

Velkommen til

Falkvegen 43, 8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Falkvegen 43
8665 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 450 000,-
Omkostninger	kr	112 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 562 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1989
BRA/BRA-i	254 / 210 m²
Soverom	5

Energimerke 

Velkommen til denne komplette familieboligen i Falkvegen 43.

I et rolig boligfelt øverst i Kulstadlia finner du denne store og innholdsrike eneboligen på en romslig, pent opparbeidet tomt i et stille og barnevennlig område. Her får du en bolig med hele fem soverom fordelt på to etasjer, to bad, vaskerom, loftstue, kjøkken, kjølerom og mye lagringsplass - perfekt for en familie som trenger god plass i hverdagen. Eiendommen byr på en dobbelgarasje og rikelig med bodplass i etasjen ovenfor. Det er praktiske inngangssoner og en gjennomtenkt romfordeling med både sosiale og private soner.

Ute finner du en fin tomt med plen, beplantning, støttemur og brosteinsbelagt innkjørsel som gir et ryddig og velstelt førsteinntrykk. Området byr på gode solforhold og nærhet til populære helårs turområder. Dette er en solid bolig med mange muligheter, fordelt på ca 254 m² - et svært attraktivt alternativ for deg som ønsker god plass, rolig beliggenhet og et trygt nabolag.

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
Falkvegen 43, 8665 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 117, Bnr. 574, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 450 000,-
Omkostninger	kr	112 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 562 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 576 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 111 250,-

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 112 340,- 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 22 474,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 566,- med 6 terminer pr. 2025
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 210 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 254 m²
TBA: 54 m²
GUA: 284 m²
ALH: 30 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
5
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 dobbelgarasje samt biloppstillingsplasser på brosteinsbelagt tomt. Det er innlagt strøm i garasjen. Porterne er manuelle.

Rett over gaten fra eiendommen er det kommunal parkering/mulighet for gjesteparkering. Denne brukes av besøkende til beboere i gata og av kommunen ved behov.

Sportsbod/hobbyrom oppe ved inngangsparti er utformet som en garasje med garasjeport. Det er ikke kjørevei for bil opp hit, og er heller ikke godkjent som garasje, men sportsbod/hobbyrom. Dette til info.

Tomt
Tomtestørrelse er 851 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringsforhold som opprinnelig fra byggeår. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Garasje har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Våren 2025 gled noen steiner ut fra steinmuren mot nabo i Haukvegen 13, ifølge eier. Dette ble utbedret av eier høsten 2025. Avplanert rundt boligen og tildels sterkt hellende terreng.

Byggeår
1989 for enebolig og 1991 for garasjer ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-e 44 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 179 m²: Gang, 2 bad, 3 soverom, trappegang/stue, TV-stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom/bod, gang, bod/sluse i garasje og garasje.

Loftsetasje
BRA-i 31 m²: Loftstue m/trapp og 2 soverom.

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. Dette gjelder vindfang innlemmet i ny gang, og bad etablert i WC-rom. Tiltakene utløser ikke søknadsplikt, og fremkommer av tegninger i tillatelse til bruksendring fra 2025. Det er ikke trapp mellom etasjene i garasjen som inntegnet, men gjort klart for dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med beslag, ett greps blandabatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyr har sprekk i glassplaten. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor plassert på kott i loftetasjen. Styrer avtrekk til våtrom fra kjøkkenventilatoren.

Kjølerom:
Kjølerom med Norcool aggregat, type coolmaster CU 350, fra 2011. Isolerte vegger, plater utvendig og liggende panel innvendig. Panel i himling og malt betongdekke som gulv.

Bad, 1. etasje:
Oppusset og endret fra toalettrom til bad i 2005. Veggene har fliser. Taket har malte MDF panelbord. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk (foran dusjvegg). Fall fra topp flis bakvegg til topp flis ved sluk inne i dusjhjørnet er målt til ca 6 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har vegghengt servant, ett greps blandabatteri, speil med lys over, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk, motor plassert på kott i loftetasjen. Styres fra kjøkkenventilator.

Bad 2, 1. etasje:
Renovert i 2019. Veggene har baderomsplater. Taket har malte MDF panelbord. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Oppkant belegg ved terskel ca 10 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med heldekkende servant, ett greps blandabatteri, speiloverskap med innfelt lys, toalett, badekar med blandabatteri og dusjslange på vegg. Stråleovn oppe på vegg og el varme i gulv. Det er mekanisk avtrekk, motor plassert på kott i loftetasjen. Styres fra kjøkkenventilator. Det også vindusventil og åpningsbart vindu.

Vaskerom, 1. etasje:
Veggene har malte plater. Taket har malte himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 26 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Ingen oppkant ved terskel. Noe løst belegg ved oppkanter mot vegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel, stålkum montert på vegg med to greps blandabatteri, stråleovn oppe på vegg og el varme i gulv. Det er mekanisk avtrekk, motor plassert på kott i loftetasjen. Styres fra kjøkkenventilator. Det også vindusventil og åpningsbart vindu.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har malt trepanel 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. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører. Glassfelt i dør inn fra yttergang.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll. Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, peis med innsats, åpen peis på kjøkken og sotluke plassert på kjøkken. Pipen er ikke pusset/slemmet i loftetasjen.

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

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon for våtrom og kjøkken. Motor plassert på kott i loftetasjen. For øvrig vindusventiler.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank av merket Evalet fra byggeår, på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i gang ved trapp, automatsikringer med 63A hovedsikring, fordelt på 25 kurser.

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

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: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele/deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen er malt. Men det er mye synlig oppsprekking.
- Vinduer: Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.
- Veranda i loftetasjen: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Garasje underetasje: Noen sprekker i dekket og i vegg til høyre for porter.
- Garasje ved inngang: Lagt til grunn, garasje under 50 m2 som skal være eksostett mot bolig og B30 tetting. Dør inn til slusen var B15.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur garasje: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad, 1. etg: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Bad 2, 1. etg: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1: Sprekker i flislag og fuktskade i vegg mot soverom. Gjelder "lillebadet" ved yttergang. Badet ble revet og bygget opp på nytt av faglært i 2005.

Pkt. 2: Renovering av badet. Utført av faglært i 2019.

Pkt. 15: Byttet kobling/returventil til utekran i gårdsrom. Utført av faglært i 2025.

Pkt. 23: Montering an ny utebelysning, samt stikkontakter til frysere i utebod/garasje. Utført av faglært i 2022. Gjennomført kontroll av det elektriske anlegget. Feil ble utbedret i etterkant og alle avvik er nå bekreftet lukket. Utført av faglært i 2025.

Pkt. 26: Innlemmet carport til økt boareal i stue og utvidelse av yttergangen. Innredning av 2 soverom og loftstue i 2.etg. Det ble søkt om bruksendring for arealene og ferdigattest fra Vefsn kommune. Godkjenning og ferdigattest fra kommunen er vedlagt tilstandsrapporten.

Pkt. 27: Loftet er innredet av tidligere eier. Ett av loftsrommene er avdelt til 2 soverom. Dette er gjort av meg.

Pkt. 32: Radonmålingen ble gjennomført av firmaet Radon 222 AS i oktober. Målingen viste lave gjennomsnittsverdier. Det vises til dokumentasjon i tilstandsrapport.

Pkt. 37: El-anlegget er nylig kontrollert av Elektrikern AS i Mosjøen. Det er utarbeidet avviksrapport og alle feil er rettet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i øvre del på gavlvegger.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredrager. Delvis gjenbygget konstruksjon, kun synlig inne på kott. Midtseksjonen av takkonstruksjonen er gjenkledd. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner, med det ble ikke ble observert skader eller symptomer på skader ved befaringen.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør med 2-lags glass i halve høyden, og malte terrassedører i tre, med 2 lags glass i halve høyden. Malt Verandadør i tre, med 2-lags glass i 3/4 dels høyde.

Balkonger og terrasser:
Markterrasser utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord. Veranda er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke, flislagt i innhuk ved ytterdør.

Garasje underetasje:
Dobbelgarasje med leca/betongvegger, støpt dekke mot grunnen med 2 nedfelte stålgitter/drenering og betonghimling belagt med isopor mot ovenliggende garasje/bod. Malte leddporter i tre, strøm/lys i garasjen, bod på ca. 4 m² med innlagt vann, liten varmtvannstank (ikke i bruk) og stålkum på vegg. Belegningsstein i innkjørsel.

Garasje ved inngang:
Garasje med leca/betongvegger, støpt dekke mot underliggende garasje, stålplate/ luke i gulv til underliggende garasje, platekledd skråhimling, ståldrager i tak, taksperrer og tekket med stålplater av typen Decra. Plasttakrenner og nedløp. Aluminiumsleddport, beiset ytterdør i tre, 5 vinduer med 2 lags glass, strøm/ lys i garasjen, slusegang på ca. 4 m² mot inngang til hus, massiv malt tredør (B15) fra garasje til sluse og malt furu fyllingsdør inn til soverom i hus. Belegningsstein foran port/inngang. Det er i dag ikke mulig å kjøre opp til denne garasjen ettersom bredden på adkomsten er tilpasset gangtrafikk. Tiltak må gjennomføres mtp. adkomsten hvis denne garasjen ønskes tatt i bruk for bil.

Beliggenhet
Velkommen til Kulstadlia

Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV78. Området ligger sør-vestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene. På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia. På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.

Nærområdets kvaliteter
Kulstadlia som boområde består av både leiligheter, rekkehus, eneboliger og tomannsboliger i tillegg til store borettslag som på 80-tallet ble oppført i regi av Mosjøen Boligbyggelag. Med en så variert eiendomssammensetning betyr det også at området består av både unge, voksne og den eldre garde. Dette bidrar til et variert bomiljø og gode kvaliteter. Det er bygd flere flotte lekeplasser og fotballbinger rundt om i Kulstadlia i tillegg til akebakker for de minste. Én av disse finner man ved Krinkelkroken barnehage. Herfra starter også en fin tursti til Hjartåsen. Det bor mange barnefamilier i lia, så at poden skal finne seg en god venn i nærområdet er nok ikke vanskelig. For de voksne er det mange store eneboliger tilrettelagt med garasjer, utleieenheter m.m. Flere av den eldre generasjonen har vokst opp og bodd i området hele livet. Det fine med Kulstadlia er at det på de fleste eiendommene er svært gode utsikts- og solforhold. Det går buss flere steder her, og dagligvarebutikker, frisør, bensinstasjoner og byggevare ligger i kort avstand, nede på Halsøy.

Skole og barnehager
Bydelen innehar et par barnehager, hvor den ene er lokalisert i Stortingsmannsvegen, Kulstad barnehage. Her er det plass til ca. 54 barn. Denne ligger kun et steinkast fra Kulstad skole som har 1-7. trinn med ca. 300 elever og SFO. På skolen går det elever fra Kulstadlia, Herringen, Marka, Åsen og Halsøy. Deler av Skaland sokner også til Kulstadlia. Både barnehagen og skolen har en luftig tumleplass og trygge omgivelser uten gjennomgangstrafikk. Lengre opp i Kulstadlia, i Uglevegen, finner vi Krinkelkroken barnehage. Her er naturen og flotte turområder nærmeste nabo, slik at barna får en aktiv og fin hverdag. Det er plass til ca. 50 barn i denne barnehagen. Nærmeste ungdomsskole er Kippermoen Ungdomsskole.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligbygg med en etasje uten kjeller har ferdigattest datert 29.11.1989. 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.

Garasje:
Det foreligger byggetillatelse datert 20.04.1990 og byggegodkjente, reviderte tegninger av dobbelgarasje med sportsbod/hobbyrom over, datert 06.05.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at eventuelt ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bruksendringer:
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel datert 24.10.2025. Ifølge tillatelse til tiltak fra 2025 gjelder bruksendringen etablering av to soverom og loftstue i uinnredet loft, samt TV-stue og gang i tidligere carport i 1. etasje.

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.

Oppvarming
Eiendommen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i gulv i entréen, på begge bad i første etasje og på vaskerommet, Det er også varmekabler i gulv i TV-stue, hall/stue og kjøkken i 1. etasje. Det er varmekabler i begge soverom i loftsetasje.

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.

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

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

Radon
Denne boligen er radonmålt 2025 iht. vedlagt rapport datert 14.10.2025, og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

Konklusjon fra måling:
Resultatet tilsier lave verdier. Resultat leses som middelverdier Bq/m³.

Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. 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 avsatt til LNF-område med spredt boligbygging i kommuneplanens arealdel for Vefsn kommune med plan-ID 1824A104, datert 15.12.2004. Ifølge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, Kulstad felt G med plan-ID 112, datert 17.12.1986. Eiendommen grenser mot øvrig boligbebyggelse.

