

Velkommen til

Skalandsvegen 33, 8664 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skalandsvegen 33
8664 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1966
BRA/BRA-i	201 / 153 m²
Soverom	2

Energimerke F

Velkommen til Skaland og denne innholdsrike eiendommen i Skalandsvegen 33.

Eiendommen består av en romslig tomt, en enebolig fra 1987 med garasje, hage og godt med oppstillingsplass til bil på egen tomt. Beliggenhet i nærheten av nybyggerfeltet i området og med gangavstand til Skaland Naturbarnehage og fine tur- og lekemuligheter like utenfor døren.

Her får du et hus over to etasjer og flere rom i kjeller med høy bruksverdi. Det er gjort en del arbeider på bl.a. vinduene de siste årene, og tekkingen på yttertaket til huset ble byttet i 2024. Eiendommen er bebygd med hus m/tilhørende enkeltgarasje, uthus og lekestue (de to sistnevnte er plassert noe over tomtegrense). Boligen har fortsatt moderniseringsbehov, men fremstår som godt ivaretatt. Kjelleretasjen er innredet med kjellerstue og to soverom, men disse er ikke omsøkt, dog med høy bruksverdi.

Boligen ligger fint og tilbaketrukket, hvor du bor i enden av veien med friarealer rundt boligen. Det er også flere barnefamilier i feltet.

Er dette noe for deg?

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!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 907 11 659
jan.westby@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skalandsvegen 33, 8664 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 201, Bnr. 45, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 834 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 68 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 69 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 228,- pr. år i 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 188,- med 6 terminer pr. 2025
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, internett, TV, brøyting, vedlikehold av privat adkomstvei, ev. fremtidig velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 153 m²
BRA - e: 48 m²
BRA totalt: 201 m²
TBA: 1 m²
GUA: 221 m²
ALH: 20 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 i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 805 m² på eiet tomt.
Oppgitt areal i henhold til kommunale opplysninger, jf. matrikkelbrev datert 19.02.2025.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning datert 18.10.1965. Det gjøres oppmerksom på at dette dokumentet oppgir et tomteareal på ca. 1 648m².

Iht. matrikkelbrevet er noen av grensene usikre/uten grensemerker, som betyr at eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Beskaffenhet
Det er ukjent byggegrunn. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendig isolert og kledd med Steni-plater. Det er relativt flatt til lett hellende terreng rundt boligen. Tomten er opparbeidet med parkeringsareal ifbm. adkomst, plen og beplantning.

Det er meget gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen.

Bygningsplassering
Det registreres at deler av uthus og lekestue er oppført over tomtegrensa iht. kart. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler vedr. forholdet. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til forholdet.

Tinglyst avstandserklæring
Det er tinglyst en bestemmelse om bebyggelse/avstandserklæring, datert 07.06.1982. Denne innebærer at eier av gnr. 201, bnr. 6, Kleppen 3 (i dag Skalandsvegen 23), kan bygge nærmere tomtegrense enn 4 meter, ned til 1 meter. Dette innebærer at tiltak som skal utføres på Skalandsvegen 33 må hensynta dette i ev. senere byggetiltak mot nabotomt i nordvest mtp. avstandskrav iht. plan- og bygningsloven.

Byggeår
1966 ifølge kommunen. Uthus og lekestue er oppgitt i tilstandsrapporten til rundt 2005, men dette er ikke verifisert, og årstallet kan ikke legges til grunn som annet enn veiledende.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 71m²: Kjellerstue m/trapp, gang, vaskerom, bod, trapperom, 2 soverom (ikke omsøkt).

1. etasje
BRA-i 82m²: Vindfang, trapperom, gang, 2 soverom, gang til bad, bad, stue, kjøkken.
BRA-e 17m²: Garasje.

I tillegg medfølger uthus på 29m² og lekestue på 2m².

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I kjeller gjelder dette:
- To soverom etablert i to boder (søknadspliktig).
- Stue etablert i "ikke utgravd areal" (søknadspliktig).
- Matbod delvis utvidet inn i "ikke utgravd areal" (søknadspliktig).

I 1. etasje gjelder dette:
- Et soverom fjernet til fordel for større stue.
- Satt inn trapp.

Utvendig gjelder dette:
- Det er etablert terrassedør fra stuen i 1. etasje. Her var det tidligere vindu. Dette kan være en søknadspliktig fasadeendring. Det er ikke etablert terrasse ut fra denne døren. Inntil videre bør denne holdes stengt slik at fallskade unngås.

Endring av tilleggsdel til hoveddel (f.eks. bod til soverom) og innredning av "ikke utgravd" areal til hoveddel, er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det foreligger ikke tegninger for lekestue eller uthus. Disse er plassert i, og litt over, tomtegrense mot nabotomt i sørvest og sørøst. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser for dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vask med ett greps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin og plass til komfyr og kjøleskap. Fliser over kjøkkenbenk. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er kjøkkenventilator av merket Røroshetta med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Baderomsplater på vegger, malerpapp i himling, belegg på gulv. Servant, speil med lystret over, 2 overskap, høyskap, gulvstående toalett, panelovn over døråpning og badekar med dusjgarnityr på vegg.

Vaskerom, kjeller:
Vaskerommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Malte plater, ubehandlede plater og betong på vegger, malte himlingsplater i himling, åpent betongdekke på gulv. Vaskekum på vegg i plast, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank plassert i rommet.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, malerpapp og malte himlingsplater. Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Boligen har malt tretrapp med teppebelegg i trinnene. Boligen har lakkert tretrapp. Malte, profilerte, formpressede innerdører. Utført i papp og trekonstruksjoner. Innvendig i kjeller har boligen furu fyllingsdører, slette finerte dører til bod og vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke mot grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn plassert i stuen og sotluke plassert på vaskerom i kjeller.

Rom Under Terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fritt eksponerte betongvegger. Foretatt i kjellerbod mot terreng.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerom.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler, veggventiler i kjeller og periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2018. Innedel plassert i stuen.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank av merket Høiax på ca. 200 liter. Plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i vindfang, automatsikringer med 50 A hovedsikring, fordelt over 11 kurser.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler i begge etasjer og 6 kg brannslokningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Takrenner i skiftet i forbindelse med taktekkeskifting, men nedløp er ikke ferdigstilt. Det er ikke skiftet takrenner på garasjedelen. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Skifting av kledning er ikke fullført. Lufting gjelder på vegg med gammel kledning. Musesperre gjelder på vegger som ikke er rehabilitert.
- Takkonstruksjon/Loft: Adkomstluke er spikret fast.
- Vinduer: Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett. Utforing på soveromsvindu nærmest trapperom, har svellet opp av kondens. Rustdannelse på hengsler, gjelder vindu i trapperom.
- Vinduer i kjelleretasjen: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det mangler trapp ut fra terrassedør. Det har tidligere vært terrasse men denne er fjernet.
- Andre utvendige forhold: Museskitt synlig i lagringsrommet over garasje. Det er påvist fuktskjolder i garasjehimling inn mot bolig, men ikke forhøyet fuktverdi ved befaringen.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Grunnmur og fundamenter: Det er observert mindre sprekk i grunnmur. Felt rundt kjellervindu har skader og gror igjen.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Septiktank: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Gang mot bad er ikke ferdigstilt på vegger og himling, en del manglende gerikter og løs, skadet tapet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Gjelder rundt rørinngang ved ovn.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv/mur.
- Innvendige trapper: Tette sidevegger isteden for rekkverk.
- Innvendige trapp fra stue: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører kjeller: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 – Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 – Innvendig:
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er sprekk i malerpapp, svelling/råte i baderomsplater og gerikter/vindu ved badekar, mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplater, rørgjennomføringer med fare for fukt inn i vegg og gulv. Vindu i våtsonen, mangler baderomsdør. Fall fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk ca. 3 mm. Sisterne på toalett lager suselyd. Ventilasjon via veggventil, ingen mekanisk avtrekk.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Veggplater uegnet i våtsone. Oppsvelling i nedkant, åpent betonggulv med saltutslag og ikke regnet som tett sjikt. Fall fra topp betonggulv ved terskel til topp betonggulv ved sluk ca 40 mm. Ventilasjon via veggventil, ingen mekanisk avtrekk.
- Branntekniske forhold: Aldersmessig vurdering.

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
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at bolig og eiendom ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen utover slik det fremstår ved visning. Møbler, hyller og pynt medfølger ikke med mindre dette er eksplisitt avtalt mellom kjøper og selger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Lagt nytt taktekking i 2024 på huset, men ikke over garasjedel.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i metall.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er skiftet på frontvegg og gavlvegg mot sør, ikke ferdigskiftet på langvegg bak og på garasjedel.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltakkonstruksjon med sperrer. Kaldloft er ikke inspisert. Det er manglende adkomst til arealet. Selger opplyser dog om at det er en inngang til kvist/loft via garasjen og yttergangen. Over garasjeporten er det en luke som kan åpnes, som føres til et loft over garasjen. Rommene er dog ikke inspisert, og kjøper oppfordres til å gjøre nødvendige undersøkelser ved visning, helst sammen med fagkyndig.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu i stue og på kjøkken er fra 2007 (store stuevindu), og øvrige vindu fra 2020, unntatt vindu med 3-lags glass ved trapp i stue, som er fra 1982. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Vinduer er malingsslitt på utside. Forebyggende tiltak må påregnes. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør med smalt glassfelt og malt balkongdør i tre (fra 2021) med glass i halve høyden.

