05.1994		Gjennomgått		Nei
Innvilget søknad tilbygg bolig.	15.05.2015		Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg bolig	09.05.2015		Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Linea AS.	08.03.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	
2	10.12.2025	
3	07.01.2026	
4	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 13.01.2026
Bjørkmo, Geir Ståle

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

Geir Ståle Bjørkmo

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1984
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergsnevvegen 24
8664 Mosjøen

1824-194/25/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Mur og Puss

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad, påføring av ny membran , avretting av gulv med ny varmekabel og nye fliser på vegg og gulv.

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

• **Ja**

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

Dette er utført av flislegger

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?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av kjøkkenbindu

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Påstøp av garasjegulv, bytting av takplater, og lagt nytt undertak

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

Var settningsskader på garasjen, den ble jekket opp før nytt gulv ble støpt. Balkongen i sør har vært justert.

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp bjelkelaget på balkongen

Drenering, fukt og lekkasje

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

Har endret på utløpet på dreneringen

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Nye rør ble lagt for utløpet, det ble i tillegg satt ned en pumpekum, med en dreneringpumpe for å ta vare på sikkerheten.

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Er beskrevet tidligere

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

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **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?:** 2014

   Firmanavn: Caverion

   Beskrivelse av arbeidet: Er selv elektriker, og har installert eneboligen selv

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?
• **Ja**

Noen rom i kjeller er ferdigstilt etter innflytting

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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?
• **Ja**

Ifølge temakart nve.no ligget ikke min eiendom i rasområdet, men det er merket fare nær min eiendom.

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**

Dette er beskrevet tidligere

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Dette er beskrevet tidligere

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**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246782**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11084850**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **225,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **225,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
209,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
250,57 kWh/m²	**56 378 kWh**



Bergsnevvegen 24, 8664 MOSJØEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

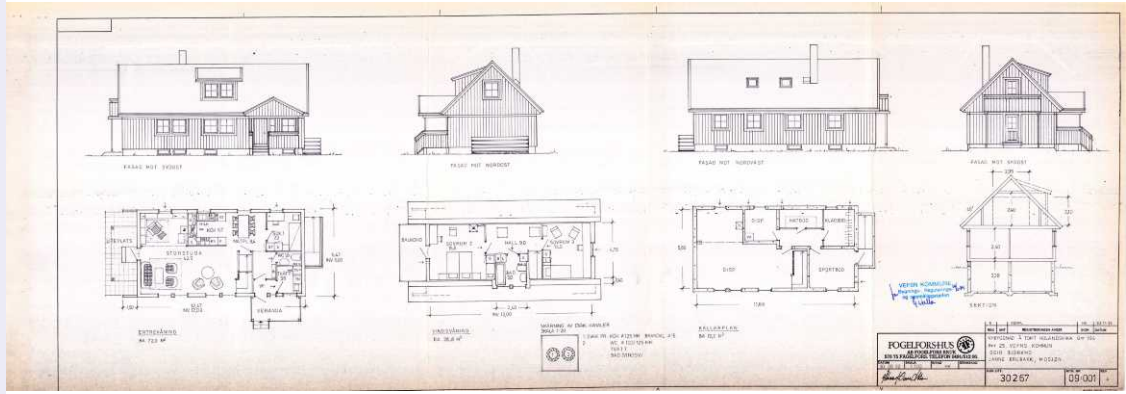
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Skjema

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holandsvika		194	25	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg i 1½ etg. med kjeller	23.1.1984	dato 17.2.1984 sak 16/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Geir Bjørkmo	8666 HOLANDSVIKA	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Geir Bjørkmo	8666 HOLANDSVIKA	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Johan Knutsen Walter Steinmark,A/S Fogelfors Hus, Skellefteå, Sverige	Fustvatnet, 8650 Mosjøen	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Oppfylling av drenslaget rundt kjellermuren, samt planering av byggetomten med fall 1:50 helst 1:20 fra boligbygget, slik at overvann ledes bort.

2. Innredning av trapperom (gang) i kjeller, samt matbod - boder.

Dette arbeid må være fullført innen 1.7.1985

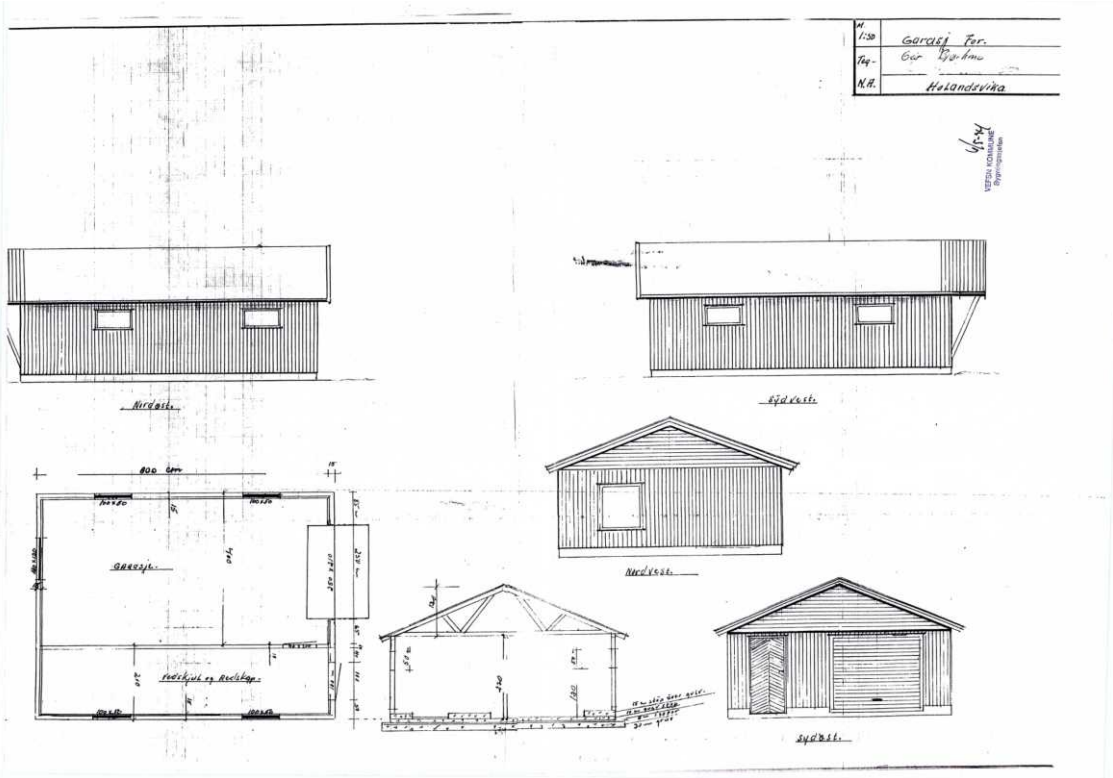
Mosjøen den 22.1.1985

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
—

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringsog oppmålingssjefen
for
G. Forsmo
G. Forsmo
bygningssjef

Form godkjent kgl. res. 6.12.1968 Utgave 1 Desember 1971. Eldre utgave forbudt.



VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Vår ref.: ALI/1170/94	Reg. nr.: 491/94	Arkiv nr.: L42/adr

Ref. bygningsrådet på f.k. møte	Saksbehandler: Atle Lien

Søknad av mottatt 6.5.1994 om byggetillatelse for garasje.

Byggested: Holandsvika Gnr.: 194 Bnr.: 25

Byggherre: Geir Bjørkmo Adr.: 8666 Holandsvika

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. Garasjens plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomta av oppmålingskontoret.
3. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
4. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

Vedlegg

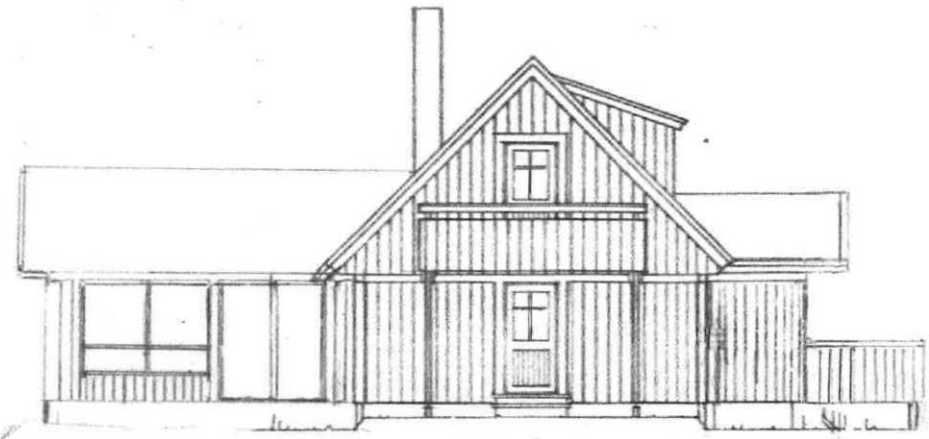
- [X] søknad om byggetillatelse
- [X] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [X] situasjonsplan
- [X] **NB!** regning for søknads- og byggeplasskontroll ettersendes
- [ ] **NB!** regning for tilknytningsavgift for vann og kloakk ettersendes
- [ ] orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, 06.05.94

Svein Davidsen

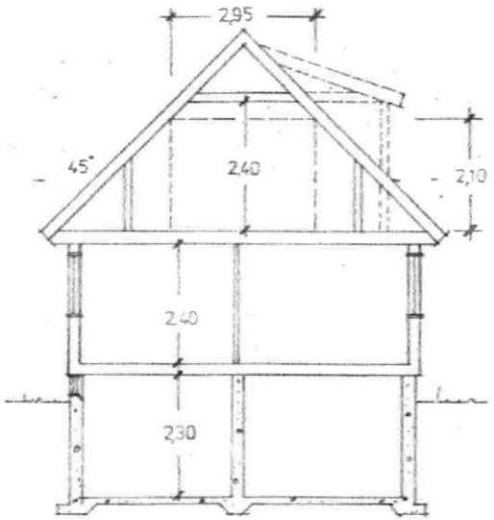
Atle Lien

Dokid: 14021684 (14/1281-2)
Tegninger



6,0 m

FASAD MOT SYDØST



VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringss- og oppmålingskontor
14/2 94

SEKTION

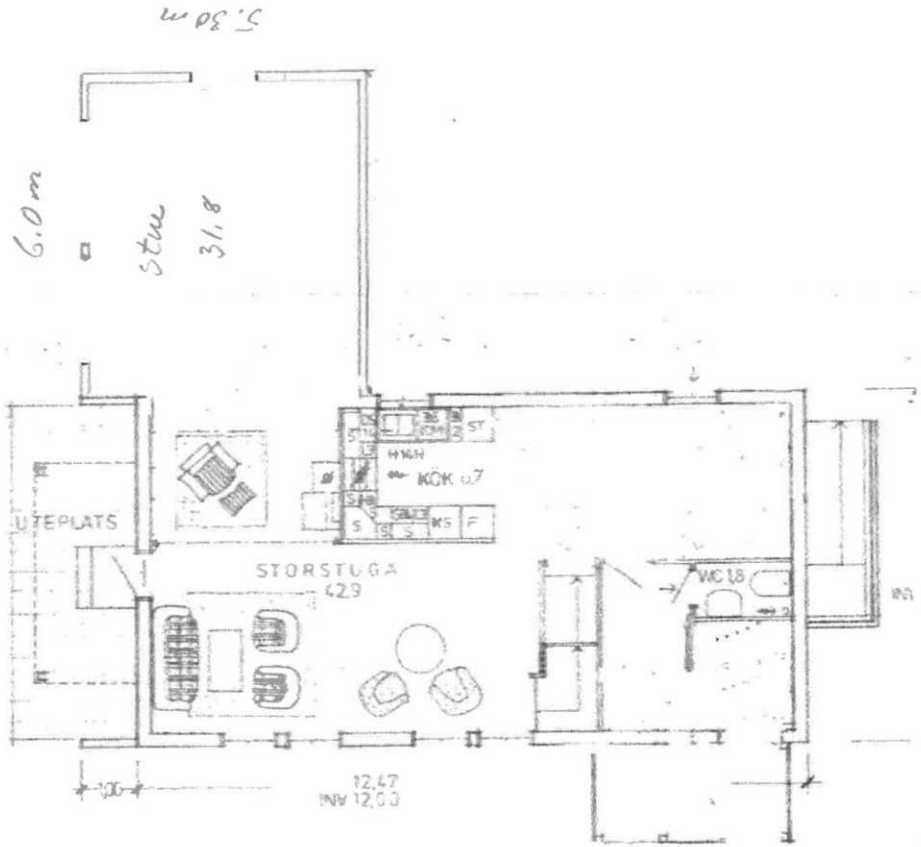
A	KOMPL		HK	83 11 25
REG	ABT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

FOGELFORSHUS
AB FOGELFORS BRUK
570 75 FAGELFORS. TELEFON 0491/512 00.