Det er registrert reguleringsplan under arbeid på eiendommen med plan-ID P_20171102. Denne omhandler bl.a. en digitalisering av dagens plangrunnlag, oppdatering av veier, fortau m.m. Det kan forekomme andre endringer på et senere tidspunkt som ikke er gjengitt i planarbeidet.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 920 426,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 681 704,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Tormod Bragtvedt og Marion Lorentzen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3722
Dato: 15.07.1988
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1284
Dato: 16.03.1989
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

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

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 07-11-2025 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 07.11.2025 og energimerking
//Selgers egenerklæring, datert 10.11.2025
//Bygningstegninger, datert 02.05.1989
//Bygningstegninger, datert 06.05.1991
//Ferdigattest, datert 29.11.1989
//Tillatelse bruksendring, datert 24.10.2025
//Ferdigattest bruksendring, datert 24.10.2025
//Matrikkelrapport, datert 01.10.2025
//Grunnkart, datert 01.10.2025
//Reguleringsplan, datert 01.10.2025
//Reguleringsbestemmelser, datert 17.12.1986
//El-kontroll, datert 29.09.2025
//Radonrapport, datert 14.10.2025
//Erklæring, datert 16.03.1989
//Registrering av grunn, datert 15.07.1988
//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



Boligen ligger i et veletablert boligfelt med naboer i alle aldre og praktisk gangavstand til Krinkelkroken Barnehage.

Plantegning



Plantegning 1. etasje og loft.

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

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





































Loftetasje













Uteområdet







FALKVEGEN 43

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Falkvegen	Linje 267	**1 min** 0.1 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	**8 min** 4.8 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		**17 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**20 min** 1.8 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**12 min** 7.2 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**9 min** 6.5 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**11 min** 5.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

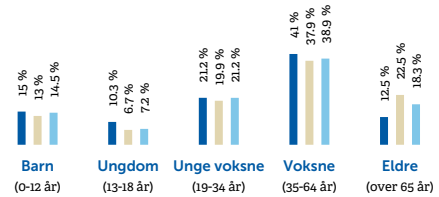
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	**5 min** 0.4 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**17 min** 1.5 km
Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	**8 min** 4.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halsøy PostNord	**5 min** 2.4 km
Spar Halsøy PostNord	**5 min** 2.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

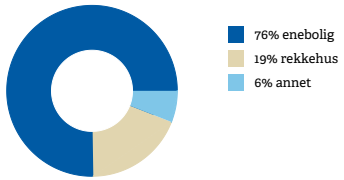
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Kulstadlia sandvolleybane Sandvolleyball	**6 min** 0.4 km
Kulstadlia Appelsinhaugen Fotballø... Ballspill	**6 min** 0.5 km
Helsehuset Treningssenter	**11 min**
Vefsn skole og treningssenter	**11 min**

BOLIGMASSE



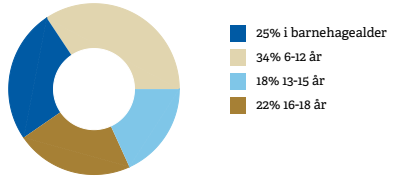
«Masse lys og sol, god utsikt, fjord og fjellutsikt. God skole.»

Sitat fra en lokalkjent

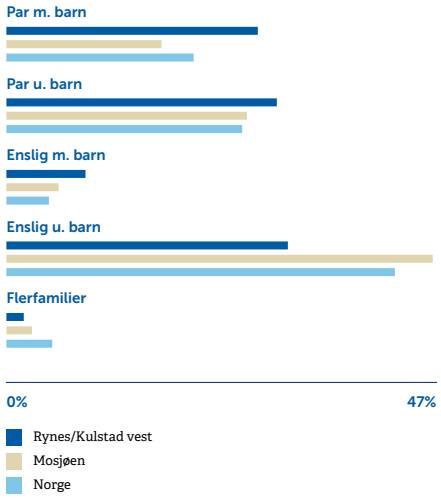
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**10 min**
Apotek 1 Halsøy	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

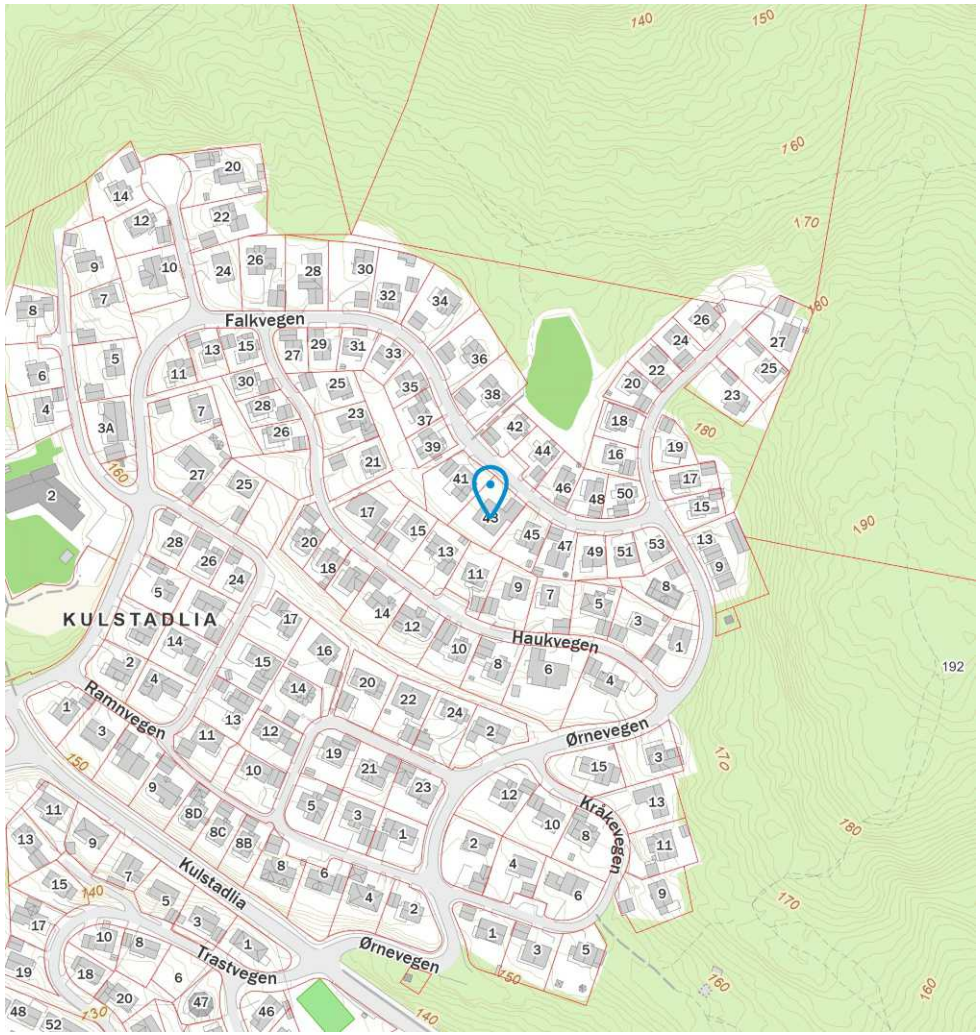


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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
Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 574

Markedsverdi

4 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2362 **Referansenummer:** WR1702

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

BYGGCON

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, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

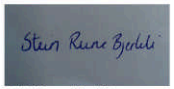
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1989 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 36 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	254 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	254 m²
Totalpris	4 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

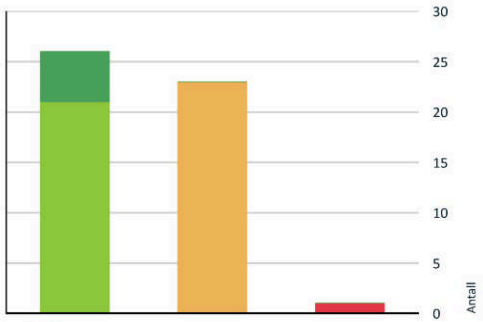
Enebolig

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

Reviderte tegninger fra 08.04.1997 viser carport endret til stueutbygg med karnapp, i dag er dette bygd men uten karnapp, gammel vegg mot stue er fjernet, det er også gjort endringer på inngangsparti, vindfang som i dag er flyttet og det er bygd et soverom til (soverommet var der på tidligere reviderte tegninger fra 07.05.1991).
I garasjen er trappenedgang mellom etasjene fjernet og trappåpning dekket til.
I forhold til oppdaterte tegninger fra 15.10.2025, (i forbindelse med ferdigattest på bruksendring) mangler inntegning av slusedør i garasjen.
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.

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Veranda i loftetasjen	Gå til side
Utvendig > Garasje underetasje	Gå til side
Utvendig > Garasje ved inngang.	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	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 garasje	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Boligens energimerking

F

ENERGIMERKE

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

A B C D E F G

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet kobling/returventil til utekran i gårdsrom, arbeid utført av Mosjøen Rørleggerservice AS, ifølge egenerklæring.
2022	Modernisering	Montert ny utebelysning, samt stikkontakter til frysere i utebod/garasje, arbeid utført av Sinus AS, ifølge egenerklæring.
2019	Modernisering	Renovering av bad og ny membran, arbeid utført av Comfort Mosjøen AS, Malermester Edel Reinfjell, ifølge egenerklæring.
2005	Modernisering	Toalettrom/bad ble revet og bygget opp på nytt etter skade, arbeid utført av Odd Olsrud & co, ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Mose på taket reduserer levetiden til taktekkingen fordi den holder på fuktigheten.







Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- 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.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i øvre del på gavlvegger.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er malt. Men det er mye synlig oppsprekking.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





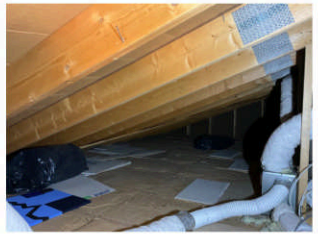


TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredrager. Delvis gjenbygget konstruksjon, kun synlig inne på kott.
Midtseksjonen av takkonstruksjonen er gjenkledt.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner, med det ble ikke ble observert skader eller symptomer på skader ved befaringen.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

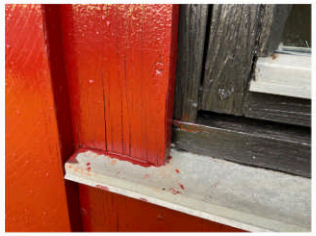
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.

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

Tilstandsrapport

Lage minst 6 mm klaring ned mot vannbrett.



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med 2 lags glass i halve høyden, og malte terrassedører i tre, med 2 lags glass i halve høyden. Malt Verandadør i tre, med 2 lags glass i 3/4 dels høyde.









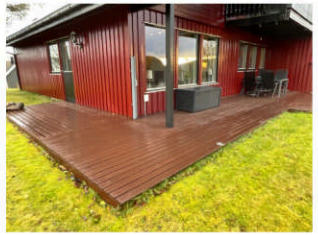
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

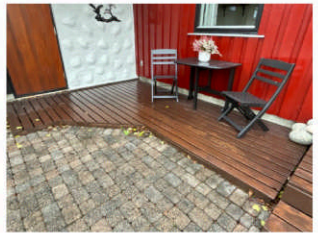
Markterrasser utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.

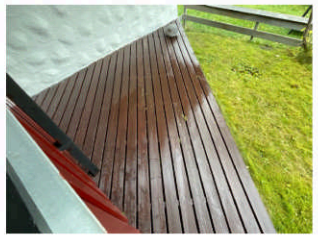
Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 2 Veranda i loftetasjen

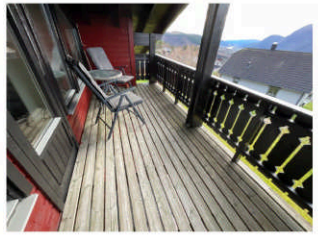
Veranda er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

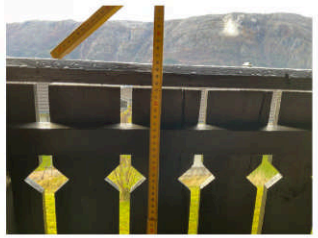
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde ca 86 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



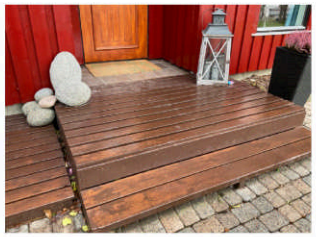




Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke, flislagt i innhuk ved ytterdør.



TG 2 Garasje underetasje

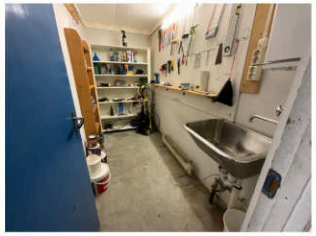
Garasje med leca/betongvegger, støpt dekke mot grunnen med 2 nedfelte stålgitter/drenering og betonghimling belagt med isopor mot ovenliggende garasje/bod. Malte leddporter i tre, strøm/lys i garasjen, bod på ca 4 m2 med innlagt vann, liten varmtvannstank (ikke i bruk) og stålkum på vegg. Belegningsstein i innkjørsel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen sprekker i dekket og i vegg til høyre for porter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker må undersøkes nærmere og utbedres.









TG 2 Garasje ved inngang.