Utvendige trapper:
Utvendig betongtrapp.

Andre utvendige forhold:
Isolert garasje som henger fast i bolig. Sperretak tekket med stålplater, dragere i himling og sponplater. Bordkledde vegger innvendig, støpt betongdekke, treport og 2 stk koblede vinduer på bakvegg. Luke over port inn til lagring over himling i garasjen. Mye museskitt synlig på gulv der.

Uthus:
Uisolert uthus med dragere lagt på pilarer, tregulv, tradisjonelt bindingsverk og utvendig stående kledning. Taksperrer i trekonstruksjoner, lekter og tekking med stålplater. 2 enkle vindu, hvorav det ene er knust. Døren er en enkel labank boddør. Hems på ca. 19m², tregulv og enkel løs trestige for å komme opp.

Lekestue:
Uisolert, laftet lekestue på ca. 3m² med impregnerte dragere i bjelkesko mot grunnen. Drager og trobord i taket, tekket med pappshingel. Enkelt vindu og liten tredør med glassfelt. Liten terrasse ved inngang på ca. 1, 2m². Pappshingel er dekket av mose, og trobord har fukt/råteskader inne i lekestuehimling. Det er en del værslitasje/grønske utvendig på yttervegger. Ytterdør tar i karm og er vanskelig å lukke. Noe fiksing må påregnes.

Beliggenhet
Velkommen til Skaland og Søfting
Bygda ligger fem kilometer nord for Mosjøen by og er blant de eldste i Vefsn. Søfting og Skaland ligger i en stor bukt, Skalandsbukta, som ligger åpen for Vefsnfjorden på østsida av denne. I fjorden utenfor bygda går skipsleie innover til Mosjøen og utover til Helgelandskysten og -øyene.

Søfting og Skaland ligger 5-6 kilometer nord for bydelen Halsøya i Mosjøen, noe som normalt tilsvarer fem minutter med bil. Fylkesvei 78 mellom Mosjøen og Sandnessjøen går gjennom bygda. Fra nordsiden av Hjartåstunnelen kommer man kjørende langs Vesetåsen frem til brua over Fusta. På den andre siden av denne brua er Skaland og deretter Søfting. Søfting slutter ved Lindset. Bygda har sol- og fjordforhold som er uvanlige i det skog- og fjellrike innlandsområdet som Vefsn er.

Barnehage og skoler
Området er kjent for å være barnevennlig med mange barnefamilier i nær omkrets. Skaland Naturbarnehage ligger kun et par steinkast fra området, og like ved fylkesveien går det skolebuss som tar de håpefulle til Granmoen skole.

Områdene sogner hhv. til Kulstadlia og til Granmoen. Skillet går mellom Skaland og Søfting.

Buss og transport
Når det gjelder buss har bygda en rekke holdeplasser fra sør på Skaland til nord på Søfting. Disse holdeplassene blir betjent både av lokalbussene (rutebil) og av bussene som går mellom Mosjøen og Sandnessjøen. Det er bompassering til Skaland, så fordelene med el-bil er desto større her enn i byen.

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

Selger opplyser at komfyr samt fryseboks medfølger. Det gis ingen garantier.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Bolig og tilstøtende garasje har ferdigattest datert 03.06.1966, anmerket den gang med gjenstående arbeider;
- Puss og innredning av kjeller
- Ildfaste plater i garasje
- Septiktanken er på grunn av tele ikke ferdig

Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Uthus og lekestue:
Oppføring av frittstående bygg under 50m² BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, avstand til nabogrense, reguleringsplan m.m. kan utløse søknadsplikt. Ettersom byggene er oppført i og delvis utenfor tomtegrense utgjør dette alene søknadsplikt. Forholdet er ikke søkt/godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
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.

Det er en liten parafin/oljetank i stål på trappevegg ned mot kjeller, ved inngang.
Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes og destrueres etter nærmere regler. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

Radon
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
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligområde iht. kommunedelplanen, ID 1824D0406, felt B16. Kart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven. Allerede fradelte tomter skal ha maks tillatt bebygd areal på 35% (BYA).

Eiendommen grenser i sør-øst mot GV-område (vegetasjonsskjerming) mot BSM - Steinbrudd og masseuttak. Areal i nord og vest er avsatt til boligformål og LNF (landbruk, natur og fritid). I forslag til kommuneplan, ID 20240001, ligger området i hensynssone H310_5 for ras- og skredfare. Dette kan medføre begrensninger i ev. fremtidig utvikling av eiendommen.

Vei, vann og avløp
Direkte avkjøring fra kommunal vei over på adkomst via privat veg tilhørende gnr. 201, bnr. 6. Iht. skylddelingsforretning datert 18.10.1965 står det for Skalandsvegen 33, gnr. 201, bnr. 45: "Inntil regulert veg skal parsellen ha vegrett ut mot nordøst", dagens adkomst. Adkomsten brøytes og vedlikeholdes av brukerne/innleid bistand. Kostnader kan/vil påløpe.

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Septiktanken er av ukjent årstall og type. Meglers anm.; trolig fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at det på et senere tidspunkt kan bli gitt pålegg av kommunen om fjerning av septiktank til fordel for renseanlegg eller tilkobling til offentlig nett. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iht. kommunale opplysninger. Det er på eiendommen tinglyst bestemmelse om vannrett datert 19.05.1969 som kan antyde at det tidligere har vært privat vanntilførsel fordelt på flere eiendommer i området. Megler har sendt forespørsel til Vefsn kommune om dette. Kontakt megler for oppdatert informasjon.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 503 264,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 013 057,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Rolf Henry Ankersen' dødsbo v/Ine Marie Ankersen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3956
Dato: 18.10.1965
Registrering av grunn

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 1552
Dato: 19.05.1969
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med vanningsanlegg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3137
Dato: 07.06.1982
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

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
Provisjon 2% av salgssum. Minimum kr 50 000,-. I tillegg betales vederlag for markedsføring Øyfjell kr 12 990,-, tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger med kr 2 000,- pr. stk. I tillegg kommer vederlag grunnpakke kr 3 690,- og direkte utlegg. Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 15.03.2025 av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland 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
//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport datert 15.03.2025 og energiattest fra 09.03.2025
//Selgers egenerklæring, datert 26.02.2025
//Byggetillatelse og byggekort våningshus og garasje, datert 19.08.1965
//Bygningstegninger bolig m/garasje, datert 13.08.1965
//Ferdigattest bolig m/garasje, datert 03.06.1966
//Matrikkelrapport, datert 19.02.2025
//Grunnkart, datert 19.02.2025
//Kommuneplan m/bestemmelser, datert 27.03.2006
//Målebrev, datert 18.10.1956
//Tinglyst bestemmelse om vannrett, datert 19.05.1969
//Tinglyst bestemmelse om bebyggelse, datert 07.06.1982
//HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

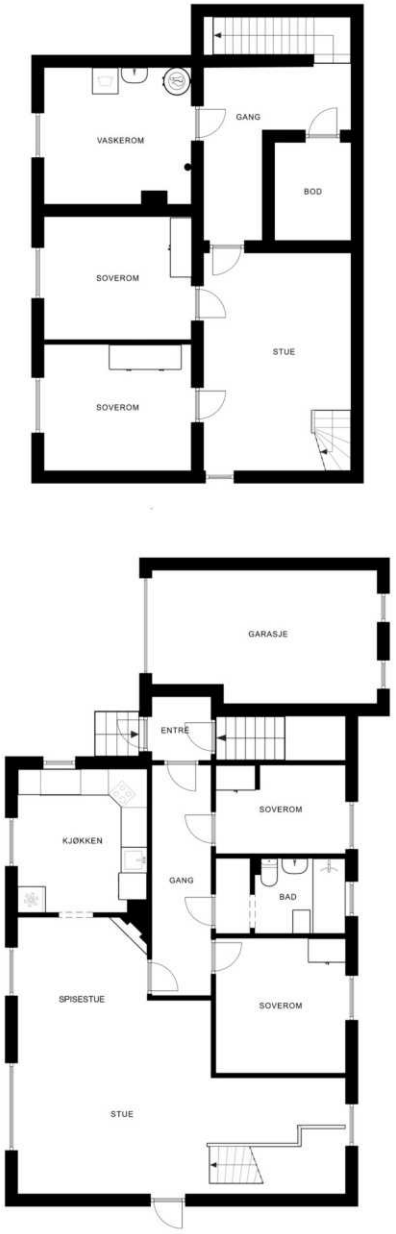
Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







Plantegning



Plantegning fra kjeller og 1. etasje.