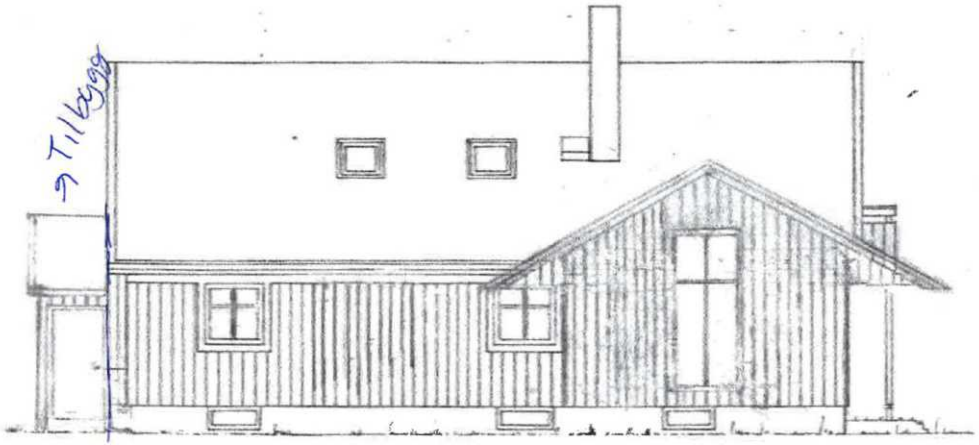
NYBYGGNAD Å TOMT HOLANDSVIKA Gnr 194
Bnr 25, VEFNS KOMMUN
GEIR BJØRKMO
JANNE BRUBAKK, MOSJØN

DATUM	SKALA	RITAD	GRANSKAD
83 09 02	1:100	HK	

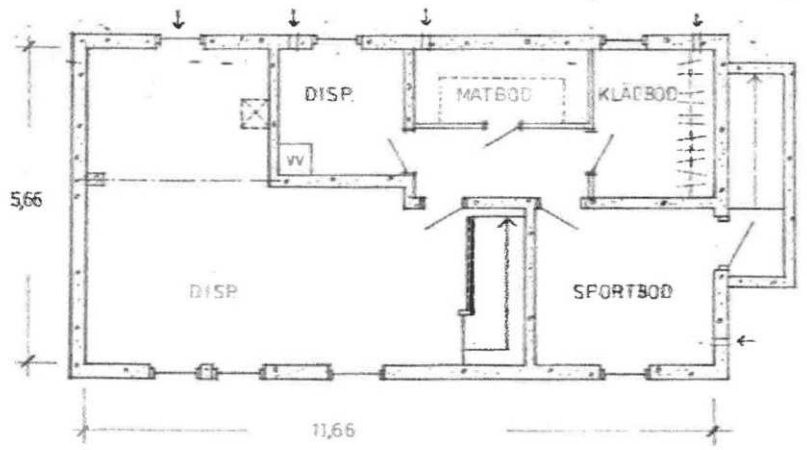
HUS LITT. 30267 RITN. NR 09:001 REV. A



ENTREVÅNING
BA 72,0 M²



FASAD MOT NORDVÄST 5.30m.



KÄLLARPLAN
BA 13,2 M²

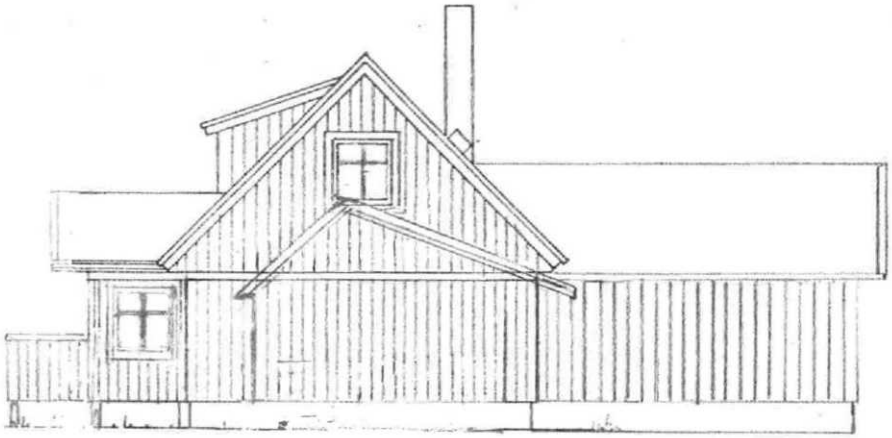
KL. A15

VEFSN KOM
Bygnings-, Rea
og opmåling

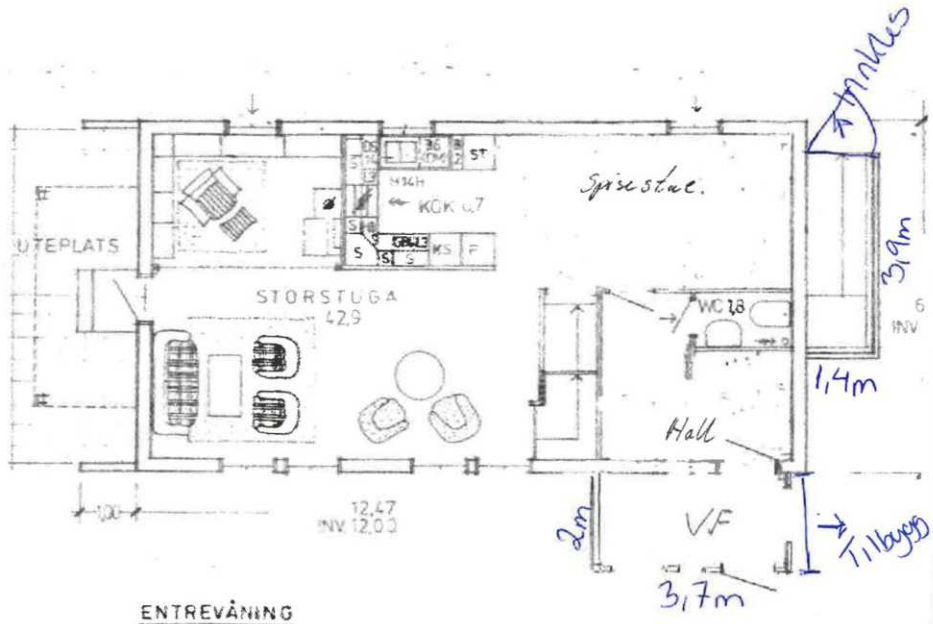
FOGELFOR
AB FOGEL
570 75 FAGELFORS.
DATUM 83 09 02
SKALA 1:100