Garasje med leca/betongvegger, støpt dekke mot underliggende garasje, stålplate/ luke i gulv til underliggende garasje, platekledd skråhimling, ståldrager i tak, taksperrer og tekket med stålplater av typen Decra. Plasttakrenner og nedløp. Aluminiumsleddport, beistet ytterdør i tre, 5 vinduer med 2 lags glass, strøm/ lys i garasjen, slusegang på ca 4 m2 mot inngang til hus, massiv malt tredør (B15) fra garasje til sluse og malt furu fyllingsdør inn til soverom i hus. Belegningsstein foran port/inngang.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

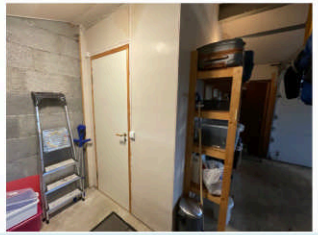
Lagt til grunn, garasje under 50 m2 som skal være eksostett mot bolig og B30 tetting. Dør inn til slusen var B15.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Brannkrav må utbedres til B30.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har malt trepanel 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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe, peis med innsats, åpen peis på kjøkken og sotluke plassert på kjøkken. Pipen er ikke pusset/slemmet i loftetasjen.







TG 2 Innvendige trapper

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 87 cm , gjelder mot trappeåpning i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

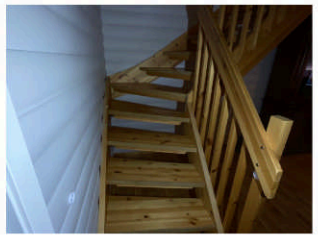
Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

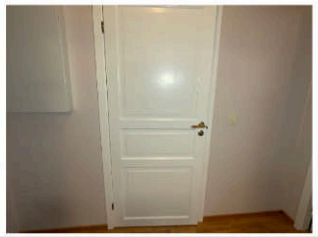






TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører. Glassfelt i dør inn fra yttergang.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Oppusset og endret fra toalettrom til bad i 2005.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har malte mdf panelbord.

1.ETASJE > BAD

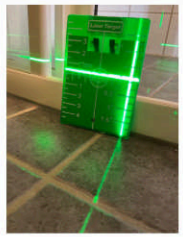
TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk (foran dusjvegg). Fall fra topp flis bakvegg til topp flis ved sluk inne i dusjhjørnet er målt til ca 6 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

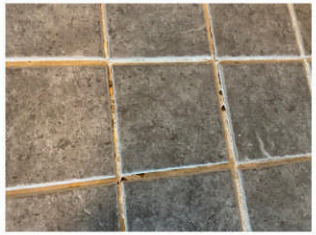
Dusjveggene har tett list ned mot flisgulv slik at eventuelt vannlekkasje ikke kan renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.









1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har vegghengt servant, ett greps blandabatteri, speil med lys over, toalett og dusjvegger/hjørne.

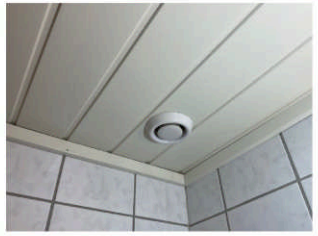
1.ETASJE > BAD

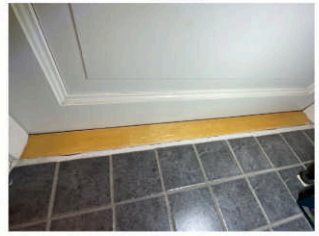
TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk, motor plassert på kott i loftetasjen. Styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





1.ETASJE > BAD

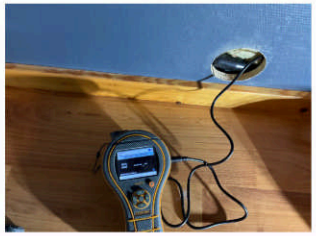
TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

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.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 26 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Ingen oppkant ved terskel. Noe løst belegg ved oppkanter mot vegg.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

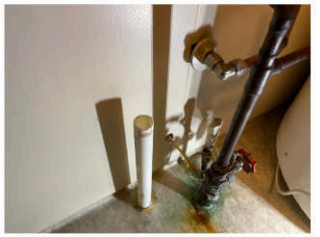
Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel, stålkum montert på vegg med to greps blandabatteri, stråleovn oppe på vegg og el varme i gulv.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk, motor plassert på kott i loftetasjen. Styres fra kjøkkenventilator. Det også vindusventil og åpningsbart vindu.







Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

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.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Renovert i 2019

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

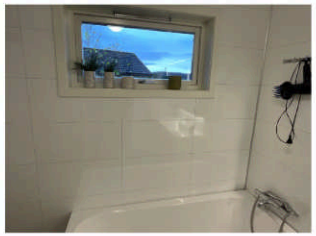
Veggene har baderomsplater. Taket har malte mdf panelbord.

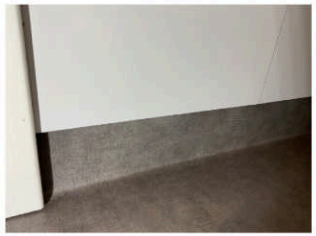
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplatene på vegg mot gang.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes





1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

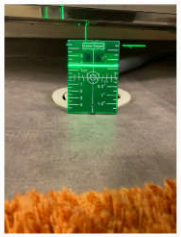
Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

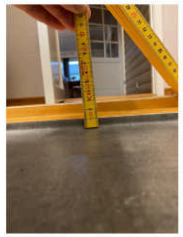
Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Oppkant belegg ved terskel ca 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, ett greps blandabatteri, speiloverskap med innfelt lys, toalett, badekar med blandabatteri og dusjslange på vegg. Stråleovn oppe på vegg og el varme i gulv.

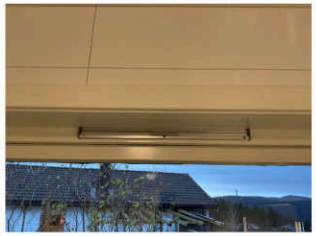
1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, motor plassert på kott i loftetasjen. Styres fra kjøkkenventilator. Det også vindusventil og åpningsbart vindu.

Tilstandsrapport







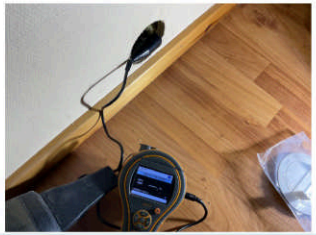
1.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

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.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med beslag, ett greps blandabatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyr har sprekk i glassplaten.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor plassert på kott i loftetasjen. Styrer avtrekk til våtrom fra kjøkkenventilatoren.

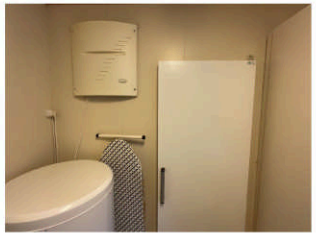


SPESIALROM

1.ETASJE > KJØLEROM/BOD

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med Norcool aggregat, type coolmaster CU 350, fra 2011. Isolerte vegger, plater utvendig og liggende panel innvendig. Panel i himling og malt betongdekke som gulv.







1.ETASJE > KJØLEROM/BOD

Teknisk anlegg

Annet

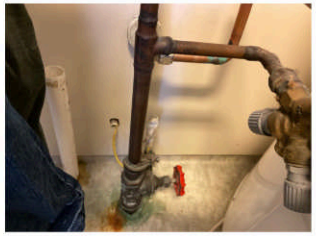
TEKNISKE INSTALLASJONER

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

- 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon for våtrom og kjøkken. Motor plassert på kott i loftetasjen. For øvrig vindusventiler.



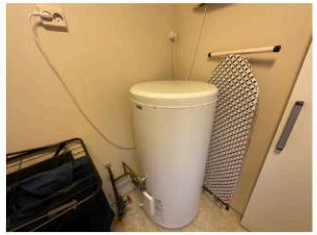


TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank av merket Evalet fra byggeår, på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 gang ved trapp, automatsikringer med 63A hovedsikring, fordelt på 25 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utbedringsarbeidet etter el tilsyn.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste DLE tilsyn var 18.02.2008.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget ble kontrollert av Elektriker'n 29.09.25 og det ble påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bekreftet utbedret 13.10.25. Kontakt megler for mer informasjon og kopi av tilsynsrapport og eventuelle utbedringer. Det er ikke vurdert kostnader for utbedringer i denne rapport.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 0 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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 2 Grunnmur garasje

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

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

Konsekvens/tiltak
- 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 rissene utvikler seg, anbefales tiltak samt videre undersøkelser for å avdekke hvorfor avvikene har oppstått.



Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Våren 2025 gled noen steiner ut fra steinmuren mot nabo i Haukvegen 13, ifølge eier. Dette ble utbedret av eier høsten 2025.

Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Terrengforhold

Avplanert rundt boligen og tildels sterkt hellende terreng.

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.









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). 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.

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

254 m²/210 m²

Enebolig: Loftstue, 5 Soverom, Vindfang, 2 Bad, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kjølerom, Bod, 2 Garasjer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 450 000**

Markedsvurdering

Frittliggende enebolig med tilbygget dobbelgarasje i to etg., plassert på romslig tomt med spredt eneboligbebyggelse i området. Pent opparbeidet eiendom romslig, belegningssteinlagt parkering foran garasje og ved inngang, støttemurer, noe beplantning og plen. Barnevennlig boområde, flotte helårs turområder i nærheten.

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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramnvegen 15 ,8665 MOSJØEN 169 m²	1988	4 sov	15-01-2025	4 100 000	**4 730 000**		4 730 000	**26 875**
2	Falkvegen 39 ,8665 MOSJØEN 149 m²	1989	4 sov	06-06-2024	3 500 000	**4 000 000**		4 000 000	**25 806**
3	Rynesåsen 46 ,8665 MOSJØEN 185 m²	2001	3 sov	20-05-2024	4 900 000	**4 700 000**		4 700 000	**23 618**
4	Haukvegen 28 ,8665 MOSJØEN 155 m²	1991	2 sov	19-03-2024	3 600 000	**3 715 000**		3 715 000	**22 652**
5	Rynesåsen 141 ,8665 MOSJØEN 208 m²	1997	5 sov	30-10-2024	4 700 000	**4 550 000**		4 550 000	**21 875**
6	Hubrovegen 42 ,8665 MOSJØEN 175 m²	1986	3 sov	29-08-2024	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**21 429**
7	Rynesåsen 31 ,8665 MOSJØEN 175 m²	2001	3 sov	12-06-2024	4 200 000	**4 125 000**		4 125 000	**20 421**
8	Skjurvegen 6 ,8665 MOSJØEN 180 m²	1992	4 sov	02-12-2024	4 700 000	**4 525 000**		4 525 000	**15 497**

Om sammenlignbare salg

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

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.	6 566
Gebyr vann	Kr.	6 209
Gebyr avløp	Kr.	10 849
Branntilsyn, feiing	Kr.	672
Eiendomsskatt	Kr.	4 744
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**39 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 850 000**

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 500 000**

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

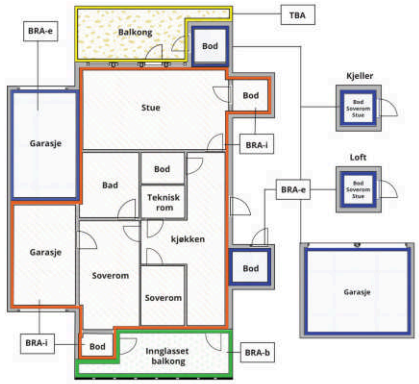
Hva er måleverdig areal?

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 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

Falkvegen 43 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 574
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	31			31	6	26	57
1.Etasje	179			179	48	4	183
Underetasje		44		44			44
SUM	**210**	**44**			**54**	**30**	**284**
SUM BRA	**254**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue m/trapp, soverom, soverom 2		
1.Etasje	Gang, bad, soverom, trappegang/ stue, tv stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom/bod, gang 2, bad 2, soverom 2, soverom 3, bod/sluse i garasje, garasje		
Underetasje		Garasje	

Kommentar

ALH i loftetasjen på ca 26 m2, kott er ikke medtatt. Garasje på ca 45 m2 (godkjent høyde), slusegang utgjør ca 4 m2 og ALH på ca 4 m2. Garasje i underetasje BRA-e på ca 44 m2 hvorav ca 4 m2 er bod. Markterrasse på ca 37 m2 og ca 6 m2 ved garasje/ inngang og ca 5 m2 på baksiden i garasjehjørne. Veranda i loftetasjen på ca 6 m2 målbart areal (ca 9 m2 totalt med gulv).

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: Reviderte tegninger fra 08.04.1997 viser carport endret til stueutbygg med karnapp, i dag er dette bygd men uten karnapp, gammel vegg mot stue er fjernet, det er også gjort endringer på inngangsparti, vindfang som i dag er flyttet og det er bygd et soverom til (soverommet var der på tidligere reviderte tegninger fra 07.05.1991).
I garasjen er trappenedgang mellom etasjene fjernet og trappåpning dekket til.
I forhold til oppdaterte tegninger fra 15.10.2025, (i forbindelse med ferdigattest på bruksendring) mangler inntegning av slusedør i garasjen.
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

Kommentar: Lagt til grunn, garasje under 50 m2 som skal være eksostett mot bolig og B30 tetting. Dør inn til slusen var B15.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	89

Kommentar

Enebolig	S-rom i 1.etg. og i underetasje er garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Tormod Bragtvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	574		0	851.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Falkvegen 43

Hjemmelshaver
Lorentzen Marion, Bragtvedt Tormod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område i Kulstadlia med fin utsikt, innkjørsel og gårdsplass med belegningsstein, pent opparbeidet tomt. Ca 6,1km fra Mosjøen sentrum, Jernbanestasjon er ca 5,5 km unna og avstand til Mosjøen Lufthavn er ca 12,9 km.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 851,30 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal med belegningsstein ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Opprett ny grunneiendom, fradeling	16.05.1988	Avgiver	1824-117/31	-852
Kart og delimgsforretning	.	Mottaker	1824-117/574	852
.				
.				