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.
















































ICOPAL









SKALANDSVEGEN 33

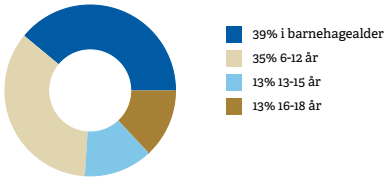
OFFENTLIG TRANSPORT

Fusthalsen Linje 253, 705	**5 min** 0.4 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**8 min** 7.8 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**18 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**7 min** 6 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**13 min** 10.4 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**10 min** 8.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**12 min** 10 km

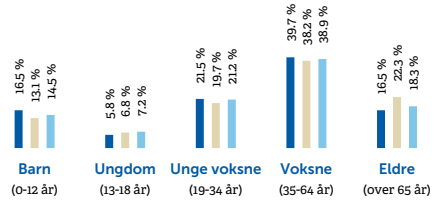
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skaland	244	121
Kommune: Vefsn	13 233	7 193
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skaland naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	**9 min** 0.7 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 7 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	**8 min** 7.4 km

DAGLIGVARE

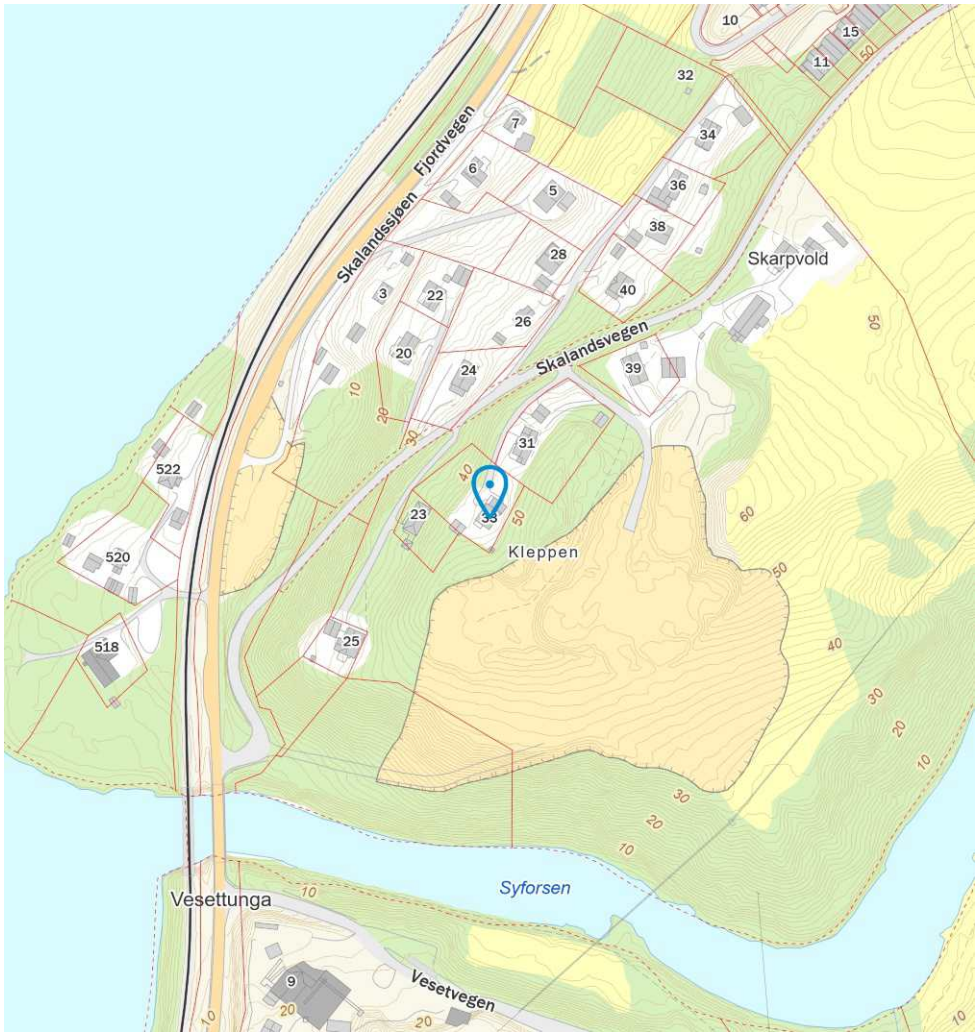
Coop Extra Halsøy Post i butikk	**6 min** 5.9 km
Spar Halsøy PostNord	**6 min** 5.7 km

SPORT

Fusta gymnastikksal Aktivitetshall	**8 min** 0.6 km
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	**7 min** 5.8 km
Vefsn skole og treningssenter	**10 min**
Helsehuset Treningssenter	**11 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 201, bnr. 45

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 15.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2011 **Referansenummer:** CI4937

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Rune Bjerkli **Vår ref:**

F
ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

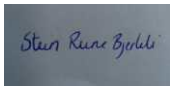
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post@byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig



Stein Rune Bjerkli
Uavhengig Takstingeniør
steinrune@byggcon.no
488 53 440

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

© iVerdi 2023

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.

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1965 og tidvis oppgradert.
Bygningen er idag ca 60 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I forhold til godkjente tegninger fra 13.08.1965 er det fjernet et soverom som nå er en del av stuen med trapp ned til kjeller, soverom ved bad er utvidet. I kjeller er trapperom, matbod, vaskerom og deler av gang som inntegnet, mens øvrige boder og ikke utgravd del nå er 2 soverom og kjellerstue med trapp.

Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Lekestue

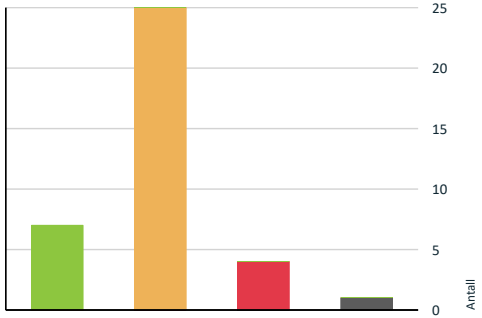
• Det foreligger ikke tegninger

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

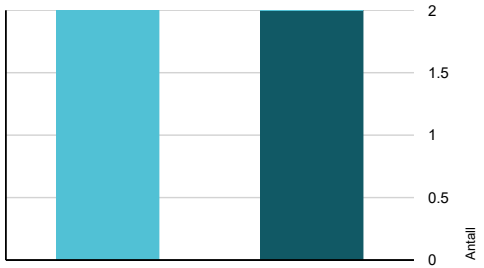
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Oljetank 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
- Utvendig > Vinduer i kjelleretasjen Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapp fra stue	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Lagt nytt taktekking i 2024 på huset, men ikke over garasjedel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Undertak holdes under oppsikt.







TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Takrenner i skiftet i forbindelse med taktekkeskifting, men nedløp er ikke ferdigstilt. Det er ikke skiftet takrenner på garasjedelen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner på garasjedelen på påregnes utskifting, det må lages system for bortledning av vann fra taknedløp og nedløp må fullføres på renoverte takrenner.









TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning er skiftet på frontvegg og gavlvegg mot sør, ikke ferdigskiftet på langvegg bak og på garasjedel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Skifting av kledning er ikke fullført. Lufting gjelder på vegg med gammel kledning. Musesperre gjelder på vegger som ikke er rehabilitert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musesperre må etableres.

Fullføre skifting av kledning.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjonen med sperrer. Kaldloft er ikke inspisert. Det er manglende adkomst til arealet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Adkomstluke er spikret fast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpne opp tilgang og undersøke nærmere.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu i stue og på kjøkken fra 2007 (store stuevindu) og øvrige vindu fra 2020, unntatt vindu med 3-lags glass ved trapp i stue, som er fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.
Utforing på soveromsvindu nærmest trapperom, har svellet opp av kondens.
Rustdannelse på hengsler, gjelder vindu i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sideomramming på vindu må få klaring på minst 6 mm ned mot vannbrett. Ødelagte utforinger må skiftes. Utbedringer/utskifting må foretas på vindu i trapperom.





TG 2 Vinduer i kjelleretasjen

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er malingsslitt på utside. Forebyggende tiltak må påregnes.
Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med smalt glassfelt og malt balkongdør i tre (fra 2021) med glass i halve høyden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler trapp ut fra terrassedør. Det har tidligere vært terrasse men denne er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapp må monteres, eventuelt ny terrasse monteres.







Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Isolert Garasje som henger fast i bolig. Sperretak tekket med stålplater, dragere i himling og sponplater. Bordkledde vegger innvendig, støpt betongdekke, treport og 2 stk koblede vinduer på bakvegg.
Luke over port inn til lagring over himling i garasjen, mye museskitt synlig på gulv der.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Museskitt synlig i lagringsrommet over garasje. Det er påvist fuktskjolder i garasjehimling inn mot bolig, men ikke forhøyet fuktverdi ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å sikre boligen mot skadedyr. Årsak til fuktskjolder må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.









Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, malerpapp og malte himlingsplater.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gang mot bad er ikke ferdigstilt på vegger og himling, en del manglende gerikter og løs, skadet tapet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må påregnes ferdigstillelse og oppussing av skadede partier.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 12 mm innenfor 2 m, fra kjøkken innover stue og 11 mm fra store stuevindu mot trapp. Målt 18 mm gjennom hele rommet på stuen og 20 mm gjennom hele rommet på soverom ved vaskerom.

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.