FASAD MOT SYDOST

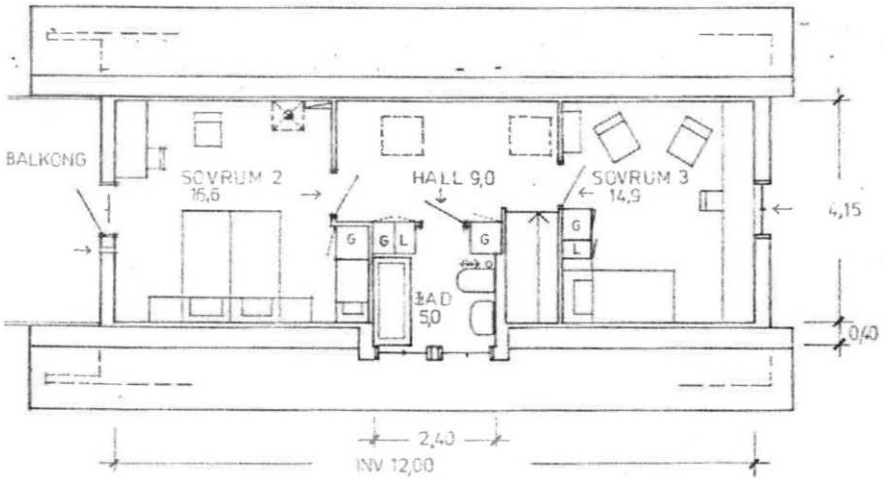


FASAD MOT NORDOST



ENTREVÅNING

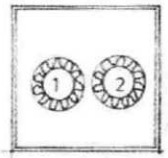
BA 72,0 M²



VINDSVÅNING

BA 28,8 M²

SKÄRNING AV EVAK-KANALER
SKALA 1 20



1 EVAK FR. KÖK Φ 125 MM BRANDKL. A1
2 WC Φ 100/125 MM
TVÄTT
BAD (VINDSV)

VEFSN KOMMUNE
Plan og utvikling
Saksbehandler: Ronny Pedersen, Tlf. 75 10 18 13
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:	**Vår referanse:**	**Arkivkode:**
15.05.2014	14/1281-3	GNR 194/25

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Geir Bjørkmo
Bergsnevvegen 18

8664 MOSJØEN

INNVILGET SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Adminitrativt vedtak nr: 83/14.

Gjelder	**: Tilbygg/Enebolig**
Byggested	**: Holandsvika, Gnr.: 194/25**
Bruksareal	**: 30 m2**
Tiltakshaver/Byggherre	**: Geir Bjørkmo**
Søknad mottatt	**: 11.04.2014**

Saken er behandlet administrativt 15.05.2014 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende:

vedtak:
Det gis med dette byggetillatelse etter plan –og bygningslovnes §20-2a.

Det må søkes om ferdigattest før bygningen kan tas i bruk, se vedlagt skjema.

Ingen naboer har protestert på søknaden. Eier av eiendommen Gnr/Bnr 175/5 har i form av skriftlig samtykke, datert 07.04.2014, akseptert omsøkt plassering av bygningen i forhold til felles tomtegrense.

Det er ditt ansvar at byggverket blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det er vurdert av jernbaneverket følgende: *"NGUs kvartærgeologiske kart viser at tomta ligger på torv og myr – "omringet" av maritime avsetninger. Det kan derfor ikke utelukkes at det er lommer med kvikkleire eller andre skredfarlige masser her."* Det forutsettes at dette tas i betraktning før byggestart.

[X] Du er selv ansvarlig for at bygningen plasseres som vist i innsendt søknad.

[ ] Bygningen krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Du er ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt søknad**. NB! Før byggestart må kommunen kontaktes for beliggenhetskontroll på tlf. 75 10 18 23/25.**

Regning for behandling av søknaden ettersendes.

Telefon: 75 10 10 00 **Telefaks:** 75 10 10 01
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset
Kommunenr: 1824 **Webadr:**
Org.nr: 844824122 www.vefsn.kommune.no
Bankgiro: 4530 05 00963 www.mosjoenby.com

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

Generelle opplysninger:
- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

Rapportering
I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Planutvalget.

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

Med hilsen
Plan og utvikling

Ronny Pedersen
Avd. ing.

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Vedlegg: Skjema for søknad om ferdigattest

Søknad om ferdigattest for tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.
14/1281

Søknaden gjelder

Eiendom/ Byggested

Tiltakets art	Byggets art
Tilbygg	Enebolig

Gnr. / Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
194/25					1824

Adresse	Postnr.	Poststed

Ferdigattest

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

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

Type arbeider

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

Oppdatert dokumentasjon

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

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

Vedlegg

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

Underskrift

Tiltakshaver

Navn	Telefon
Geir Bjørkmo	

Epost

Dato	Underskrift

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	05.11.2025 kl. 13:55
Gårdsnummer:	194	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	25	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:	BJØRHEIM
Etableringsdato:	03.08.1955
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 194 / 25	1 044,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220361	BJØRKMO GEIR STÅLE		BERGSNEVVEGEN 18 8664 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		220361	BJØRKMO GEIR STÅLE		BERGSNEVVEGEN 18 8664 MOSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7315027	415834		1 044,3 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
Skylddeling	24.12.1959				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 194/25	0	
		Mottaker	1824 - 194/30	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Planlagt fradeling	03.08.1955				
Planlagt fradeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 194/25	-455	
Skylddeling	03.08.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 194/12	-1 045	
		Mottaker	1824 - 194/25	1 045	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.10.2016	Tinglyst	24.11.2016	1824nyg	17.11.2016
Oppmålingsforretning	J 41/16	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 194/29	-316,3	
	M 6431	Mottaker	1824 - 194/79	316,3	
		Berørt	1824 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1824 - 175/5	0	
		Berørt	1824 - 194/25	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bergsnevvegen	2260	24			Grunnkrets 0101 Holandsvika Stemmekrets: 2 Drevja Kirkesokn: 10030702 Drevja Postnr.område: 8664 MOSJØEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33	7315031	415840		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 084 850
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7315031 Øst: 415840
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 223
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 223
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 01.08.1984
Tatt i bruk: 20.12.1984
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	105	0	105	0	0	0
K01	0	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2260 Bergsnevvegen 24	H0101	Bolig	223	4	Kjøkken	1	2	194/25