Siste hjemmelsovergang

År
1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.11.2025		Innhentet		Ja
Ferdigattest	27.10.2025	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	Fremvist		Nei
Radonmåling	14.10.2025		Fremvist		Ja
Egenerklæringsskjema	06.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	06.10.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelbrev	01.10.2025		Fremvist		Nei
Linea	18.02.2008	Tilsyn	Innhentet		Ja
Byggetillatelse	20.04.1990	Garasje	Fremvist		Nei
Tegninger	20.04.1990	Plan, snitt, fasader bolig og garasje. Revidert 07.05.1991	Fremvist		Nei
Tegninger	02.05.1989	Plan, snitt, fasade bolig	Fremvist		Nei
Ferdigattest	19.11.1989	Boligbygg i 1 etg. uten kjeller	Fremvist		Nei
Byggetillatelser	14.07.1988	Bolig, ny byggetillatelse 02.05.1989	Fremvist		Nei
Målebrev	01.07.1988	Falkvegen 43	Fremvist		Nei
Reguleringsplan	17.12.1986	Id 112, Kulstad felt G. Planforslag detaljregulering for Kulstadlia Id: P_20171102 09.09.2016	Fremvist		Nei
Erklæringer	07.04.1981	G nr 117 br nr 155 og g nr 117 b nr 31 ikke vil bli bebygd.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	11.11.2025	Korrigert på tekst vedrørende utekran og forstøtningsmur.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 06.10.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 115278**

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Falkvegen 43, 8665 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	BRAGTVEDT TORMOD
Målernummer:	6970631404875837
Anlegget ble sist kontrollert:	18.02.2008
Kontrollresultat:	Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

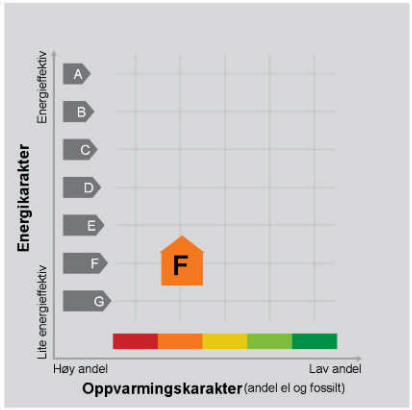
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Falkvegen 43
Postnummer	8665
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	574
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11094244
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188001
Dato	07.11.2025



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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tiltak utendørs**

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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	254
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

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.

Plikten 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: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.





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

Marion Lorentzen

Tormod Bragtvedt

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1997
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Falkvegen 43
8665 Mosjøen

1824-117/574/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekker i flislag og fuktskade i vegg mot soverom. Gjelder "lillebadet" ved yttergang

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: Odd Olsrud et.Co
   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble revet og bygget opp på nytt av overnevnte firma.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Comfort Mosjøen AS. Malermester Edel Reinfjell
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av badet.

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

• **Ja**

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

Ny membran.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Mosjøen Rørleggerservice AS v Vegard Bekkevold
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kobling/returventil til utekran i gårdsrom.

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Sinus AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering an ny utebelysning, samt stikkontakter til frysere i utebod /garasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektrikern AS
   Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført kontroll av det elektriske anlegget. Feil ble utbedret i etterkant og alle avvik er nå bekreftet lukket.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Innlemmet carport til økt boareal i stue og utvidelse av yttergangen. Innredning av 2 soverom og loftstue i 2.etg.

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

Det ble søkt om bruksendring for arealene og ferdigattest fra Vefsn kommune .Godkjenning og ferdigattest fra kommunen er vedlagt tilstandsrapporten.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Loftet er innredet av tidligere eier. Ett av loftsrommene er avdelt til 2 soverom. Dette er gjort av meg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Godkjenning og ferdigattest for tiltaket er vedlagt tilstandsrapporten

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

- **Ja**

Radonmålingen ble gjennomført av firmaet Radon 222 AS i oktober. Målingen viste lave gjennomsnittsverdier. Det vises til dokumentasjon i tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Elanl.egget er nylig kontrollert av Elektrikern AS i Mosjøen. Det er utarbeidet avviksrapport og alle feil er rettet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elektrikern AS

   Beskrivelse av arbeidet: feil og avvik er rettet og lukket. Jfr. El-kontrollrapport vedlagt tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

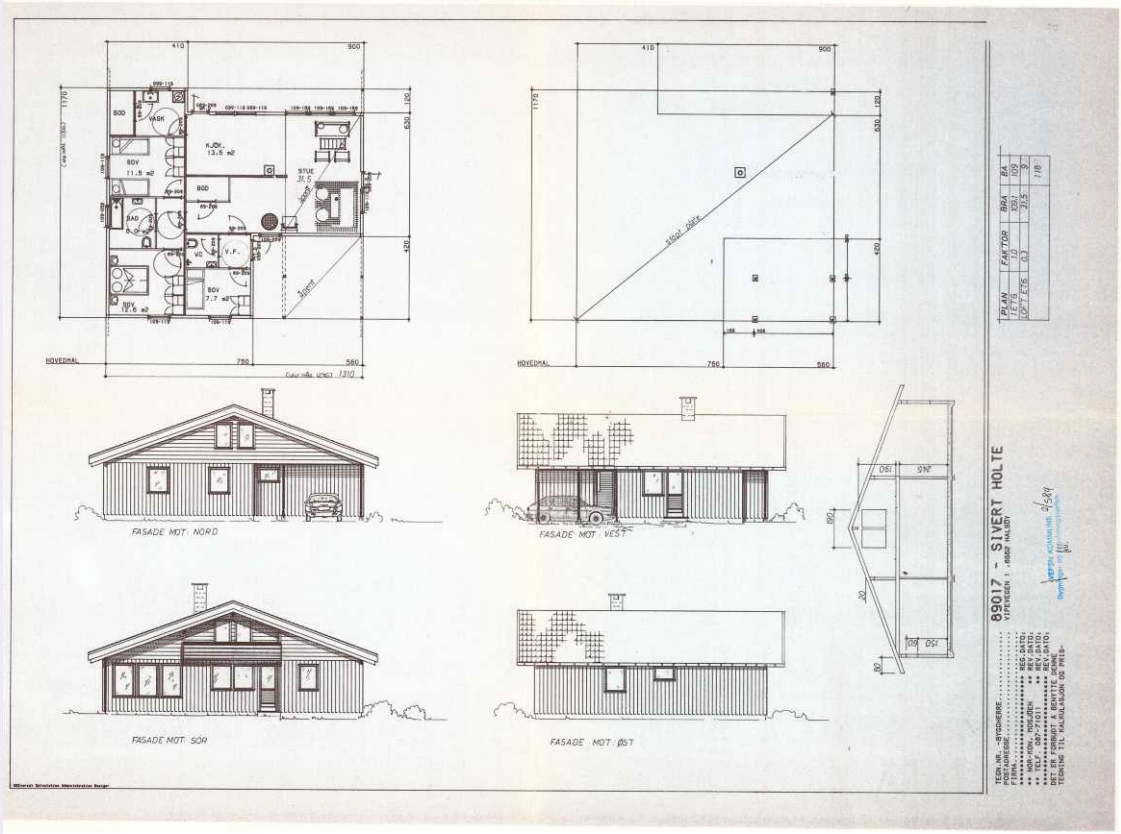
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



(Kommune)

Vefsn

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Ing. Rolf Johannessen Jac Fayesgate 7 8650 MOSJØEN	Sivert Holte Falkvegen 43 8662 HALSØY

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Falkvegen 43	117	574		

Deres søknad	Dato: 11. april 1989		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg i 1 etg. uten kjeller		
Behandling/ vedtak	Vefsn bygningsråd	Vedtak dato: 02.05.89	Saksnr.: 29/89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

VEFSN KOMMUNE
for Bygnings- og reguleringssjefen

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Mosjøen	29.11.89	Gudolv Forsmo Gudolv Forsmo

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Knut Holte	Vipevegen 1, Halsøy
[ ] andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak: 30/90 Jnr.: 570/90 511

Saksbehandler : Gunnar Valla Vår ref.: GV/ 898/90

Søknad av 3. april 1990 om byggetillatelse for garasje.

Byggested: Falkvegen 43 Gnr.: Bnr.:

Byggherre: Sivert Holthe Adr.: Falkvegen 43

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.

2. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før:

   - søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

3. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

Vedlegg

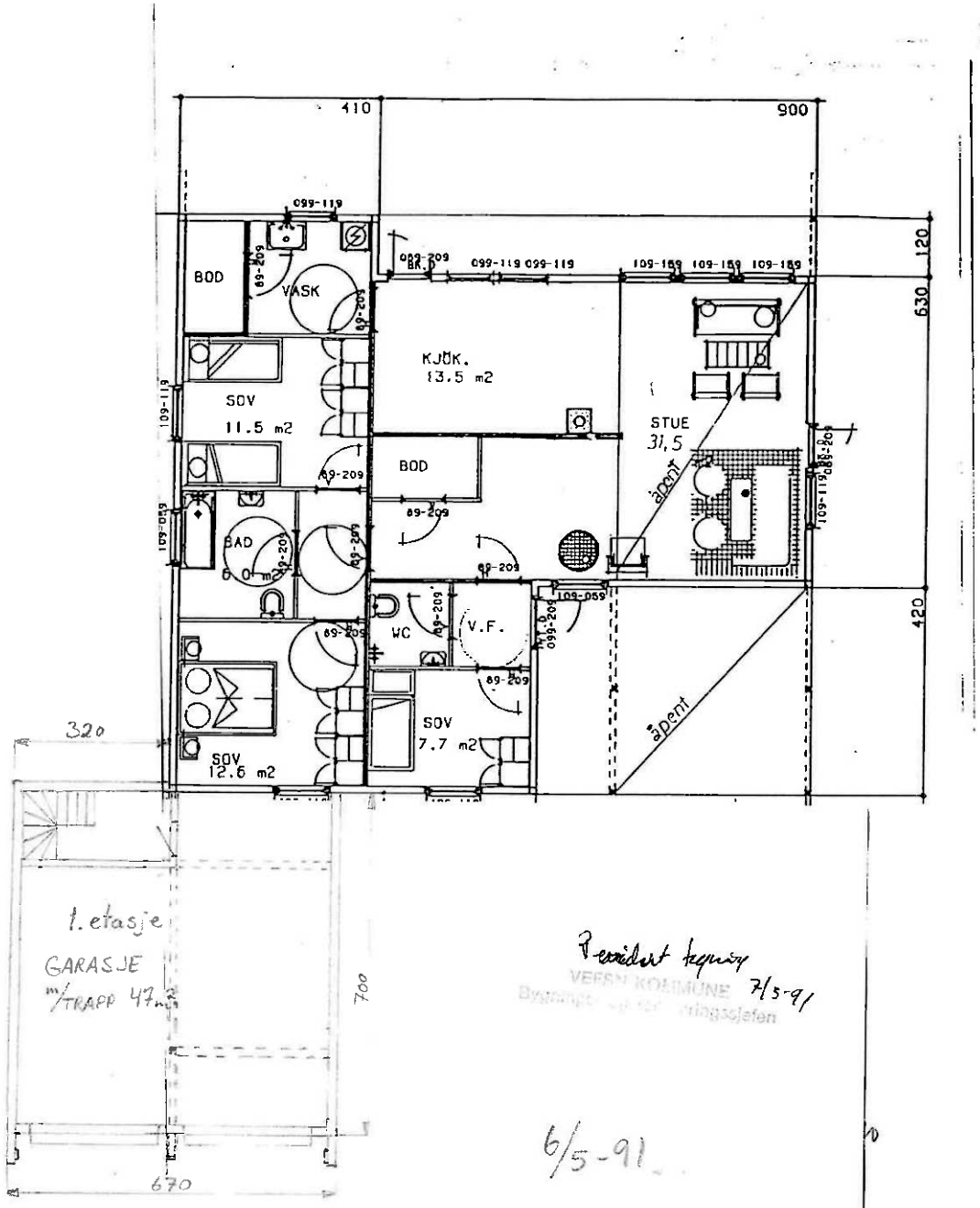
- [x] søknad om byggetillatelse
- [x] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [x] situasjonsplan
- [x] regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll
- [x] regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk
- [ ] orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 20. april 1990