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn plassert i stuen og sotluke plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Gjelder rundt rørinngang ved ovn.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fritt eksponerte betongvegger. Foretatt i kjellerbod mot terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppebelegg i trinnene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

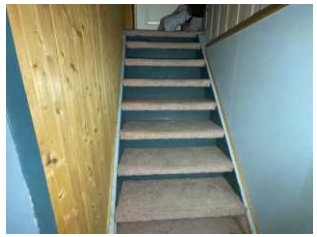
Tette sidevegger isteden for rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapp fra stue

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde ca 80 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.



TG 2 Innvendige dører kjeller

Innvendig i kjeller har boligen furu fyllingsdører, slette finerte dører til bod og vaskerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder vaskeromsdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering.
Baderomsplater på vegger, malerpapp i himling, belegg på gulv.
Servant, speil med lystret over, 2 overskap, høyskap, gulvstående toalett, panelovn over døråpning og badekar med dusjgarnityr på vegg.

Det er sprekk i malerpapp, svelling/ råte i baderomsplater og gerikter/ vindu ved badekar, mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplater, rørgjennomføringer med fare for fukt inn i vegg og gulv. Vindu i våtsonen, mangler baderomsdør. Fall fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk ca 3 mm. Sisterne på toalett lager suselyd. Ventilasjon via veggventil, ingen mekanisk avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Himling bod mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,7.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering.
Malte plater, ubehandlede plater og betong på vegger, malte himlingsplater i himling, åpent betongdekke på gulv.
Vaskekum på vegg i plast, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank plassert i rommet.

Veggplater uegnet i våtsone. Oppsvelling i nedkant, åpent betonggulv med saltutslag og ikke regnet som tett sjikt. Fall fra topp betonggulv ved terskel til topp betonggulv ved sluk ca 40 mm. Ventilasjon via veggventil, ingen mekanisk avtrekk.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000






KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Våtsoner mot yttervegger og betongvegg mot naborommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Fuktsøk på overflater viser indikasjon på høyt fuktnivå i gulv, ikke forhøyet nivå på veggplater ved befaringen, men tydelige skader/tegn på tidligere fukt/sopp.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.




KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikfronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vask med ett greps blandabatteri. Det er oppvaskmaskin og plass til

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

komfyr og kjøleskap. Fliser over kjøkkenbenk.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator av merket Røroshetta med avtrekk ut.



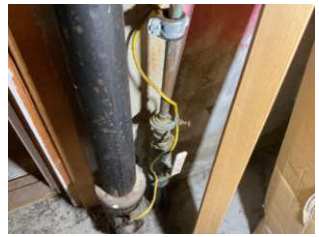
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerom.

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

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

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av støpejern.

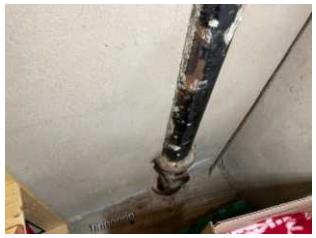
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport







TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler, veggventiler i kjeller og periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte.







TG 1 **Varmesentral**

Det er installert varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2018. Innedel plassert i stuen.

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport





TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstank av merket Høiax på ca. 200 liter. Plassert i vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 **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.

Tilstandsgraden 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 er plassert i vindfang, automatsikringer med 50 A hovedsikring, fordelt over 11 kurser.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
Nei

Generell kommentar

Anlegget ble sist kontrollert 24.10.2011 og generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Røykvarsler i begge etasjer og 6 kg brannslokkningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslokkningsapparat er fra 2003.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslokkningsapparat eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Forhold rundt drenering må undersøkes nærmere.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendig isolert og kledd med Steni plater.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert mindre sprekk i grunnmur. Felt rundt kjellervindu har skader og gror igjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.

Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere økende skade eller behov for mer omfattende tiltak.
Dersom riss/sprekk utvikler seg, anbefales tiltak samt videre undersøkelser for å avdekke hvorfor avvikene har oppstått.







TG 2 Terrengforhold

Det er relativt flatt til lett hellende terreng rundt boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det er fall ut fra vegger. Overflate vann skal ledes vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Forhold rundt avløp sammen med septik løsning må undersøkes nærmere.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent årstall og type.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på type septiktank eller om plassering. Forholdet må undersøkes nærmere.

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

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

Forhold rundt septik løsning må undersøkes nærmere.

TG IU Oljetank

Det er en liten parafin/oljetank i stål på trappevegg ned mot kjeller, ved inngang.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på om det er oljetank på eiendommen eller om at denne er blitt fjernet.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m²/153 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Trapperom, 3 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Garasje, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Uthus, Lekestue
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

Markedsvurdering

Frittliggende enebolig med tilhørende garasje, uthus og lekestue. Landlig beliggenhet, ca 9,3 km fra Mosjøen sentrum, plassert på romslig tomt med lite og spredt eneboligbebyggelse i området. Pent opparbeidet eiendom romslig, gruset parkering, noe beplantning og plen. Boligen har fått utført moderniseringer de siste år på vinduer, kledning, tektekke og takrenner/nedløp, men dette er ikke helt ferdigstilt.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon, 2024	Kr.		5 188
Gebyr vann, 2024	Kr.		5 558
Gebyr slamtømming	Kr.		1 525
Eiendomsskatt, 2024	Kr.		1 305
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.		9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**22 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 300 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**340 000**
Lekestue			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 640 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 150 000**

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

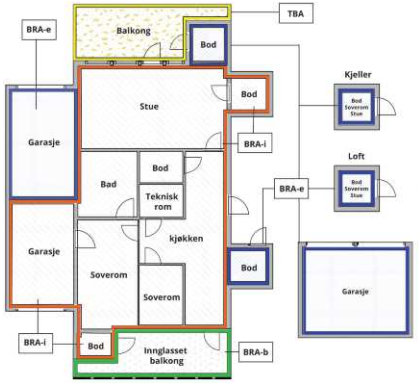
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	82	17		99	
Kjeller	71			71	
SUM	**153**	**17**			
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Trapperom, Gang, Soverom, Gang til bad, Bad, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Garasje	
Kjeller	Kjellerstue m/ trapp, Soverom, Soverom 2, Gang, Vaskerom, Bod, Trapperom		

Kommentar

BRA- e er ekstern garasje på ca 17 m2.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forhold til godkjente tegninger fra 13.08.1965 er det fjernet et soverom som nå er en del av stuen med trapp ned til kjeller, soverom ved bad er utvidet. I kjeller er trapperom, matbod, vaskerom og deler av gang som inntegnet, mens øvrige boder og ikke utgravd del nå er 2 soverom og kjellerstue med trapp.

Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet taktekke, takrenner på hovedtak, kledning på to vegger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		29		29			29
Hems						19	19
SUM		**29**				**19**	**48**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

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

Kommentar

HMS har for lav høyde til å tas med i målbart areal, men tas med i ALH og GUA
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

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:

Lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		2		2	1	1	3
SUM		**2**			**1**	**1**	**3**
SUM BRA	**2**						

Romfordeling

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

Kommentar

TBA på Lekestuen er terrasse ved inngang.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	4
Uthus	0	29
Lekestue	0	2

Kommentar

Enebolig S-rom er bod på ca 4 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	201	45		0	1805.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skalandsvegen 33

Hjemmelshaver

Ankersen Rolf Henry

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skaland ca 8 km fra jernbanestasjonen, ca 9,3 km fra Mosjøen sentrum og ca 16 km fra Mosjøen lufthavn. Området består i hovedsak av spredte boliger.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei over på adkomst via privat veg. Usikkert om vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten, som er 1805,80 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
Opprett ny grunneiendom	M.ført.dato			
Grunneiendom fra feste	30.05.1995	Avgiver	1824-201/6/1	0,0
30.05.1995	Mottaker		1824-201/45	0,0
Opprett ny gr.eiendom ved fradeling	M.ført.dato			
Kart- og delingsforretning	18.10.1965	Avgiver	1824-201/6	-1648
18.10.1965	Mottaker		1824-201/45	1648

.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Opphør av samboerskap

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Uisolert uthus med dragere lagt på pilarer, tregulv, Tradisjonelt bindingsverk, utvendig stående kledning.
Taksperrer i trekonstruksjoner, lekter og tekket med stålplater. 2 enkle vindu , hvorav det ene er knust, enkel labank boddør.
Hems på ca 19 m2, tregulv og enkel løs trestige for å komme opp.

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



Lekestue



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Uisolert laftet lekestue på ca 3 m2 med impregnerte dragere i bjelkesko mot grunnen. Drager og trobord i taket, tekket med pappshingel. Tkelt vindu og liten tredør med glassfelt. Liten terrasse ved inngang på ca 1, 2 m2.
Pappshingel er dekket av mose og trobord har fukt/ råteskader inne i lekestuehimlingen. En del værslitasje/ grønske utvendig på yttervegger. Ytterdør tar i karm og er vanskelig å lukke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.03.2025		Innhentet		Ja
Egenerklæringsskjema	09.02.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.02.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelbrev	19.02.2025		Fremvist		Nei
Kommunedelplan	31.05.2006	Delplan Skaland- Søfting. Id 1824D0406	Fremvist		Nei
Ferdigattest	03.06.1966	Boligbygg	Fremvist		Nei
Byggeanmeldelse	19.08.1965	Enebolig	Fremvist		Nei
Tegninger	13.08.1965	Plan, snitt, fasade enebolig	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.03.2025	
2	25.03.2025	
3	15.03.2025	Byttet ut 3 bilder til ryddigere versjon.