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BJØRKMO GEIR		BERGSNEVVN. 8662 HALSØY

Bygningsnr: 11 084 850
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7315032 Øst: 415827
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 32
Bruksareal bolig: 30
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 30
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 20.05.2014
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	30	0	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	194/25

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	220361	BJØRKMO GEIR STÅLE		BERGSNEVVEGEN 18 8664 MOSJØEN

Bygningsnr: 11 101 976
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7315044 Øst: 415837
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 45
Bruksareal totalt: 45
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 06.05.1994
Igangsettingstillatelse: 01.12.1994
Tatt i bruk: 31.12.1994
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

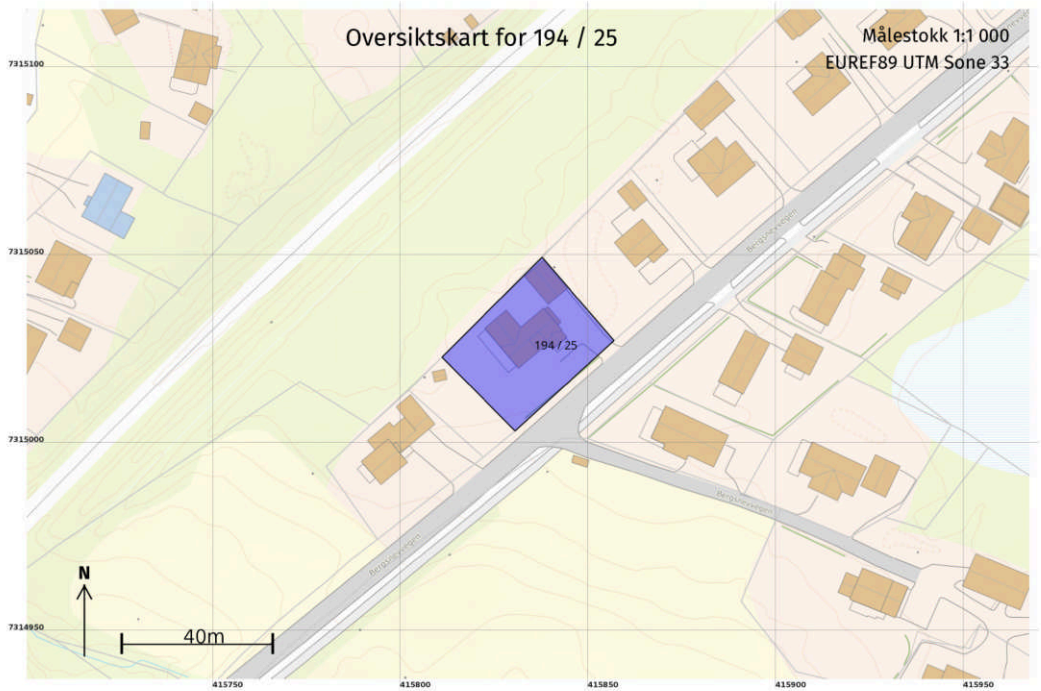
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	45	45	0	0	0

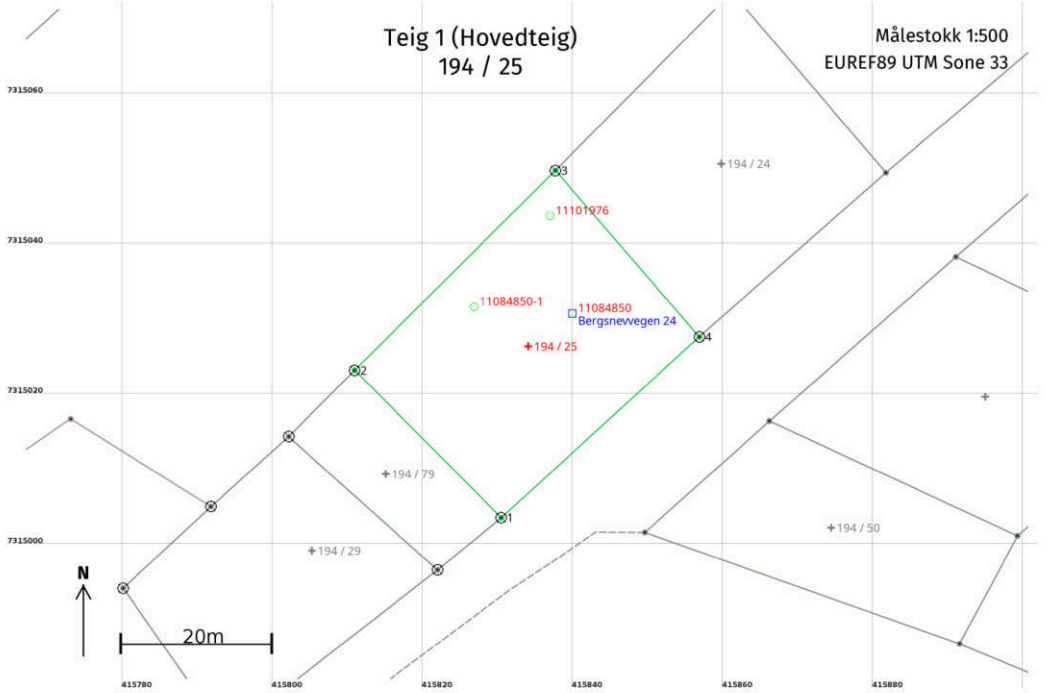
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	194/25

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BJØRKMO, GEIR		





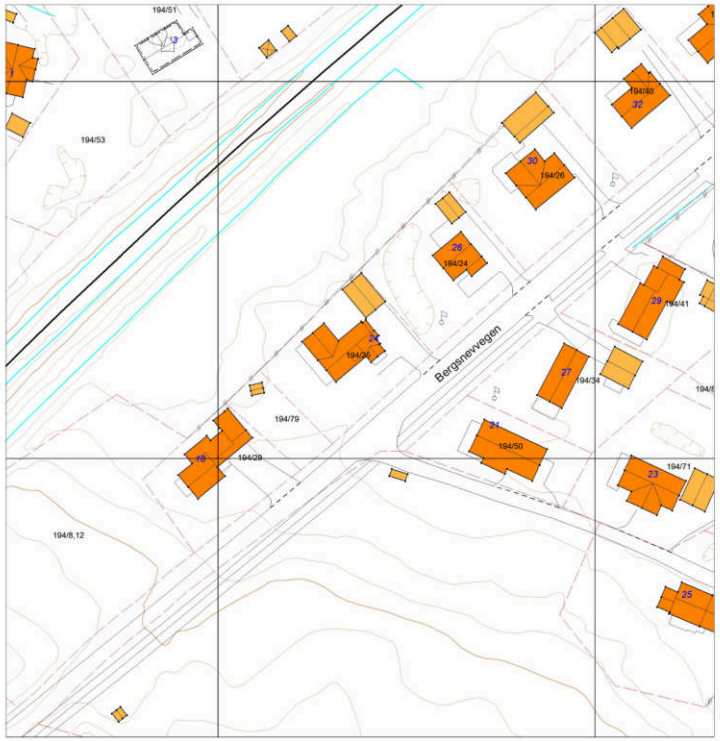
Areal og koordinater

Areal: 1 044,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7315027 **Øst:** 415834