Svein Davidsen

Atle Lien

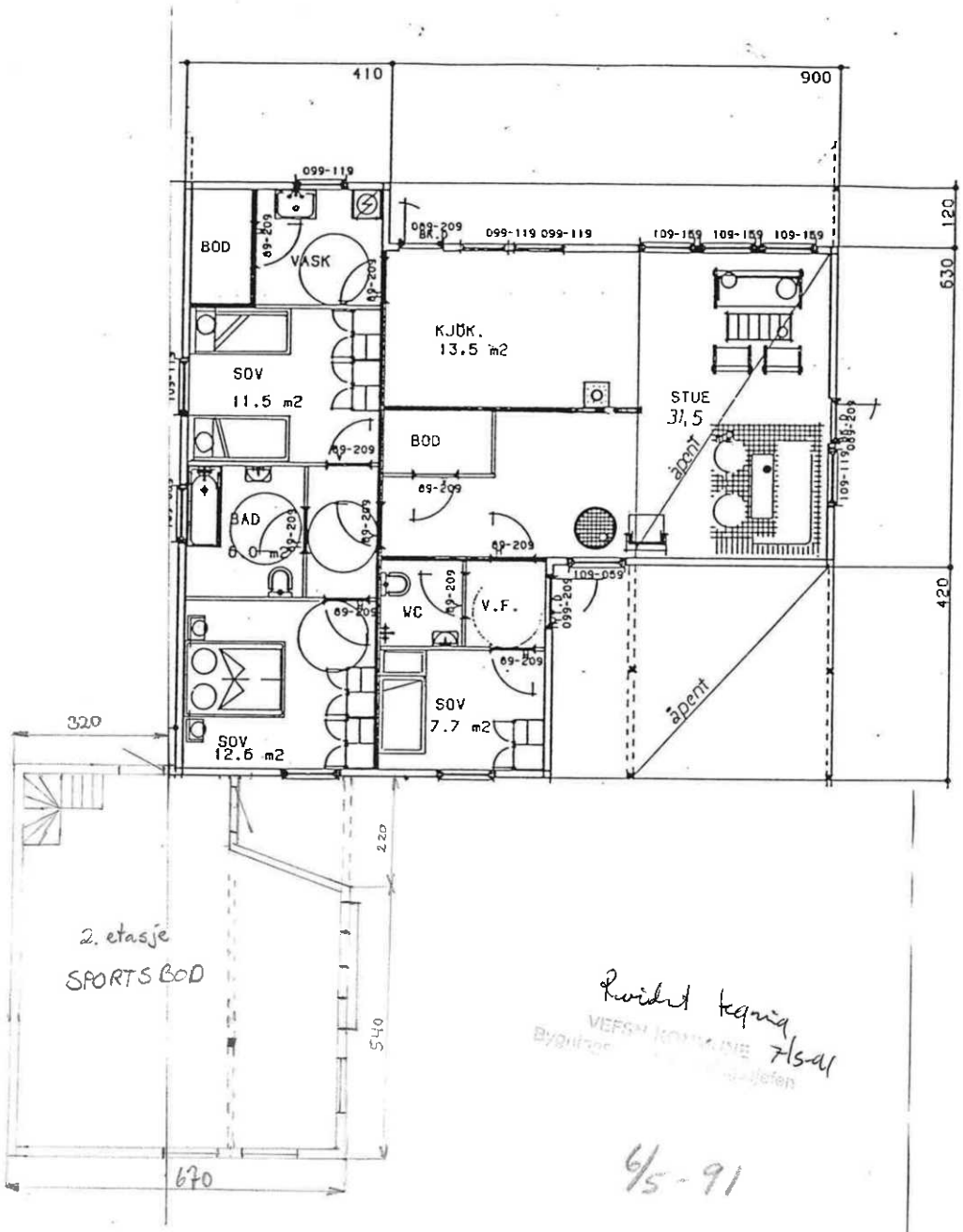
Kopi:



Revidert tegning 7/5-91

6/5-91

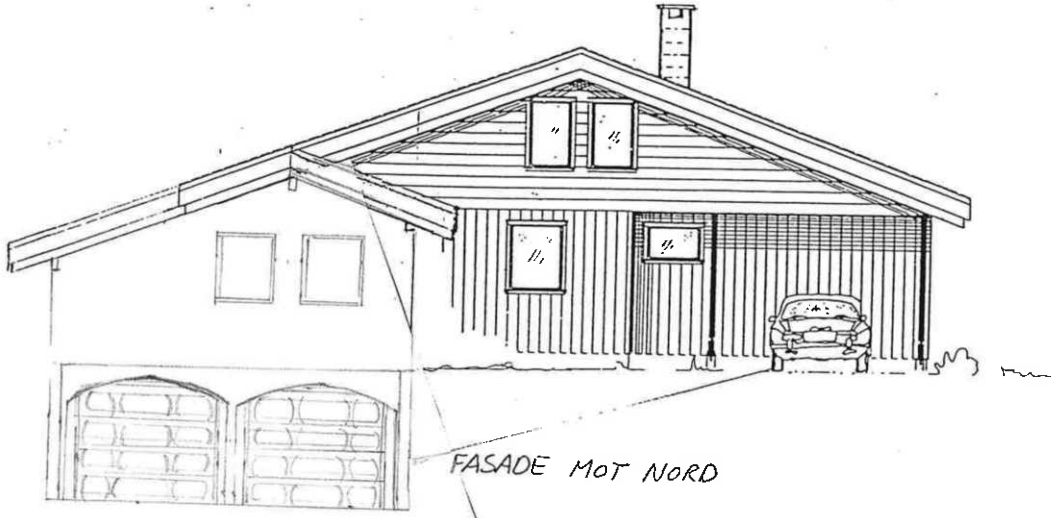
SIVERT HOLTHE
FALKVEIEN 43
8662 HALSØY



Revidert tegning 7/5-91

6/5-91

SIVERT HOLTHE
FALKVEIEN 43
8662 HALSØY



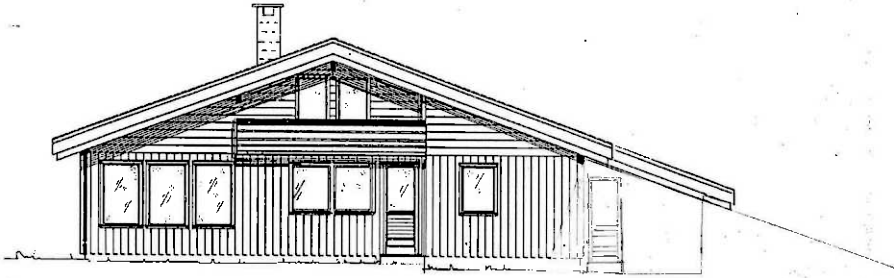
FASADE MOT NORD

Revidert tegning 7/5-91

VEFSN KOMMUNE 20/4-90
Bygnings- og [illegible]sjefen

6/5-91

SIVERT HOLTHE
FALK V. 43
8662 HALSØY



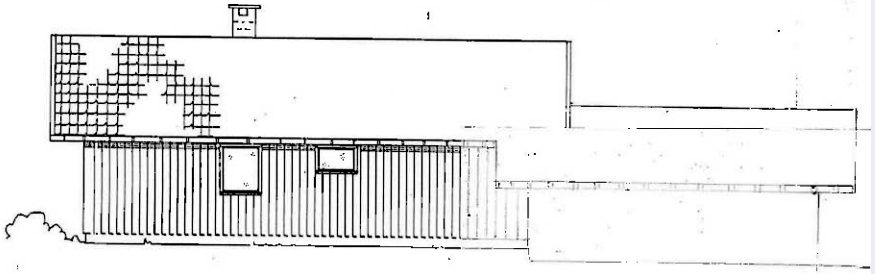
FASADE MOT SØR

VEFSN KOMMUNE 20/4-90
Bygnings- og [illegible]sjefen

Revidert tegning 7/5-91

6/5-91

SIVERT HOLTHE
FALKVEIEN 43
8662 HALSØY

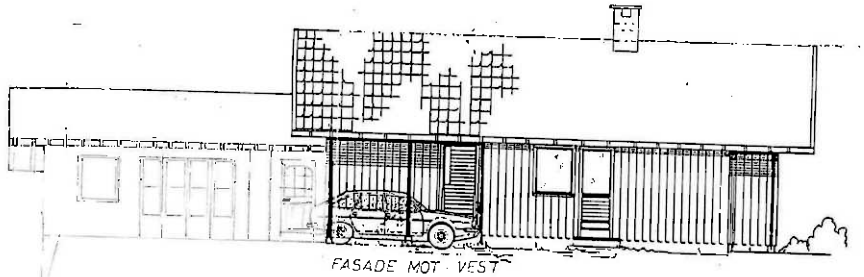


FASADE MOT. ØST

Revidert tegning 7/5-91

6/5-91

SIVERT HOLTHE
FALKVEIEN 43
8662 HALSØY



FASADE MOT. VEST

Revidert tegning 7/5-91

6/5-91

SIVERT HOLTHE
FALKV. 43
8662 HALSØY

HALSØY 6/5-91

Reviderte tegninger til byggemelding for gunsje til Falkveien 43, 8662 HALSØY.

Vefsn kommunes J.Nr 898 av 5/4-90.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Tormod Bragtvedt
Falkvegen 43
8665 MOSJØEN

Dato: 24.10.2025
Saksb:Ronny Pedersen
Saknr: 2025/5766-5
Deres ref: Tormod Bragtvedt

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

Tiltak	:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested	:	Falkvegen 43, 8665 Mosjøen **Gnr.Bnr**: 117/574
Tiltakshaver	:	Tormod Bragtvedt
Søknad mottatt	:	20.10.2025

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1d), gis det med dette tillatelse til tiltak for bruksendring av uinnredet loft til loftstue og 2 stk soverom samt bruksendring i 1 etg. som omfatter tv-stue og gang.

Det er en forutsetning for at vedtaket er gyldig at eventuelle vilkår er oppfylt.

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

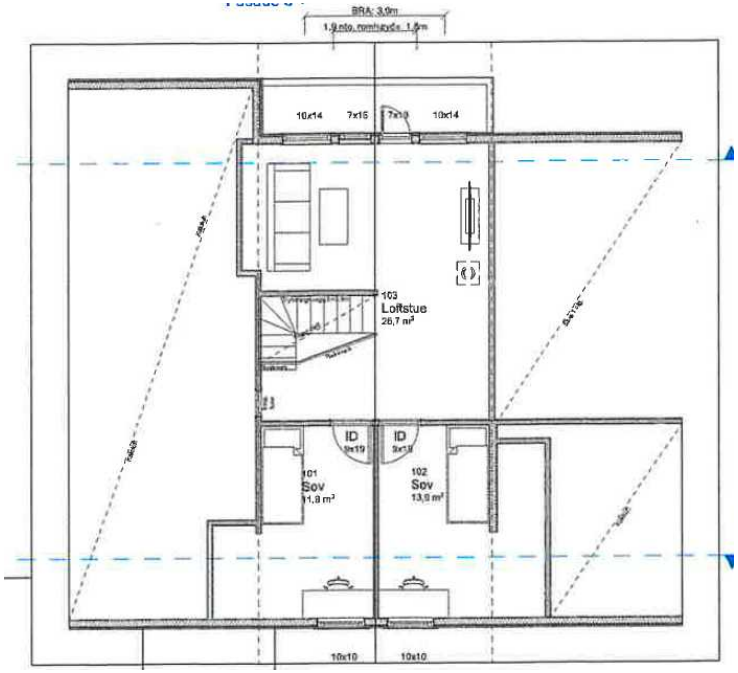
Saksutredning

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

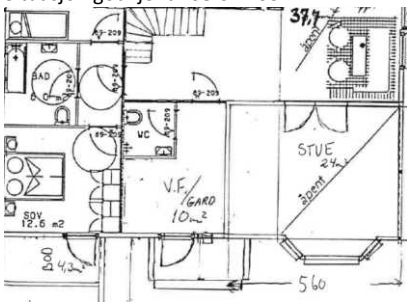
Beskrivelse av tiltak

Søknad om bruksendring fra uinnredet loft til loftstue og 2 stk soverom.



Det søkes også om bruksendring i boligens første etasje hvor tv-stue og gang blir berørt.

Situasjon godkjent I 08.04.1997



Dagens situasjon



Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kulstad Felt G, PlanID 112.
Tiltaket er i tråd med plan.

Uttalelser fra andre myndigheter

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

Naboforhold og andres kommentarer

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

Radon

Radon 222 har gjennomført radonmåling mellom 09.10.2025 og 14.10.2025 med følgende resultat:

Radon Scout + Nr.	Målestart dato	Målestopp dato	Målested	Laveste konsentrasjon Bq/m³	Høyeste konsentrasjon Bq/m³	Middel konsentrasjon Bq/m³
408	09.10.2025	14.10.2025	Stue	0	143	46
483	09.10.2025	14.10.2025	Stue kontroll	0	225	60

Krav til infrastruktur, jf. kap. 27

Vann- og avløp

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

Veg og atkomst

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdende.

Krav til byggetomta og ubebygd areal, jf. kap. 28

Sikkerhet mot fare

Byggegrunn og miljøforhold mv. anses tilstrekkelig sikret som følge av tiltaket, jf. pbls § 28-1

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer ikke forholdende til uteoppholdsareal og parkering

Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

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

Det må søkes om ferdigattest før bygningen kan tas i bruk.

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på dibk.no

Med hilsen

Petter Medal Nilsskog
fagleder plan og byggesak

Ronny Pedersen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage på vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten anbefaler at tiltaket ikke igangsettes før klagefristen er over.