Skalandsvegen 33 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 45
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

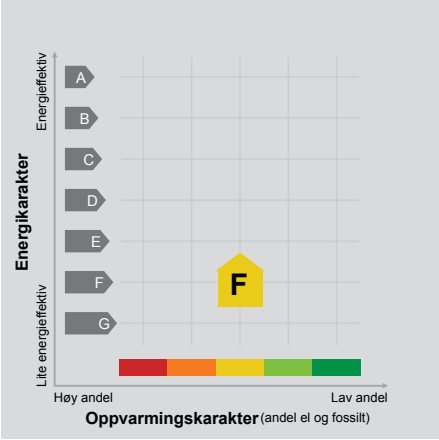
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Skalandsvegen 33
Postnummer	8664
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187967295
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89388
Dato	09.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

bankID SIGNERT 26.02.2025 Ankersen, Ine Marie

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

Ine Marie Ankersen

Boligen

Skalandsvegen 33
8664 Mosjøen

1824-201/45/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Tilleggskommentar

Vet ikke om noen forhold ved eiendommen.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 13. august 1965.

Sak nr. 281/65.

Magnus Avdem og Wally Andreasen, Söfting - Enebolig.

Byggeanmeldelse av 30/5 1965 fra Magnus Avdem vedr. oppföring av enebolig i 1 etasje på parsell av gnr. 201, bnr. 6, Söfting i Vefsn.

Utskilling av tomt ble godkjent i möte i Vefsn bygningsråd den 18/6 1965 som sak 231/65.

Saken ble med brev av 18/6 1965 oversendt Vefsn helseråd til uttalelse.

Med brev av 14/7 1965 godkjenner Vefsn helseråd bebyggelsen med diverse forbehold.

Forslag til vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes med följende forbehold:

Det må tas hensyn til merknader gjort i brev av 14/7 1965 fra Vefsn helseråd.

Avlöp må föres til 2-rommet septiktank av NKF godkjent type.

Byggearbeidet må ikke ta til för godkjent ansvarshavende har underskrevet byggemeldingen.

1 sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggeanmeldelse og byggetillatelseskort skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

Vedtak:

Bygningssjefens forslag til vedtak godkjennes.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 19. august 1965.

Irene Pettersen

Irene Pettersen

./.

Sendes herr Magnus Avdem, Söfting, idet vi viser til foranstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

Vefsn kommune, Mosjøen
Bygnings- og reguleringssjefen

den 19. august 1965.

Wogn Henriksen

Vedlegg:

1 byggeanmeldelse
1 byggetillatelseskort
1 tegning
1 situasjonsplan
1 regning

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Byggetillatelseskort

for det i kvartal nr. ..... gate nr. parsell gnr. 201 br.nr. 6

anmeldte og under sak nr. 281/65 approberte byggearbeid.

Eier: Magnus Avdem og Wally Andreasen

Anmelder: Magnus Avdem

Ansvarshavende: Odd Sjøvik

Ansvarshavende er ansvarlig overfor bygningskontrollen for at byggearbeidet i sin helhet utføres i samsvar med den approberte anmeldelse og med gjeldende bygningslov, forskrifter og vedtekter samt pålegg gitt i henhold til dem (bygningslovens § 137).

Dette kort og den approberte byggeanmeldelse med tegninger og eventuelle godkjente tillegg og endringer skal alltid være tilstede på byggeplassen. Er ansvarshavende ikke selv tilstede på bygget må en av bygningskontrollen godkjent stedfortreder alltid være tilstede og motta kontrollørens anvisninger.

Innstilles et påbegynt arbeid i lengere tid enn 2 måneder, må bygningssjefen underrettes skriftlig før arbeidet gjenopptas.

Ansvarshavende skal minst 2 dager i forvegen varsle bygningssjefen:

a. for å få påvist beliggenhet og sokkelhøyder

b. for godkjennelse av fundamenters og forskalingers riktige beliggenhet

Til kontroll av:

c. 1) Forskalling og armering av fundamenter,

2) Riving av forskaling

d. Når støpearbeidet påbegynnes for

1) Fundamenter, grunnmurer

2) Vegger, dekker, dragere, søyler m.v.

3) samt isolasjon over grunnmur

e. Overdekking av drenering

f. Stålkonstruksjoner

g. Bjelkelag, tak og veggkonstruksjoner i tre — J. Johnsen

h. For påbegynnelse av pussarbeider

i. For påbegynnelse av innredningsarbeider i mur og betongbygg (skriftlig)

j. Innvendig kledning i trehus — J. Johnsen

k. Stubbloftsfyll samt annen isolasjon

l. Isolasjon for badegulv og innmuring av badekar

m. Dytting av dører og vinduer — J. Johnsen

n. Murte ilsteder med fundamenter og isolasjon

o. For ferdigbesiktigelse (skriftlig) — J. Johnsen

Dette byggetillatelseskort skal avleveres til bygningssjefen når ferdigattest mottas. Samtidig skal ett sett reviderte tegninger av bygget leveres.

Bygningsrådet i Vefsn, Mosjøen, den 19. august 1965.

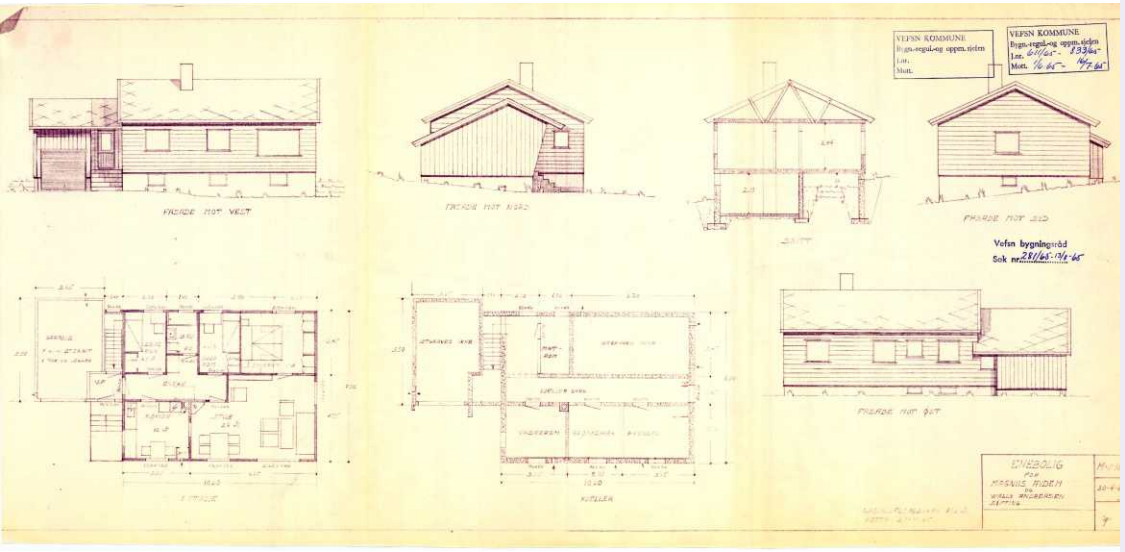
Wogn Henriksen

Bygningssjefen

Wogn Henriksen

Leif Andersens Boktrykkeri, Mosjøen

Dato for besiktigelse	Anmerkninger	Besiktiget av
	Bjelkelaget er for svakt, det må legges inn flere bjelker og ansvires med bankjern.	J. Johnsen
	Isolasjon må gjøres over i kjøkken og bjelkelag.	J. Johnsen
	Arbeidet er ellers bra utført. Ferdigattest utstedt den 3/6 66	



Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
bygnings- reguleringss- og oppmålingssjefen

JJ/IP

Mosjøen den 3. juni 1966.

F e r d i g a t t e s t.

Det bekreftes med dette at Magnus Avdem og Wally Andreasens boligbygg på gnr. 201, bnr. 45 med nedenstående unntakelser er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene.

Gjenstående arbeider:

Puss og innredning av kjeller.

Ildfaste plater i garasje.

Søptiktanken er på grunn av tele ikke ferdig.