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7315003,84	415830,54	Jord 27,69	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7315023,47	415811,01	Jord 37,69	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7315050,06	415837,72	Jord 29,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7315027,91	415856,89	Jord 35,69	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 194/25

Adresse: Bergsnevvegen
8664 Mosjøen

Dato: 05.11.2025

Målestokk: 1:1000

Sign: G. Nygard

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

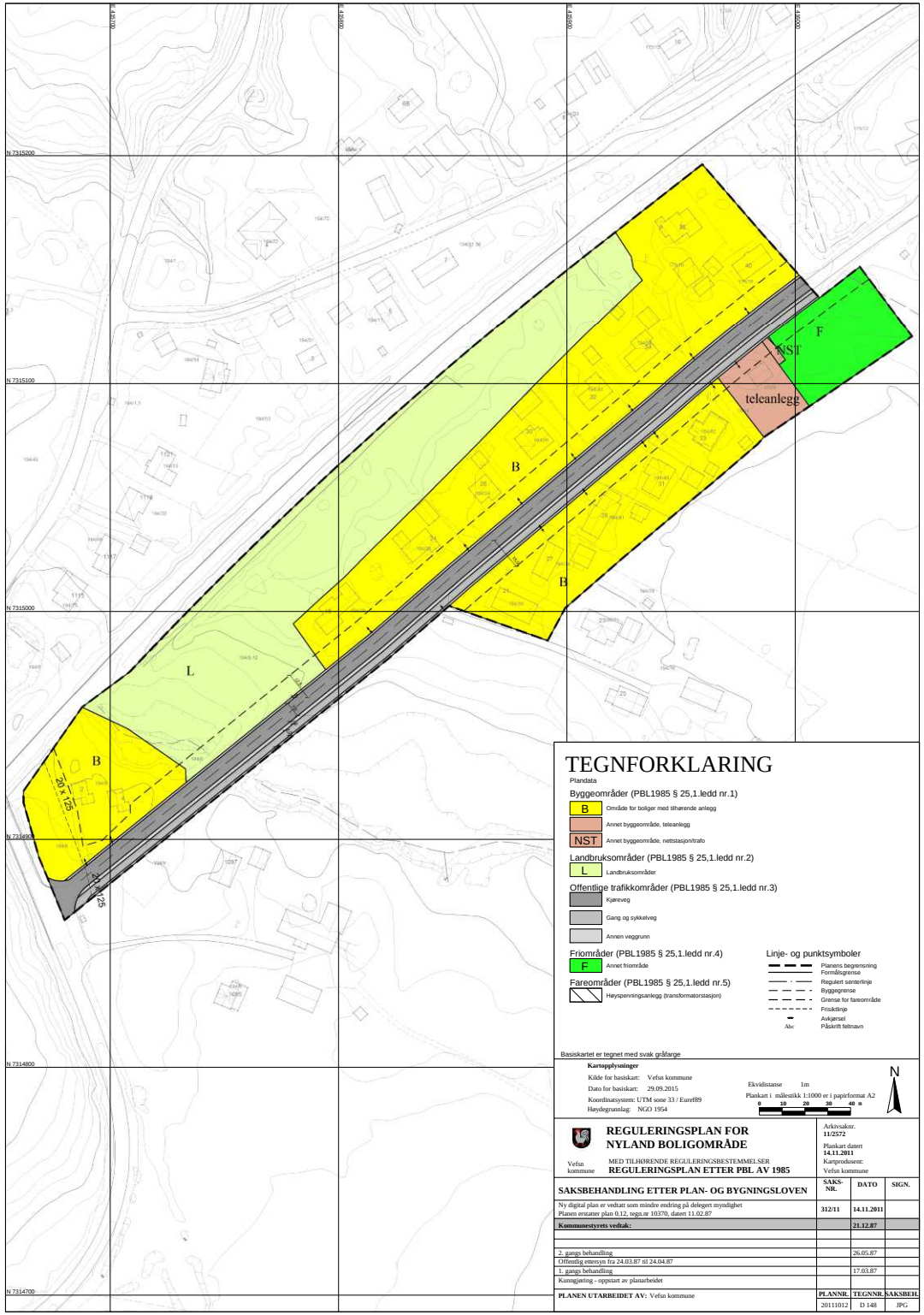
Jernbanedata
- Jernbane spormidt

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
- Havflate
- Kystkontur

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



TEGNFORKLARING

Plandata

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
- B — Område for boliger med tilhørende anlegg
- Annet byggeområde, teleanlegg
- NST — Annet byggeområde, nettstasjon/trafo

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)
- L — Landbruksområder

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Gang og sykkelveg
- Annen veggrunn

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
- F — Annet friområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg (transformatorstasjon)

Linje- og punktsymboler
- Planens begrensning Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Byggegrense
- Grense for fareområde
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger
Kilde for basiskart: Vefsn kommune
Dato for basiskart: 29.09.2015
Koordinatsystem: UTM sone 33 / Euref89
Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistanse 1m
Plankart i målestokk 1:1000 er i papirformat A2
0 10 20 30 40 m

N

REGULERINGSPLAN FOR NYLAND BOLIGOMRÅDE

Vefsn kommune

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 1985

Arkivsaknr. **11/2572**
Plankart datert **14.11.2011**
Kartprodusent: Vefsn kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Ny digital plan er vedtatt som mindre endring på delegert myndighet Planen erstatter plan 0.12, tegn.nr 10370, datert 11.02.87	312/11	14.11.2011	
Kommunestyrets vedtak:		21.12.87	
2. gangs behandling		26.05.87	
Offentlig ettersyn fra 24.03.87 til 24.04.87			
1. gangs behandling		17.03.87	
Kunngjøring - oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV: Vefsn kommune	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
	20111012	D 148	JPG

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
NYLAND BOLIGOMRÅDE

Planident: 182420111012
Tegningsnr.: D 148

§ 1

FELLESBESTEMMELSER

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D 148, datert 14.11.2011.