Generelle opplysninger:

- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Eventuelle endringer som skjer under byggeperioden må omsøkes med en endringssøknad
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Tormod Bragtvedt
Falkvegen 43
8665 MOSJØEN

Dato: 27.10.2025
Saksb:Ronny Pedersen
Saknr: 2025/5766-8
Deres ref: Tormod Bragtvedt

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested	:	Falkvegen 43, 8665 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 117/574
Tiltakshaver	:	Tormod Bragtvedt
Søknad mottatt	:	20.10.2025
Tillatelse til tiltak gitt	:	24.10.2025

Vedtak

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

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

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Petter Medal Nilsskog
Fagleder plan og byggesak

Ronny Pedersen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.10.2025 kl. 07:10
Gårdsnummer:	117	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	574	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:	
Etableringsdato:	16.05.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 574	851,3 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	7306982	417654		851,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 16.05.1988

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 117/31	-852
Mottaker	1824 - 117/574	852

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Falkvegen	4150	43			Grunnkrets	0202	Kulstad vest	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7306980	417656	Postnr.område:	8665	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 094 244
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7306980 Øst: 417656
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	143	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	02.05.1989
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	22.05.1989
Bruksareal totalt:	143			Tatt i bruk:	28.11.1989
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	111	0	111	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4150 Falkvegen 43	H0101	Bolig	143	4	Kjøkken	1	2	117/574

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOLTHE SIVERT		

Bygningsnr: 11 094 244
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7306983 Øst: 417668
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	80	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	20.04.1990
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.11.1993
Bruksareal totalt:	80	Avløp:		Tatt i bruk:	01.11.1994
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	37	0	37	0	0	0
U01	0	43	0	43	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4150 Falkvegen 43		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	117/574

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOLTHE SIVERT		

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	11 093 094			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	101	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.07.1988
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7306980	Øst:	417658	Bruksareal totalt:	101			Bygging avlyst:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst								
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

Etasjer

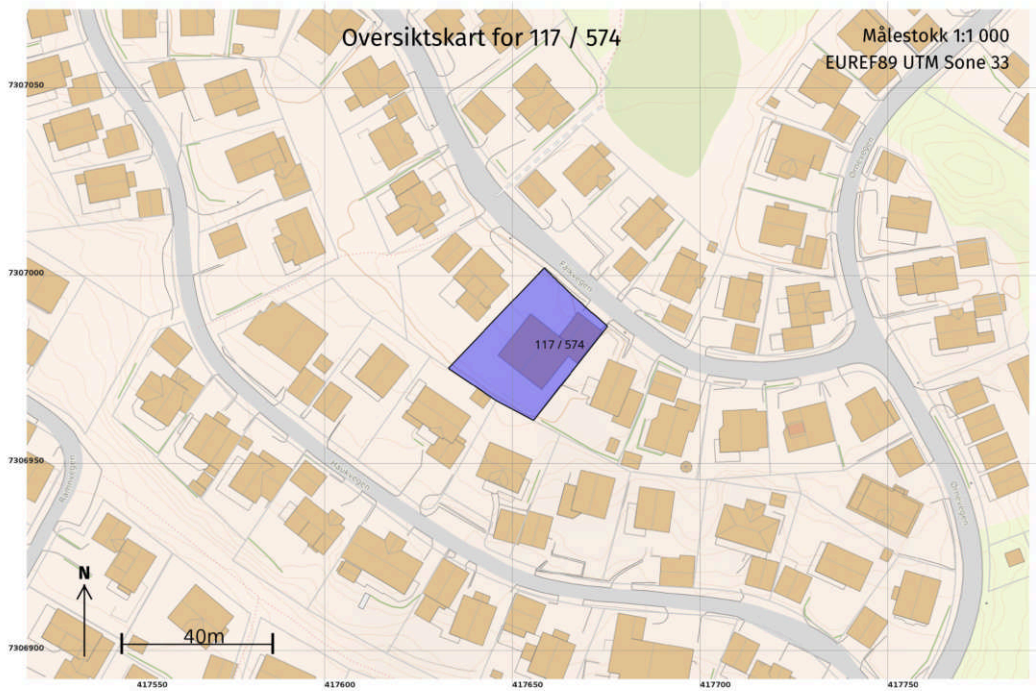
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	101	0	101	0	0	0

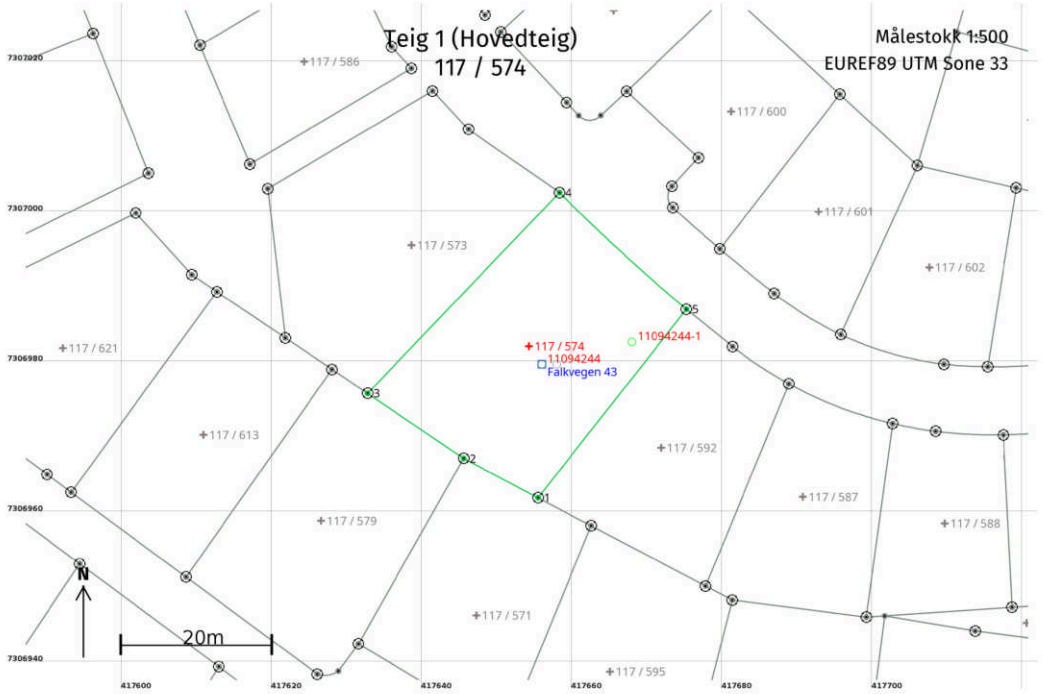
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	101	4	Kjøkken	1	1	

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHANSEN OLE ARNT		ELVEGT. 11





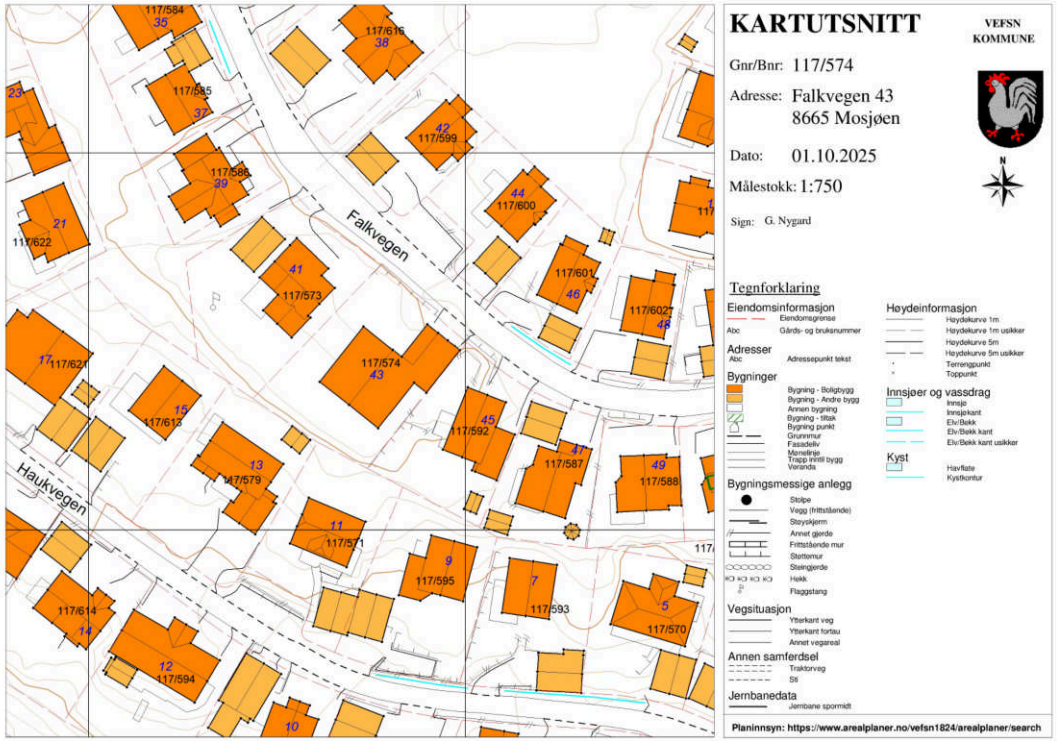
Areal og koordinater

Areal: 851,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7306982 **Øst:** 417654

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306962,26	417655,52		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			11,20				
2	7306967,49	417645,62		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,45				
3	7306976,14	417632,82		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			36,97				
4	7307002,86	417658,37		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-254,42
			22,97			13	
5	7306987,33	417675,28		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			31,92				



KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 117/574

Adresse: Falkvegen 43
8665 Mosjøen

Dato: 01.10.2025

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc — Adressepunkt tekst

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

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

Vegsituasjon
- Ytterkant veg
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal

Annen samferdsel
- Traktorveg
- Sti

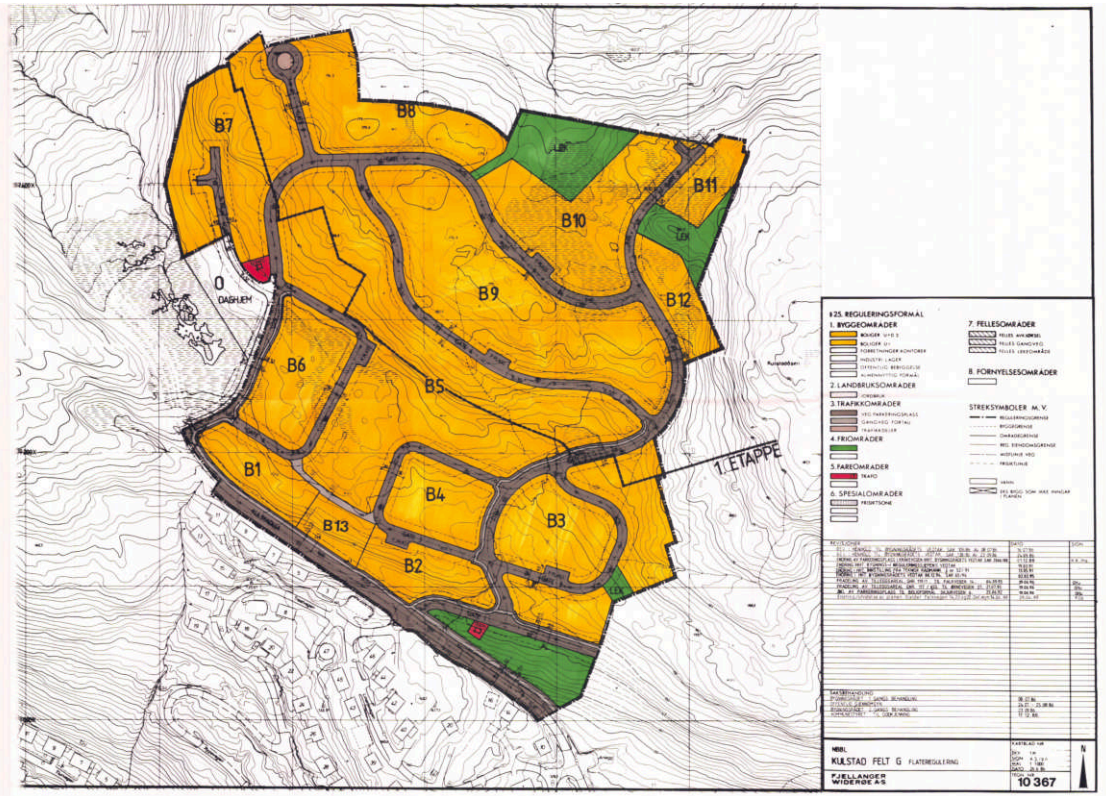
Jernbanedata
- Jernbane sporvidt

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

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

Kyst
- Havflate
- Kystkontur

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



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULSTAÐ FELT G.

§ 1

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. 10367 datert 26.06.86.

Innafor disse planområdene er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder, herunder områder for boliger (B), forretning (F) og offentlig bygning (O).
- Offentlige trafikkområder.
- Friområder, herunder lekeplasser.
- Spesialområde; trafo.

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

- for boligområde (eneboliger)	0,3
- for offentlige områder	0,4
- for forretningsområder	0,4

c) Den eksisterende vegetasjon er av uvurderlig betydning for områdets miljøkvaliteter, og skal bevares i størst mulig utstrekning.
Nyplanting av trær skal ha som primært formål å supplere den eksisterende vegetasjon av hensyn til det lokale miljø og den landskapsmessige fjernvirkning. Lekeplasser og grøntarealer skal opparbeides og tilsåes.

d) Før utbygging gjennomføres skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter Plan- og bygningslovens § 28-2 for reguleringsområdet. Bebyggelsesplanene avgrenses i overensstemmelse med utbyggingsetappene.