For Vefsn kommune, Mosjøen
Bygnings- og reguleringssjefen

Asbj. Berntsen

J. Johnsen

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	19.02.2025 kl. 10:39
Gårdsnummer:	201	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	45	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:	SKALAND
Etableringsdato:	18.10.1965
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 201 / 45	1 805,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7310442	416668		1 805,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	30.05.1995				
Grunneiendom fra feste					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 201/6/1	0
Mottaker	1824 - 201/45	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.10.1965				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 201/6	-1 648
Mottaker	1824 - 201/45	1 648

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Skalandsvegen	11965	33			Grunnkrets	0114	Skaland	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7310439	416667	Postnr.område:	8664	MOSJØEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

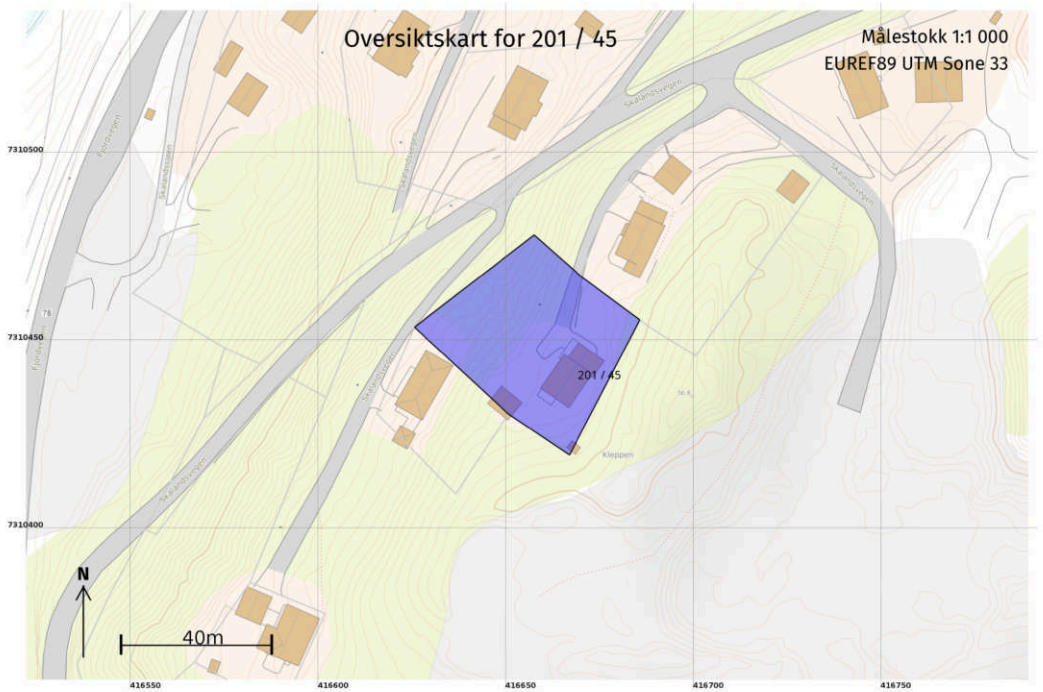
Bygningsnr:	187 967 295	Bebygd areal:	100	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	141	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7310443 Øst: 416668	Bruksareal totalt:	141			Tatt i bruk:	11.12.1966
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	18				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

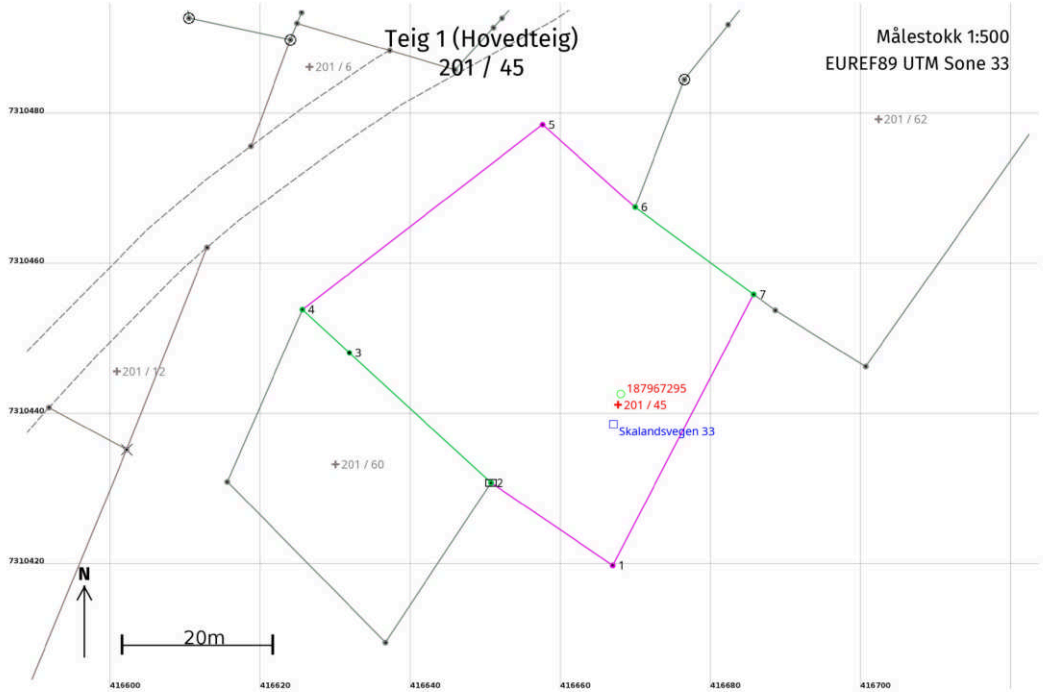
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	89	0	89	0	0	0	0	18
K01	0	52	0	52	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11965 Skalandsvegen 33	H0101	Bolig	141	4	Kjøkken	1	1	201/45


Oversiktskart for 201 / 45
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
201 / 45
40m
N
7310500
7310450
7310400
416550
416600
416650
416700
416750


Teig 1 (Hovedteig)
201 / 45
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+201 / 6
+201 / 62
+201 / 12
+201 / 60
187967295
+201 / 45
Skalandsvegen 33
1
2
3
4
5
6
7
20m
N
7310480
7310460
7310440
7310420
416600
416620
416640
416660
416680
416700

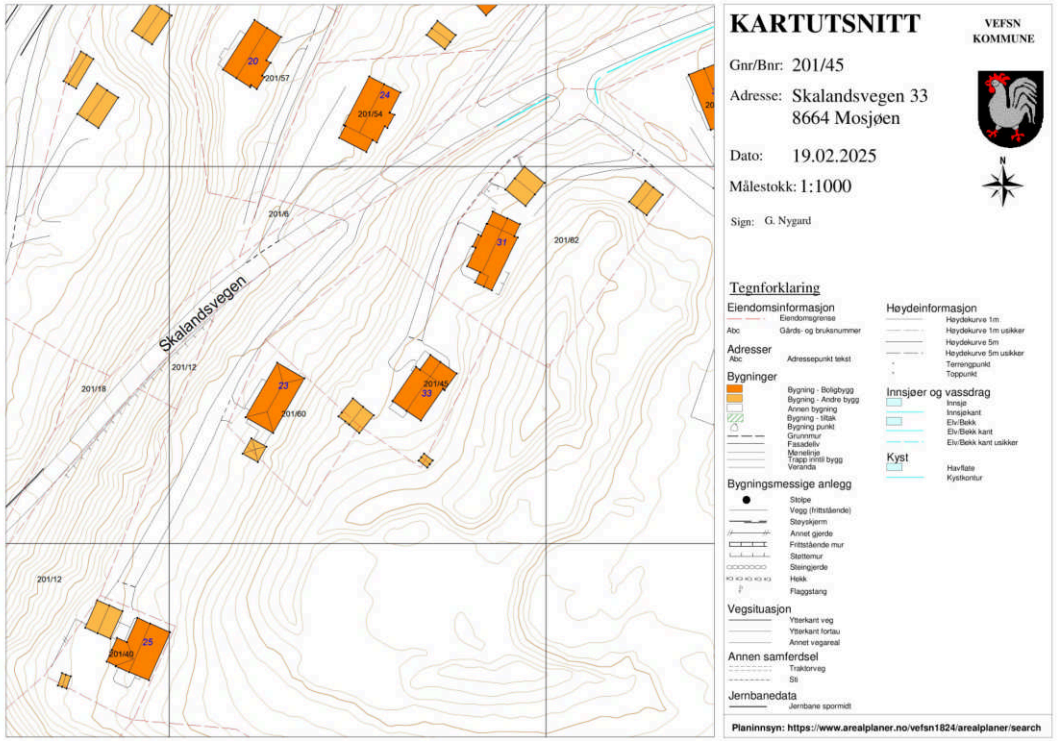
Areal og koordinater

Areal: 1 805,8 Arealmerknad:

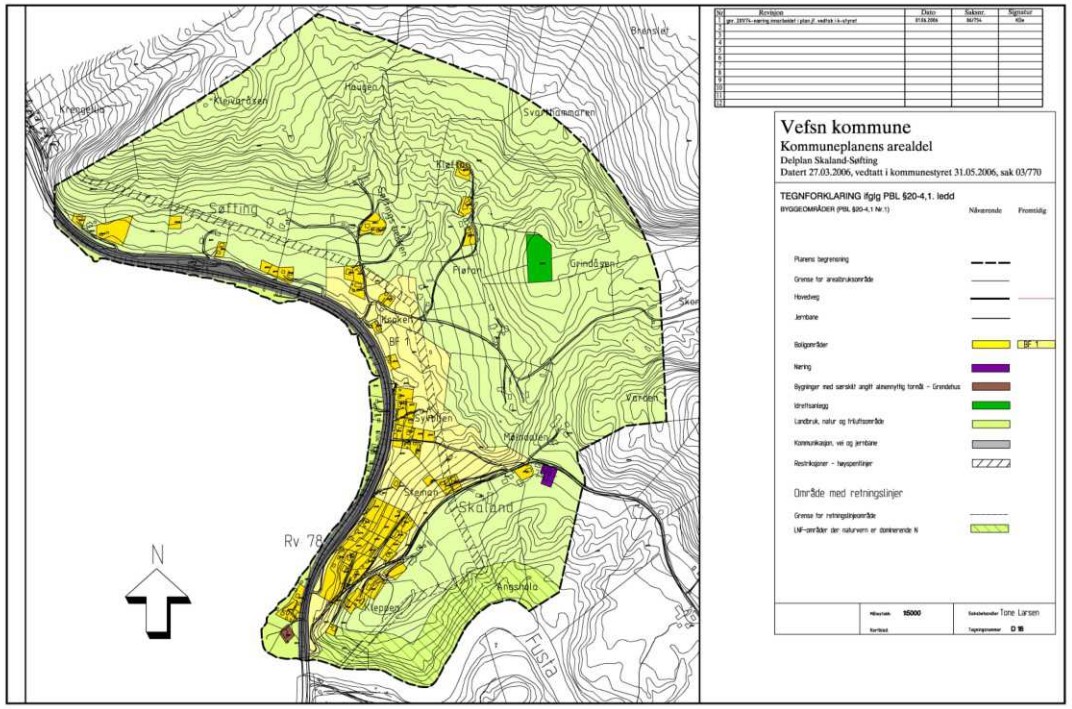
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7310442 **Øst:** 416668