Området er regulert til følgende formål:
- Boligområde (B)
- Offentlig trafikkområde
- Landbruksareal (L)
- Friareal
- Annet byggeområde, teleinstallasjon og nettstasjon (trafo)

b) Ved behandling av byggemeldinger skal planutvalget påse at nybygg, tilbygg og eventuelle påbygg tilpasses den omkringliggende boligmasse i form, farge og materialbruk.

c) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 2

OMRÅDE FOR BOLIGFORMÅL

a) Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

b) Garasjen må være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg i form og farge.

c) På egen tomt er det ikke tillatt å føre opp garasje for eller anlegge oppstillingsplasser for lastebiler, anleggsmaskiner eller liknende.

§ 3

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

a) Områdene skal nyttes til:
- Kjøreveger.
- Gang-/ sykkelveg.
- Trafikkdeler, snøopplag.

b) Vegskjæringer, vegfyllinger, snøopplag og rabatter skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 4

LANDBRUKSOMRÅDE

Det må på område avsatt til landbruksformål ikke igangsettes tiltak som forringer eller vanskeliggjør benyttelsen av arealet som landbruksområde.

§ 5

FRIOMRÅDE

Planutvalget kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet. Bygningene må ikke være til hinder for øvrig benyttelse av området som friområde.

§ 6

ANNET BYGGEOMRÅDE - TELEINSTALLASJON

Nødvendige anlegg for televerkets formål på område for annet byggeområde må plasseres etter samråd med planutvalget.

Mosjøen, den 09.06.1987

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 21.12.1987, sak 115/87.

Mosjøen, den 1988

Peder Hyttebakk

Ordfører

Oppdatert ved digitalisering av plan, 14.11.2011.
Arkivsaknr: 11/2572. Adm vedtak: 312/11

Kommunal veg i Vefsn

DAGBOKFØRT
03.09.90 04592
SORENSKRIVEREN I
ALSTAHAUG

GRUNNEIERERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen:

gnr. 194 , bnr. 25 i Vefsn avstår herved nødvendig grunn og vegbyggingsmateriale til veganlegget

Bergsnevvegen.

Avståelsen omfatter:

Areal til selve vegbanen med nødvendige grøfter, fyllinger, skjæringer o.l. til en avstand av en meter utenfor skjæringstopp og fyllingsfot, eller ved flatt terreng minimum tre meter fra vegkant.

Areal til holdeplasser, lagerplasser o.l. i samsvar med endelig vedtatt plan.

Arealet er også avmerket med grensemerker i terrenget.

Rett til avløp fra nedlagte stikkrenner.

Mulige krav om erstatning for skade og ulempe som den ferdige veg og driften av denne måtte påføre eiendommen.

Mulige krav om erstatning etter Veglovens § 44 for oppsetting av gjerde, samt flytting av gjerder i henhold til samme lovs § 45.

Erstatning ytes av Vefsn kommune i henhold til avtale.

Private vannledninger, kloakkledninger og drensgrøfter, behandles etter Veglovens bestemmelser med tilhørende retningslinjer.

Private avkjørsler behandles etter "alminnelige regler for bygging og vedlikehold" av slike.

Anlegget bygges og vedlikeholdes i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

Vefsn kommune besørger tinglysing av denne erklæring.

Holandsuka, den 5/7-90

Geir Bjørkmo
grunneier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/4592/71
Attesteringstidspunkt 2025-12-02 14:26

Nr. 1653 a.
PÅ LAGER HOS H. STENERSEN A/S. OSLO
9—53.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 1583 1955
Ytrehaug sorenskriverembede

Avskrift
Godkjent til innhefting i panteboka

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruks- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Fre dag, den 29.juli 19 55 holdt Småbruks- og Bustadnemnda skylddelingsforretning over gården "Sumaråker"

g.snr. 194 br.snr. 12 av skyld mark o,65 i Drevja herred. Forretningen er forlangt av Arne Holand, Holandsvika,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Erling Holand, Henry Almås og Ragnar Rydsaa.

Ved forretningen møtte:[3]) eieren Arne Holand, Erling Holand, Henry Almås, Ragnar Rydsaa og Hermod Bjøru.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Ragnar Rydsaa.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.[4])

Grensen går fra nedsatt jernstang i tomtens sydvestlige hjørne i vinkel til jernbanens gjerde i retning N-Ø 64,8 m. langs gjerdet til nedsatt jernstang. Herfra går grensen i retning S-Ø 3o,4 m. til nedsatt jernstang. Herfra i retning sydvest 46,4 m. til nedsatt jernstang og videre herfra i vestlig retning 3o,5 m. til utgangspunktet.

Tomtens areal er på 1,5 dekar.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshiemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/1533/71
Attesteringstidspunkt 2025-12-02 14:26

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

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Det gamle bruk beholder skogen.

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

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? nei.

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til o,ol mark.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør o,63 mark.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Bjørheim".

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

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

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at formannen Ragnar Rydsaa skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ragnar Rydsaa Henry Almås
Erling Holand

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

Dok. nr. 1533/1955 dagbokført 3/8-79. 22/9-55.
Alstahaug sorenskriverembede

Den fraskilte del har fått g.nr. 194 br.nr. 25

BERGSNEVVEGEN 24

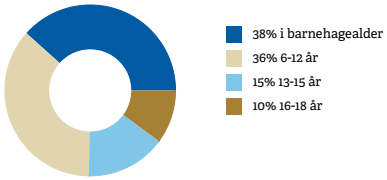
OFFENTLIG TRANSPORT

Holandsvika Linje 253	**3 min** 0.3 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**13 min** 13.5 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**22 min**

SKOLER

Granmoen skole (1-10 kl.) 143 elever, 14 klasser	**6 min** 5.9 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**11 min** 11.7 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**16 min** 14.6 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**16 min** 17 km

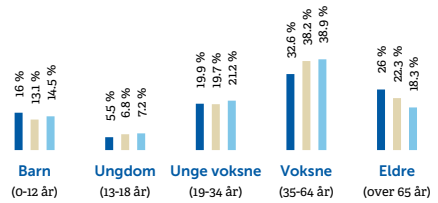
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holandsvika	180	88
Kommune: Vefsn	13 233	7 193
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Drevja barnehage (1-5 år) 20 barn	**6 min** 5.9 km
Skaland naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	**7 min** 7 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**12 min** 12.7 km