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

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

b) Bygninger skal ha skrått tak.
Takvinkelen skal ikke overstige 40^{o} og bygningens største gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m.

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

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

e) Plassering av garasje/biloppstillingsplass og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig.

f) Garasjer kan, der tomteforholdene gjør det nødvendig tillates trukket helt eller delvis framfor byggegrensen under forutsetning av at dette ikke er til hinder for den offentlige ferdsel.

g) Adkomst fra offentlig veg til garasjer/ biloppstillingsplass bør, av sikkerhetsmessige grunner, ikke være brattere enn 1: 10.

h) Kulstadlia skal være hovedferdselsåre, og enkeltavkjørsler til boligtomtene tillates ikke anlagt.

i) På egen tomt er ikke tillatt å oppføre garasjer for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere og lignende.

j) I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre servicetiltak, så som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor o.l. tillates.

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNING

a) I området skal det oppføres bygning for forretningsvirksomhet.

Lokale til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen innredes til boligformål.

For øvrig gjelder samme bestemmelser som for boligområder.

§ 4

OFFENTLIG FORMÅL

a) I området skal oppføres barnehage.

§ 5

FRIOMRÅDE

a) Områdene merket LEK skal nyttes til lek og sport.

Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdenes bruk, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

b) Områdene merket S skal opparbeides som sandlekeplasser for små barn.

§ 6

OMRÅDET FOR TRAFIKKAREAL

a) Området skal benyttes til:

- Kjøreveger/delvis med fortau
- Gangveg/sykkelveger
- Parkering.
- Snøopplag

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal tilsås og eventuelt beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

c) Fortau og gang-/sykkelveger vist i planen skal opparbeides sammen med resten av feltet, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

§ 7

SPESIALOMRÅDE

a) Trafoer skal godkjennes av bygningsrådet.

Mosjøen, den 17.09.85.
Revidert den 12.09.86

Vedtatt av Vefsn kommunestyre 17. desember 1986.

Peder Hyttebakk
ordfører

Elektriker'n
AUT. INSTALLATØR



Falkvegen 43

Falkvegen 43, 8665 Mosjøen

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 29.09.2025

ID 1422042

Kunde:	Tormod Bragtvedt
Kontroll utført av:	Joakim Granås
Kontrollforetak:	Elektriker'n Mosjøen AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	12	1

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	12	1

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

13.10.2025, 14:46 [Falkvegen 43] 29.09.2025

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektriker'n Mosjøen AS
post@elektrikern.net
75173955
Danieljordet 10 , 8656 Mosjøen

Sertifiseringsnr: DNV GL 2020-10609875
Utløpsdato: 30.09.2025

IK ansvarlig: Kristian Tøndel
kristian@elektrikern.net
90646706

Kontrollør

Joakim Granås
joakim@elektrikern.net
46455253

Nivå på kontrollør:

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNV-2021-OSL 1-23031994-405-3B
Utløpsdato: 08.03.2026

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: DNV-NT-15232791211
Utløpsdato: 19.03.2028

Om rapporten

Kontroll dato: 29.09.2025
Neste kontroll: 29.09.2025

Sted: Falkvegen 43 , 8665 Mosjøen
Gårds- og bruksnummer: Gnr:117 Bnr:574
Bygningsnummer og bygningstype:
- 11094244 - Enebolig
- 11094244-1 - Tilbygg

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kunde

Tormod Bragtvedt
tormodbr@gmail.com
99798042

Falkvegen 43
8665 Mosjøen

Ansvarlig person hos kunden:
Tormod Bragtvedt
tormodbr@gmail.com
99798042
Stilling: Eier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Bygget 1991 referansenivå FEB88
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Carport bygget ca 1999 referansenivå FEB91

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric 348-L25
Type: 348-L25
Serienummer: Z1s3m5p6003
Termisk oppløsning: 640x480 pixler
Termisk følsomhet: Termisk følsomhet （NETD）< 0,04℃@30℃
Linsen: 25 grader
Siste kalibreringsdato: 28.09.2023

Måleutstyr 1

Fabrikat: Elit
Type: Euromaster
Serienummer: 26739410033
Siste kalibreringsdato: 16.02.2023

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro-termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	**Sikringsskap**
Hvor er objektet plassert?	**Mellomgang**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**29.09.2025 09:25**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik observert ved temperaturmåling**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**Normale forhold**

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.09.2025	**13.10.2025**

ID 1422053 - [C] Sikringsskap

Kommentar

Mangler avdekking mot tilfeldig berøring og varig merking av kurs 26. Anbefaler renovering av sikringsskap, montering av jordfeilautomater.



Bilde 1 Mangler dekkplater mellom komponenter 14-26



Bilde 2 Jordfeilbryter mangler varig merking

Paragrafer

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell
Vern / sikringer manglet varig merking

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Montert avdekning og merket sikring nr 26

TG2

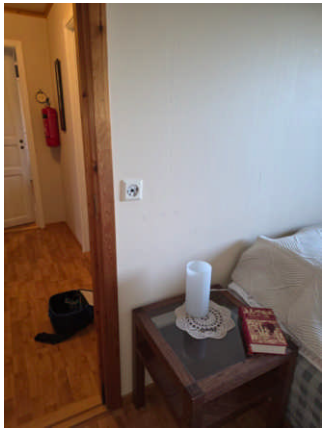
Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.09.2025	**13.10.2025**

ID 1422056 - [L] Dimmerhjul mangler



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt bryter
Bryter var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

Sov 1 etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet til vanlig bryter

TG2

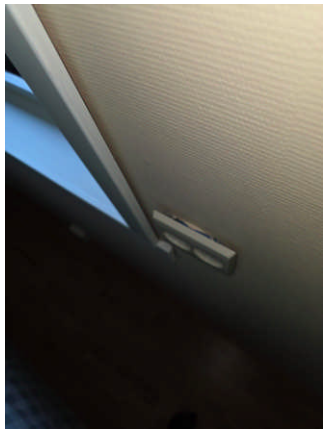
Lukket el-avvik

Avvik opprettet **29.09.2025**
Avvik lukket **13.10.2025**

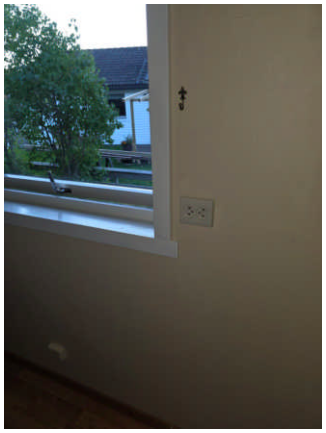
ID 1422059 - [L] Løs stikk ved vindu

Kommentar

Må festes forskriftsmessig



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr
Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Soverom 1 etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Stikk er festet

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **29.09.2025**
Avvik lukket **13.10.2025**

ID 1422064 - [L] Løs stikk ved frysere

Kommentar

Må festes forskriftsmessig med gipsanker



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr
Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Garasjeloft

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Stikk er festet

TG2

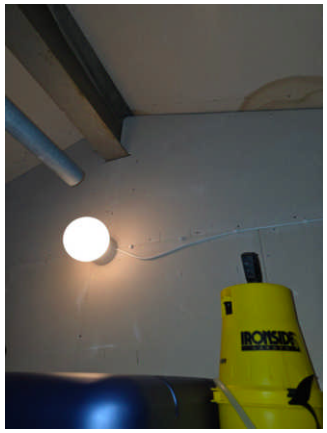
Lukket el-avvik

Avvik opprettet **29.09.2025** Avvik lukket **13.10.2025**

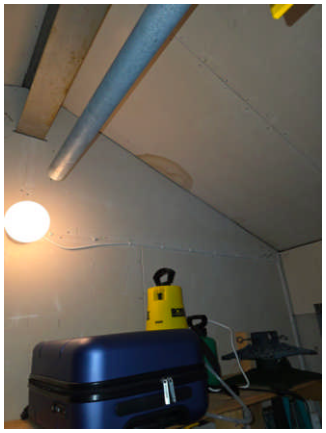
ID 1422067 - [L] Løs kabel til lys

Kommentar

Må festes forskriftsmessig til underlaget



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Garasjeloft

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kabel er festet med klips egnet for gips

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **29.09.2025** Avvik lukket **13.10.2025**

ID 1422070 - [L] Feilkoblet stikk utenfor kjøkken

Kommentar

130v fase-fase. 230v fase-jord. Var tidligere utelys, bryter plassert på innsiden av døren. Kabel må byttes til 2,5 kvadrat og stikk byttes. Evt må kabel avsluttes i boks/utelys



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 1 formålet med el-sikkerheten er ikke ivaretatt
Anlegget er helt eller delvis montert på u-fagmessig / ikke fagmessig vis, av u-fagmessig / ikke fagmessig personell etter vår kontrollør sin vurdering. Hele anlegget må gjennomgås av en registrert og godkjent El-virksomhet i El-virksomhetsregistret eller av et godkjent elektro kontroll foretak i El-virksomhetsregistret

Lokasjon

Utenfor kjøkken

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Stikk fjernet og avsluttet i boks

TG2

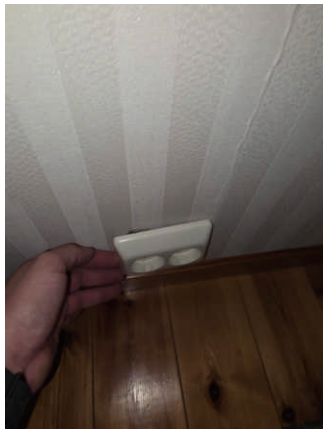
Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.09.2025	**13.10.2025**

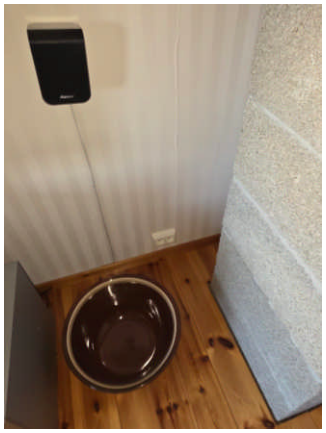
ID 1422076 - [L] Løs stikk loftstue

Kommentar

Må festes forskriftsmessig



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr
Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Loftstue

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Stikk er festet

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.09.2025	**13.10.2025**

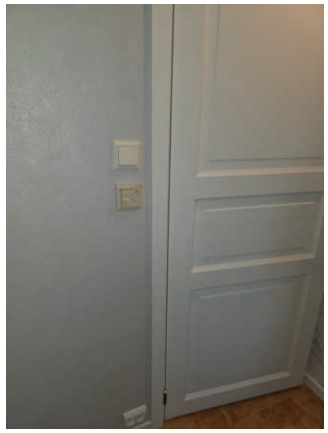
ID 1422083 - [L] Defekt regulatot for varmekabel soverom 2 etg

Kommentar

Må byttes termostat



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet termostat
Det ble oppdaget at termostat var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Soverom 2 etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Termostat skiftet

TG3

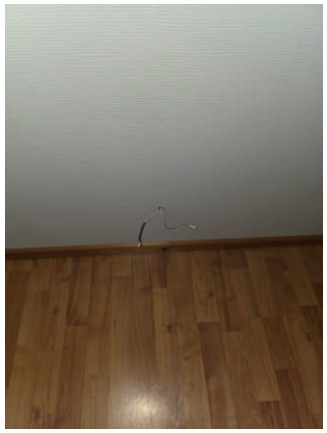
Lukket el-avvik

Avvik opprettet **29.09.2025**
Avvik lukket **13.10.2025**

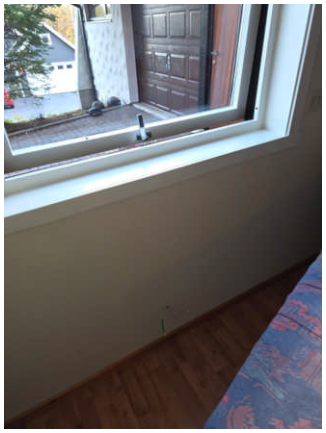
ID 1422090 - [L] Mangler koblingsboks over kabel til demontert panelovn

Kommentar

Kabel må avsluttes forskriftsmessig i koblingsboks.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk
Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert / skjermet mot tilfeldig berøring

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet
Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Bod 1 etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Avsluttet i koblingsboks

TG2

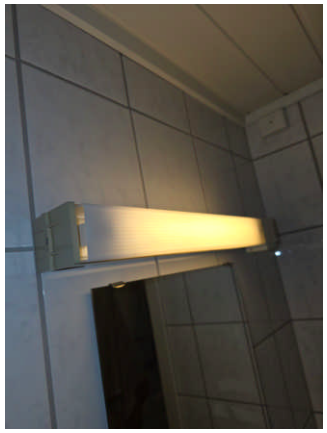
Lukket el-avvik

Avvik opprettet **29.09.2025**
Avvik lukket **13.10.2025**

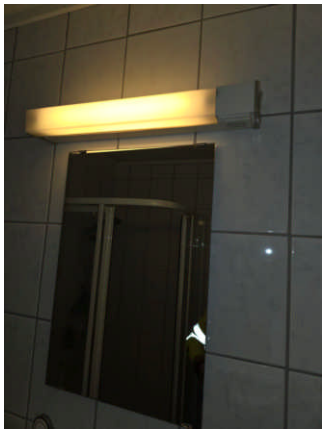
ID 1422098 - [L] Løs skjerm på speillys wc