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7310420,21	416666,92	19,58	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7310431,19	416650,71	25,59	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
3	7310448,50	416631,86	Jord 8,50	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7310454,25	416625,60	40,36	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7310478,87	416657,58	16,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7310467,89	416669,90	19,61	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7310456,26	416685,69	40,64	Ukjent	10 Terrengmålt	13	




Skalandsvegen
Skalandsvegen
Skalandsvegen
Skalandsvegen
· 31
· 23
· 33
Kleppen
5m


Vefsn kommune
Kommuneplanens arealdel
Delplan Skaland-Søfting
Datert 27.03.2006, vedtatt i kommunestyret 31.05.2006, sak 03/770
TEGNFORKLARING ifglg PBL §20-4,1. ledd
BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4,1 Nr.1)
Nåværende
Fremtidig
Planens begrensning
Grense for arealbruksområde
Hovedveg
Jernbane
Boligområder
BF 1
Næring
Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - Grendahus
Idrettsanlegg
Landbruk, natur og friluftsområde
Kommunikasjon, vei og jernbane
Restriksjoner - høyspentlinjer
Område med retningslinjer
Grense for retningslinjeområde
LNF-områder der naturvern er dominerende hi
Søfting
Skaland
Rv 78
Kleppen
Knushalo
Fusta
Grendåsen
Plahon
Vågen
Kløfta
Kleivaråsen
Haugen
Svartdalsmarken
Bjørnfjell
Kringelen
N
Målestokk 1:5000
Tone Larsen

Bestemmelser Kommuneplanens arealplan, delplan Skaland-Søfting.

Generelle bestemmelser:

A Innenfor planområdet finnes en rekke fradelte/bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket særskilt i planen. Disse eiendommene endrer ikke status fra sin opprinnelige bruk. Eksisterende eiendommer kan tillates endret med om- , eller påbygging, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende

B Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:
"Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."
jr. § 8, 1.ledd: "Vil noen sette igang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."
Vedkommende myndighet er Kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune.

Byggeområder.

Byggeområde, framtidig boligområde

A Byggeområdene er ikke vurdert i henhold til pbl § 68, med hensyn til ras og flomfare. Dette må gjøres av søker i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan.

B I delplanen er det ikke satt byggegrense 50 meter fra riksvegen, dette må gjøres i bebyggelsesplanen.

C. For utbyggingsområdet kan tiltak som nevnt i § 93 ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan. Dette gjelder ikke eksisterende eiendommer, se pkt F. Utnyttelsesgrad settes til maks 35 % BYA.

Retningslinje: Til grunn for dette planarbeidet bør det foreligge en vurdering av verneverdien i den eksisterende boligmasse på naboeiendommene, samt en landskapsanalyse.

Utbygging innenfor byggeområdet kan ikke finne sted før tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert. Bebyggelsesplanen må vise hvordan gående og syklende kan passere gjennom boligfeltet uten å bruke Rv 78 til ferdsel.
Det skal avsettes nødvendig areal til lek og rekreasjon. Lekearealer og andre uteoppholdsarealer innen byggeområdet. Dette skal ferdigstilles samtidig som boligfeltet.

C Ved utbygging skal det avsettes et grøntbelte mellom byggeområdene og dyrket mark.

D Innenfor byggeområdet finnes en rekke fradelte/bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket særskilt i planen. Disse eiendommene endrer ikke status fra sin opprinnelige bruk. Eksisterende eiendommer kan tillates endret med om- , eller påbygginger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus o.l

E Grøntdrag langs bekkene skal bevares.

Eksisterende boligtomter

Allerede fradelte tomter skal ha maks tillatt bebygd areal på 35 % (35 % BYA).

Eksisterende allmennyttig formål

Området skal brukes for forsamlingslokale.

Landbruk, natur og friluftsområder (LNF-områder)

A. Det skal ikke bygges boliger eller tillates tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 i områder avsatt til landbruk, natur og friluftsområder uten at tiltaket fremmer LNF-formålet.

B. Eksisterende boligbebyggelse i landbruk-, natur- og friluftområder kan tillates endret med om- , eller påbygginger, gjennoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus o.l. i den grad det ikke etableres nye boenheter. Valg av farge, form og volum skal harmonere med omgivelsene (landskap og bebyggelse).

C. I LNF-området mellom RV 78 og sjøen tillates oppføring av naust.

D. Nedlagt masseuttak på Kleppen kan benyttes til massedeponi som ledd i landskapspleie.

Retningslinje: Det skal ikke foretas nye terrenginngrep nærmere enn 100 meter fra Fusta.

Råstoffutvinning

Eksisterende masseuttak til lokalt bruk kan drives som tidligere.

Kommunikasjon

A. Nye tiltak skal behandles gjennom reguleringsplan.

B. Langs Rv 78 er det byggeforbudssone på 50 meter.

C. Langs jernbanen er det byggeforbud på 30 meter.

D. Områder langs høyspentlinjene har restriksjoner på bygging i en avstand på 10 meter til hver side av ledningstraseen.

Unntak fra byggeforbudet er naust langs sjøen.

Datert: Mosjøen 27.03.2006

Vedtatt i kommunestyret 31.05.2006, sak 03/770.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Cathrine Alexandra Pettersen - 15250016
Vår referanse: 3679515/25766734
Bestilling: C3 2025-02-18 (3) 105

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3956	71	18.10.1965	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	201	6	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Prt.koll side
J. nr.
L. nr. 957

Avskrift av dagbok nr. 3956/1965
Vedlegg til
Alstahaug sorenskriverembete

.....Vefsn..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skyddelingsforretning over

Parsell av Skaland (eiend. navn), gr. nr. 201 br. nr. 6

Parsellen er gitt br. nr. 45 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Kleppen gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1965 den 1/10 ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 20. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Kleppen, parsell av Skaland, gnr. 201, bnr. 6.

Forretningen er forlangt av Ole Granhaug

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oddmund Vikdal

i nærvær av kartvitne ne Georg Lie og Håkon Johnsen.

7030 832/65. R.A.

Ved forretningen møtte: [1])

Ved forretningen mötte Ella Granhaug for hovedbruket og Magnus Avdem for kjöperen. Ellers var ingen andre varslet om forretningen.

Det ble under forretningen foretatt grensebefaring. Parsellen var på forhånd oppmålt og avmerket i samsvar med bygningsrådsvedtak 231/65.

Grensebeskrivelse:

Fra grensemerke 1 (jernbolt) 39,67 m i retning 139,2 g
til nr. 2 (jernbolt), videre 39,97 m i retning 230,4 g
til nr. 3 (jernbolt), videre 46,14 m i retning 342,2 g
til nr. 4 (jernbolt) og endelig 37,41 m i retning 40,8 g
til utgangspunktet. Alle grenser mot hovedbruket.

Parsellens areal = 1648,0 m^2.

Inntil regulert veg skal parsellen ~~ga~~ vegrett ut mot nordöst.
For övrig viser en til vedheftet målebrevskart i målestokk 1:500 hvor parsellen begrenses av linjer mellom punktene 1 til 4 og hvor disse er koordinatbestemte.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

I samsvar med «Lov om skyldedeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01 sk.mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,99 sk.mark

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Kleppen

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skyldedelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Reguv. Wenaas.
for Oppmålingssjefen
i Vefsn

Påtegninger [3]) Kartvitne Oddmund Dilsdal — Kartvitne

Dok.nr. 3956/1965, dagbokført
Aasiahaug sorenskriverembete.