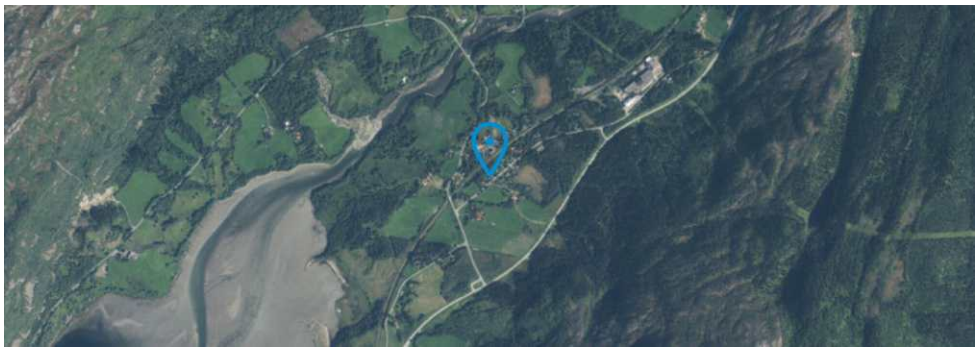
DAGLIGVARE

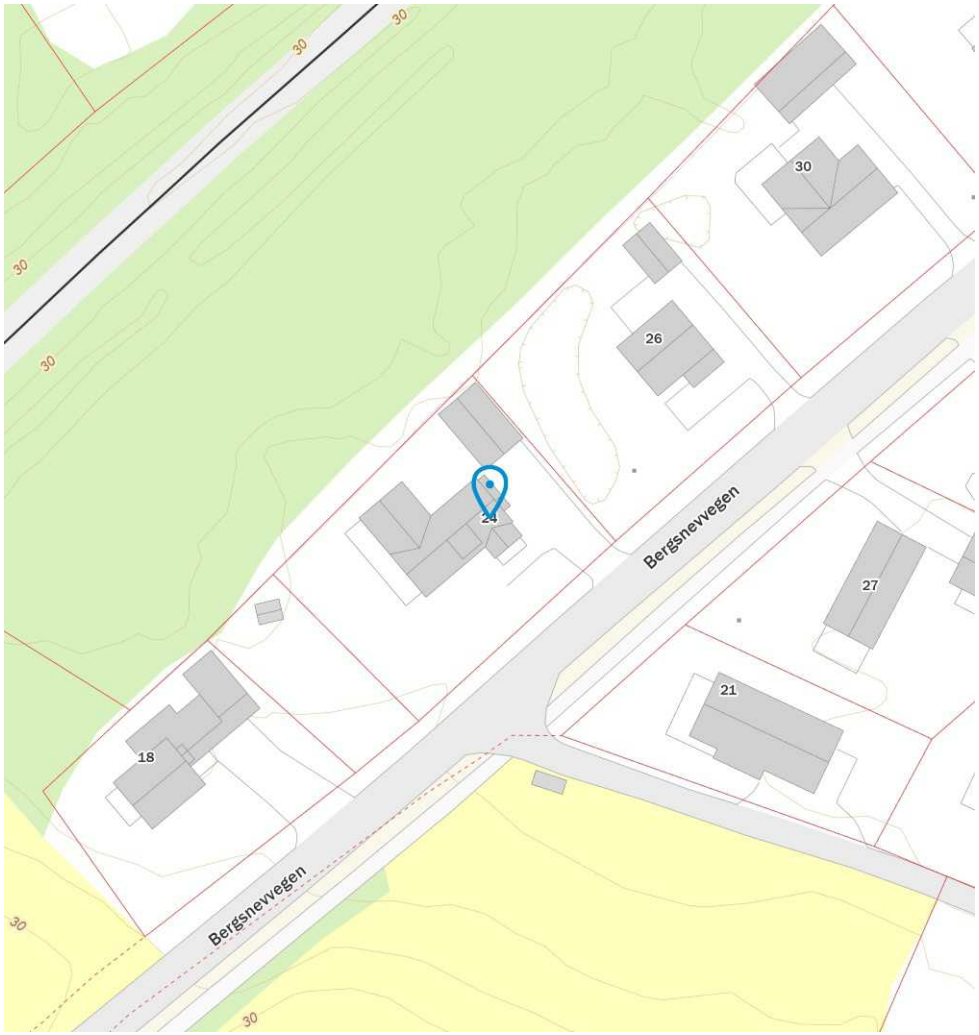
Spar Halsøy PostNord	**10 min** 11.4 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	**10 min** 11.4 km

SPORT

Fusta gymnastikksal Aktivitetshall	**5 min** 6.1 km
Granmoen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**6 min** 5.7 km
Helsehuset Treningssenter	**16 min**
Vefsn skole og treningssenter	**16 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

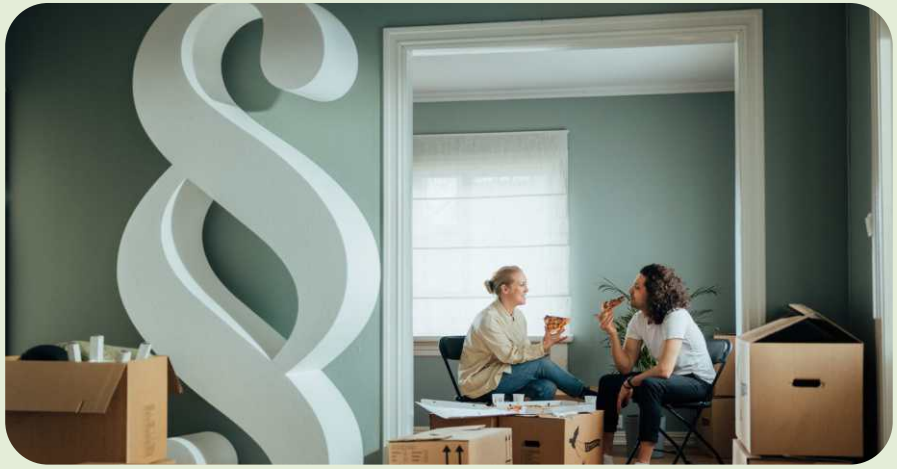
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250154 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Bergsnevvegen 24, 8664 Mosjøen.
Gnr. 194, Bnr. 25, Vefsn kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 15250154
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.01.2026

EiendomsMegler 1

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no