Kommentar

Anbefaler montering av led armatur



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe har defekt kuppel eller skjerm
Lysarmatur / lampe sin kuppel eller skjerm er defekt, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Wc

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Lys skiftet til led armatur

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.09.2025	**13.10.2025**

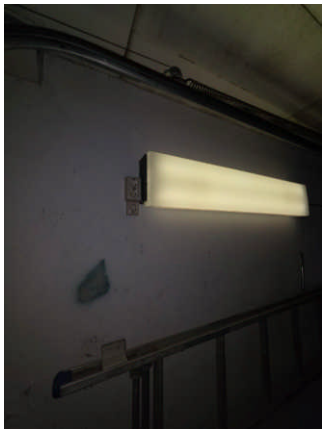
ID 1422384 - [L] Defekt lysbryter garasje

Kommentar

Vippe er knekt, bryter må byttes. Anbefaler bytte av lys garasje til led armaturer



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt bryter
Bryter var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

Garasje

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Lysbryter skiftet

TG2

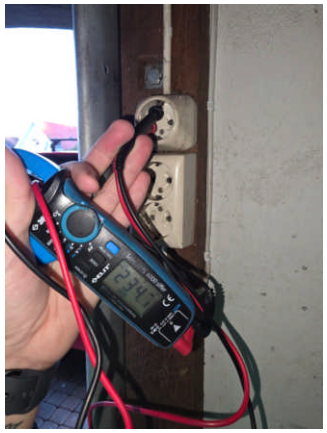
Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.09.2025	**13.10.2025**

ID 1422401 - [L] Feilkobling i stikk garasje

Kommentar

230v fase-jord, 130v fase-fase. Må feilsøkes hvor det er koblet feil.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20-21 Beskyttelse mot støt. Skjevspenning mellom fase og jord er observert
Det ble avdekket feil spenning på IT nett mellom fase og jord. Informativt; I følge DSB i bladet Elsikkerhet skal det lages avvik dersom spenning er mer eller mindre enn 40 volt avvik fra normal fase jord spenning som er 132 V) Slike feil kan være i eget anlegg men også i andres dersom man er på felles nett trafo med andre kunder.

Lokasjon

Garasje ved port

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Feilsøkt på stikk, fant ikke feil. Målt 230v fase-fase og 130v fase-jord

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.09.2025	**13.10.2025**

ID 1422456 - [C] Sikringsskap garasje

Kommentar

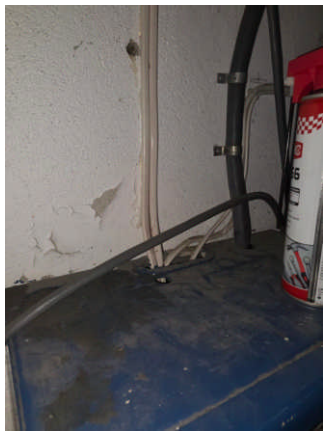
Anbefaler renovering av sikringsskap, se bildekommentar for avvik som må utbedres.



Bilde 1 Mangler avdekking rundt astrour



Bilde 2 Er ikke brukt egnet skjøt for tilkobling av strømførende kabler. Må byttes koblinsstykke



Bilde 3 Kabelinnføring er ikke tettet.



Bilde 4 Montert en 400V stikk i anlegget for 230V IT. Stikk må fjernes/byttes. Kabelinnføring må tettes i skapet.

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført
Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe
Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

FEL § 16. Feil kabelskjøt var benyttet
Det ble avdekket at det var benyttet en ikke egnet/godkjent kabelskjøt. Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere.

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Garasje

Ansvarlig person for retting av avvik

Kristian båtstrand
batkri@elektro.no
40097549
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Avdekning montert rundt astrour, skjøt skiftet til rekkeklemmer. Tettet begge kabelinnføringer. Stikk under skap fjernet.

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK *Kommentar: 2 mohm*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK *Kommentar: Jordfeilbryter badkurs*
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK *Kommentar: Montert uc 280*
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK *Kommentar: Vannrør og fundament/ringjord tilkoblet på vaskerom*
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK *Kommentar: Anbefaler bytte av røykvarslere da disse er over 15 år.*
o. Skjult varme	OK *Kommentar: Varmekabler i gulv med brytere i sikringsskap*
p. Lading av elbil	OK *Kommentar: Egen stigekabel til garasje, mulig å montere lader fra fordeling garasje.*
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK *Kommentar: Dokumentasjon på arbeid etter 1999 ligger på boligmappa.*
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	OK

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

Elektriker'n AUT. INSTALLATØR

© Elektriker'n Mosjøen AS 2025

Målerapport

Oppdragsgiver Tormod Bragtvedt Falkveien 43 8665 MOSJØEN	Oppdragsgivers ref. TB Bestillingsdato : 14.10.2025	
Tittel Radonmålinger,	Antall sider : 1	Antall vedlegg : 2
	Emne : Radon logging	
Ansvarlig utførende : Per-Erik Børstad	Måleransvarlig: Per Erik Børstad	
Avdelingskontor : MOSJØEN	Dato Signatur Per. Erik Børstad 14.10.2025	

Oppdrag.
Radon 222 har fått i oppdrag å logge radonnivået i Falkveien 43.

Begrunnelse for oppdrag/ logging.
Huset skal selges og det skal søkses om bruksendring. TEK 17 krever at Radonverdiene er kjent og ikke overstige 200 Bq/m³

Målinger
Loggere har vært utplassert i rom som søkes bruksendring av.

Resultat

Radon Scout + Nr.	Målestart dato	Målestopp dato	Målested	Laveste konsentrasjon Bq/m³	Høyeste konsentrasjon Bq/m³	Middel konsentrasjon Bq/m³
408	09.10.2025	14.10.2025	Stue	0	143	46
483	09.10.2025	14.10.2025	Stue kontroll	0	225	60

Konklusjon:

Resultatet tilsier lave verdier resultat leses som middelverdier Bq/m³

Direktoratet for Strålevern opg Atomsikkerhets anbefalinger for radon.
Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m³.
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelle under tiltaksgrensen.
- Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³.

Mosjøen Tlf : 75113222
E-post : radon@radon222.no
www: radon222.no
Org.nr. : 995471418

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/1284/71
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 13:17

DAGBOKFØRT
16.03.89 01284
SORENSKRIVEREN I
ALSTAHAUG

S K J Ø T E

A/S Vefsn Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

Sivert Holte .....personnr.: [redacted]

eiendommen Falkvegen 43 gnr.: 117 bnr.: 574

i Vefsn kommune for en kjøpesum kr. 160.291,- som er avgjort på omforenet måte.

Vedlikehold av stikkledninger - felles og/eller enkeltvise - fram til hovedledning samt stikkveger, herunder også snørydding, påhviler den/de tomter som betjener seg av ledningene og vegene.

Den enkelte eier av tomt innen byggefeltet er forpliktet til vederlagsfritt å la eier av andre tomter i feltet legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tomten fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte av skadeforvolder.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Vefsn kommune rett til å ha ledninger liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Vefsn kommune, Televerket og Kraftlaget skal vederlagsfritt kunne føre fram ledninger og kabler over tomten, dog slik at dette ikke hindrer eierens utnytting eller sjenerer hans bruk av tomten. Likeledes er Kraftlaget gitt rett til nødvendig stolper o.l.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Selgeren og Vefsn kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 5 - fem - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon og meldt byggeklar.

Hvis bygging ikke er begynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper.

Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har A/S Vefsn Tomteselskap gjenkjøpsrett til tomten mot slikt oppgjør som nevnt i foregående avsnitt. Eieren plikter å gi skriftlig varsel om at han ønsker å selge/bortfeste tomten.

- 2 -

Tomteselskapet må gi skriftlig melding innen 1 - en - måned etter at eieren av tomten har meddelt skriftlig at han ønsker å gjøre bruk av sin rett. I motsatt fall kan ikke retten gjøres gjeldende i forbindelse med denne disposisjon, men gjenkjøpsretten blir fortsatt heftende på eiendommen så lenge den er ubebygd.

I tilfelle selgeren finner det påkrevet, må kjøperen sørge for, eller delta i omkostninger for vedlikehold og snørydding på veg som skal bli offentlig veg i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar vegene. Unnlatelse av å dekke regning herfor, ansees som vesentlig misligehold og berettiger selgeren til å heve kontrakten.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg, eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft fra skjøtets tinglysingsdato, eller skriftlig melding er gitt.

Vefsn, den 24. febr. 1989

A/S Vefsn Tomteselskap

Vi bekrefter at Erik Ruderaas og Per F. Simonsen egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og er over 18 år.

Adresse:
Personnr.:

Adresse:
Personnr.:

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: VEFSN

J.nr.: 28/88

Målebrev nr.: 3930

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	117	574	
Bruksnavn/adresse	Falkvegen 43		
Areal	833,3 m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 15.07.88 03722 SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	16.05.1988
Rekvirent	A/S Vefsn Tomteselskap v/Ø. Bogfjellmo
Bestyrer	Avd.ing. Per Helge Pedersen
Forretning	Kart- og delingsforretning over Falkvegen 43, parsell av "Solvang", gnr. 117/31.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mosjøen,	1.7.1988	Valdemar Bogstad	Per Helge Pedersen

VEFSN KOMMUNE
Oppmålingssjefen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

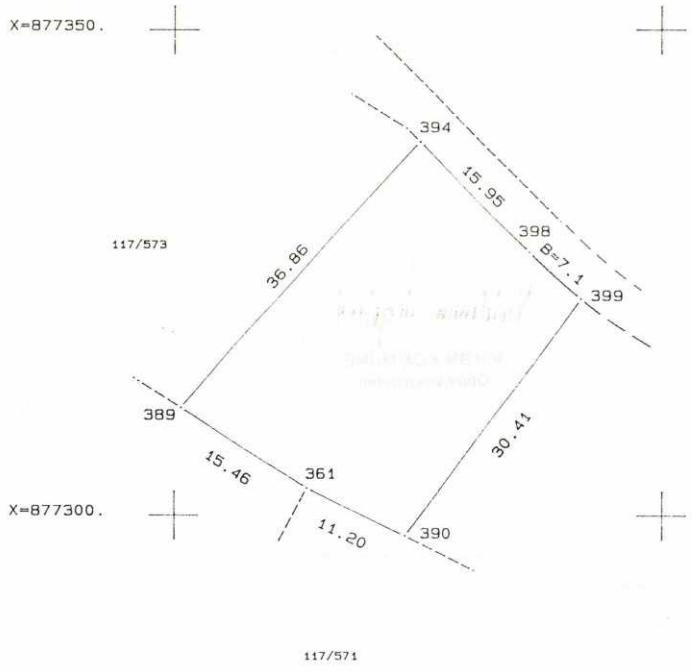
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

VEFSN KOMMUNE MALEBREVSKART

MÅLEBREVNR 3930

GNR 117 BNR 574 FNR JNR 28/88
KOORDINATSYSTEM NGO IV KARTBLAD DN 183-1 -15
MÅLESTOKK 1:500 AREAL I KV.M 833.3
REPR.PUNKT X = 877318. Y = -1029.

Punktnr	X	Y	Radius	Merke	Lengde
394	877338.472	-1024.606			15.95
398	877327.121	-1013.400			7.17
399	877322.308	-1008.088	-64.50		30.41
390	877297.894	-1026.218			11.20
361	877302.837	-1036.268			15.46
389	877311.124	-1049.321			36.86



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

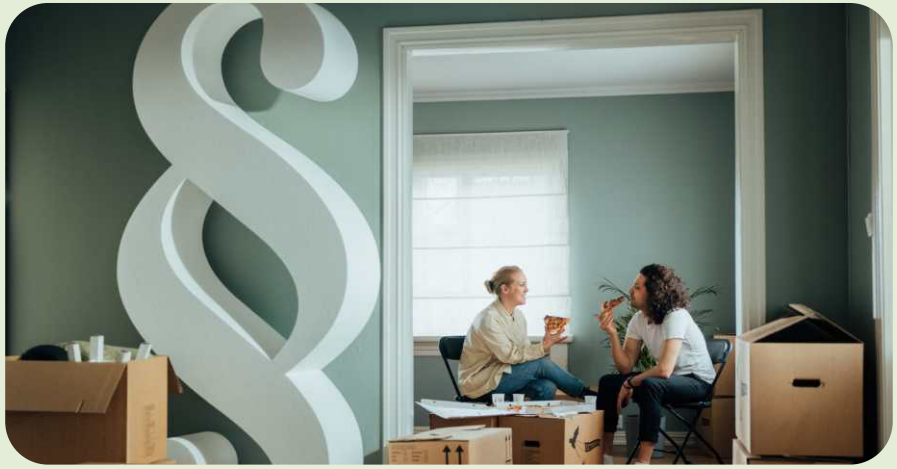
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250131 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Falkvegen 43, 8665 Mosjøen.
Gnr. 117, Bnr. 574, 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: 15250131
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.11.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no