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbrukssty ret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Vefsn Kommune
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen
Mosjøen

L.nr. 957

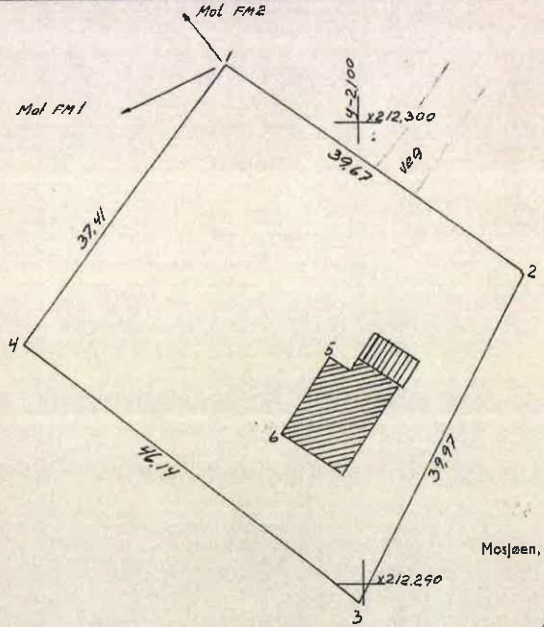
N

Målebrevskart over Kleppen
Parsell av: Skaland. Gnr 201, bnr 6
Målestokk 1: 500
Areal: 1.648,0 m² Herav gategrunn _____ m²

Koordinater

Pkt.	Y	X
FM1	- 4.130,92	211.359,48
FM2	- 2.812,60	213.178,17
1	- 2.114,44	212.306,62
2	- 2.082,05	" 283,61
3	- 2.100,43	" 248,11
4	- 2.136,79	" 276,62
5	- 2.103,27	" 274,84
6	- 2.108,85	" 246,28

Tegnforklaring:
——— grense
hjelpelinje
. . . . senterlinje
⌐ = rett vinkel (100 g)



Mosjøen, den 1/10 1965

Ragnv. Iversen
for Oppmålingssjefen i Vefsn

Oddmund Vikdal
Utført av

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 3956 1965
i Vefsn
Alstahaug sorenskriverembete

Av heftelser tinglyst på gnr. 201 *bnr.* 6 *oppgis:*
(Les veiledningen på omstående side.)

1. Feste, tgl.1-2/36, til Harald Hansen og hustru p. tomt 2 mål for årlig leie kr. 40,- reg. rett til veg og vann på livstid.
2. Do. tgl. 7/4-36 til Oskar Hansen på tomt i 50 år, årlig leie kr. 20,- på Boligbankvilkår.
3. Do. tgl s.d. til Sivert Nyhagen i 50 år, årlig leie kr. 25,- på Boligbank vilkår
4. Kontrakt, tgl.12/4-39, til Fustelvens sportselskap på fiskerett u/ denne m/fl. gårder i 8 år m/ rett til fortsat leie.
5. Overenskomst, tgl. 7/10-44 om vannledning m.v. for Statsbanene over d.g. for kr. 350,- engang for alle.
6. Vegrett, for for bnr. 30 ifl. skjøte.
7. Rett til materialer i gårdens sko for kårtager Mathis Olsen Granhaug.
8. Erklæring, tgl. 23/2-55, fra Ole Granhaug om avstått grunn m.v. for veg Skaland, Kaltmoen på D.g.
9. To gruskontrakter, til Statens Vegvesen på 4 og 2 da. av d.g. med nødvendig vegrett for den andre.
10. Rett til veg og vann for "Kleppen"bnr. 40 ifl. skylddeling tgl. 23/9-57.
11. Gruskontrakt, tgl. 8/10-63 til Statens Vegvesen på 2,5 da. av d.g. for kr. 1.500,- engang for alle, med nødvindig adkomst.

Det er også noen pengeheftelser.

Det bekreftes at nr. 1 gjelder parsell Kleppen.
Nr. 2 til 11 vedrører ikke parsell Kleppen.

Mosjöen den 14/10 1965.

Håkon Johnsen

Ragnv. Iversen
for Oppmålingssjefen
i Vefsn
Oddmund Vikdal

Georg Lie

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Cathrine Alexandra Pettersen - 15250016
Vår referanse: 3679516/25766739
Bestilling: C3 2025-02-18 (3) 102

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1552	71	19.5.1969	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	201	6	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
Tilskott- og kredittkontoret

Skjema nr. 11, T + K.

Avskrift av / vedlegg til dagbok nr. 552 for 69
Alstahaug sorenskriverembete

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av vannforsyningsanlegg

på våre eiendommer _____

i Vefsn herred Nordland fylke

forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Søfting den 1969.

1. Oskar Hansen født den 14/4 1908
eier av gnr. 201 bnr. 6 av skyld mark _____

2. Magnus Hvidsen, født den 30/1 - 1930.
eier av gnr. 201 bnr. 6 av skyld mark _____

3. Konrad Skoglund født den 27/1 - 1895.
eier av gnr. 201 bnr. 6 av skyld mark _____

4. Ole Granhaug født den 4-4-18
eier av gnr. 206 bnr. 6 av skyld mark _____

5. Louise Skaland født den 14/1 - 94
eier av gnr. 201 bnr. 6 av skyld mark _____

6. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

Dok. nr. 552 19 69 dagbokført
Alstahaug sorenskriverembete

7. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

8. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

9. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

10. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

11. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

12. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

13. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

14. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

15. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

16. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: oulineservice@evry.com
Deres referanse: Cathrine Alexandra Pettersen - 15250016
Vår referanse: 3679517/25766744
Bestilling: C3 2025-02-18 (3) 104

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3137	71	7.6.1982	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	201	45	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/3137/71
Uthentet 2025-02-18 12:04

DAGBØRT
07. JUN 82 3137
SØRE[illegible]ERENI
ALSTAHAUG

E R K L Æ R I N G

Jeg, Magnus Avdem, Søfting, gir herved Jørn Kjell Andreassen, Kleppen 3, Søfting, tillatelse til å føre opp sitt bolighus på Klpppen 3, nærmere min tomtegrense enn 4 meter. Byggeavstand 1,0 meter.

Videre er jeg kjent med at hvis jeg skal utføre byggearbeide på min tomt, må dette ikke komme nærmere enn 8 meter fra bebyggelsen på Kleppen 3, uten spesiell ansøkning.

Jfr. bygn.lovens § 70 pkt. 2.

Kleppen har gnr. 201 bnr. 60.

Søfting den 2/6-82

Magnus Avdem.

Vi bekrefter herved at Magnus Avdem har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 18 år.

Arild Sættan	Bodil Sættar
navn	navn
Halsøy i Vefsn	Aspåsveien 67 Olderskog
adr.	adr.
49	20
alder	alder

Riktig gjenpart
Forretningsbanken A/S

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

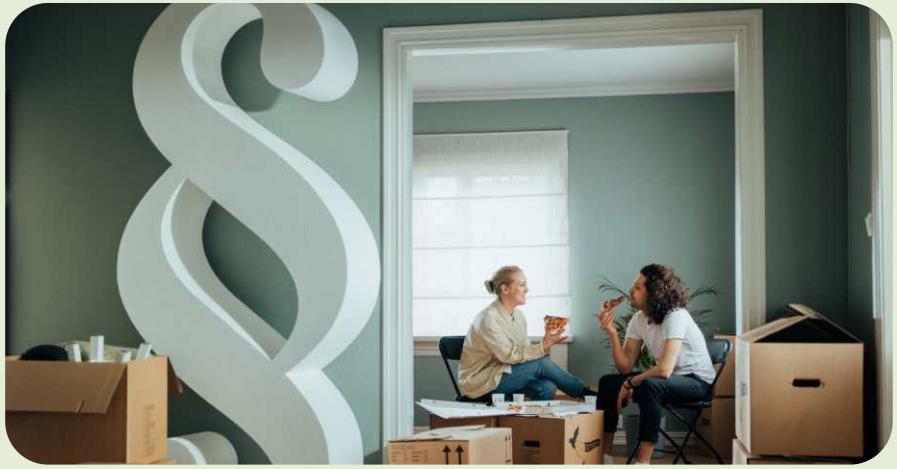
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

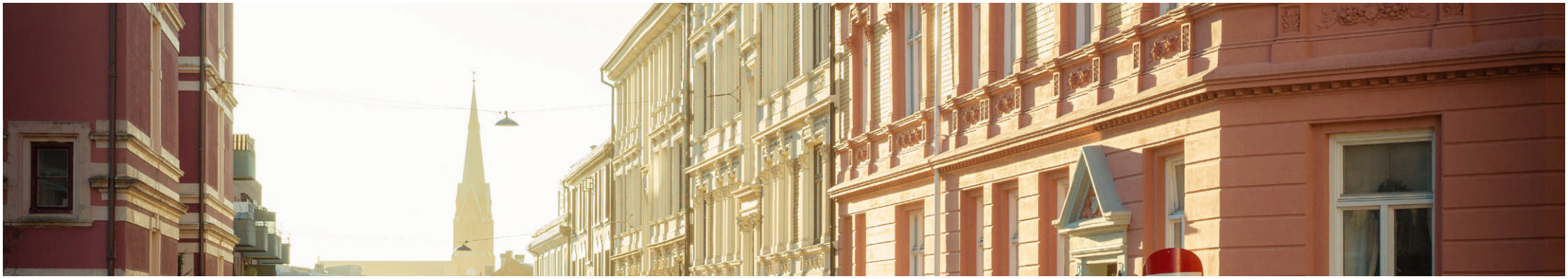
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250016 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Skalandsvegen 33, 8664 Mosjøen.
Gnr. 201, Bnr. 45, 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: 15250016
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.04.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no