

Velkommen til

Skalandssjøen 19, 8664 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skalandssjøen 19
8664 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1936
Etasje	0
BRA/BRA-i	136 / 116 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Skalandssjøen 19 - en velholdt enebolig med landlig og god beliggenhet på Skaland, ca. 9,5 km fra sentrum.

Her bor du på en opparbeidet og romslig tomt på ca. 1,6 mål, med gode solforhold og herlig utsikt mot fjord og fjell. Boligen ble oppført i 1936 og går over to etasjer. Huset har en praktisk planløsning fordelt på begge etasjene.

1. etasje finner du blant annet en lun stue med vedfyring og varmepumpe for oppvarming. Videre får du et innholdsrikt kjøkken, gang, ett soverom, bad/vaskerom, samt en bod med trapp (luke i gulv). 2. etasje byr på gang, to boder, en romslig stue og to fine soverom.

Bilen parkerer du på et stort, opparbeidet parkeringsareal ved boligen. Ved boligen står det også oppført en utebod på ca. 20 m². Fra eneboligen er det ca. 10 minutters gangavstand til Skaland naturbarnehage, ca. 8 minutters kjøretur til Kulstad barnehage, og ca. 6 minutters kjøretur til dagligvare.

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
Skalandssjøen 19, 8664 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 201, Bnr. 23, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 297 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-

Sum omkostninger kr 81 090,- 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 7 339,- pr. år 2026
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 7 406,- pr. 2026.
Det er 6 terminer i året. Faktureres fra SHMIL.
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: 116 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 136 m²
TBA: 51 m²
GUA: 144 m²
ALH: 8 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
To soverom i 2. etasje er godkjent iht. byggetillatelse fra 2020. Soverommet i 1. etasje er angitt iht. en konkret helhetsvurdering som lys/rømning, da det ikke finnes tegningsgrunnlag for dette soverommet fra byggeår (1936). Dette soverommet er oppgitt som boligens tredje soverom basert på overnevnte vurdering, og kan likevel være i strid med eventuell tidligere godkjenning fra byggeår som ikke fremgår av mottatt informasjon fra Vefsn kommune.

Antall soverom er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport 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/ellerkommunen 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
Eiendommen har avkjøring via offentlig vei, FV78. Det er rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt med opparbeidet parkeringsareal. Det vil med eiendommens størrelse være mulig å oppføre garasje. Ny eier må selv konferere Vefsn kommune for å avklare ev. søknadsplikt. Det fremgår bestemmelser for bl.a. dette i vedlagte reguleringsplan. Se pkt. "Regulering".

Tomt
Tomtestørrelse er 1 627 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av løsmasser. Elvemasser, ifølge eier.

Fuktsikring og drenering:
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Basert på boligens alder er det mest sannsynlig ikke etablert drenering rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:
Avplanert rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
For enebolig ca. 1936 ifølge takstmann. For uthus ca. 1968 ifølge byggetillatelse.

Innhold
Kjeller
ALH 8 m²: Ikke måleverdig areal.

1. etasje
BRA-i 58 m²: Gang m/trapp, soverom, gang 2, bad/vaskerom, bod m/ trapp (luke i gulv), stue, og kjøkken.
TBA 51 m²: Terrasse/balkong.
2. etasje
BRA-i 58 m²: Gang m/trapp, 2 boder (hvorav 1 fremtidig toalettrom), stue, og 2 soverom.

Bod
BRA-e 20 m²: Utebod.

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.

Utebod:
Det foreligger bygningsgodkjente tegninger for utebod som stemmer med dagens bruk. Tegning fra 14.09.1968.

Enebolig:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes byggetegninger fra opprinnelig byggeår. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligens 1. etasje er i henhold til det som ev. er søkt og godkjent.*

Det foreligger bygningsgodkjente tegninger fra 2020 ifbm. ombygging av boligens fasade, påbygg og bruksendring av boligens 2. etasje.

1. etasje:
*Mangler tegningsgrunnlag.

2. etasje:
I forhold til godkjente tegninger av 24.03.2020 er inntegnet WC-rom ikke ferdigstilt og brukes inntil videre til bod. Vegg mellom soverommene er litt justert. Ikke søknadspliktig.

Utvendig:
- Vestfasaden stemmer med omsøkte tegninger iht. byggetillatelse 14.04.2020.

- Sørfasaden stemmer med omsøkte tegninger iht. byggetillatelse 14.04.2020.

- Østfasaden stemmer ikke med omsøkte tegninger. Et vindu som skulle bli større er ikke endret. Gjelder vindu øverst på veggen. Her kan man derfor endre til et større vindu senere om ønskelig iht. tillatelsen, da alle arbeider som omsøkt er påbegynt.
- Nordfasaden stemmer ikke med omsøkte tegninger. Det er søkt om et vanlig husmorvindu i størrelse. I dag er det et vertikalt vindu som er montert inn**.

- Kledningens retning er omsøkt til å være stående. Boligen har i dag liggende kledning mot vest, liggende og stående mot sør, liggende og stående mot øst, og liggende mot nord**.

- Terrasse på boligens vestside er ikke meldt til kommunen. Platting som er lavere enn 0,5 meter over terrenget, og som ikke er overbygd, krever ikke søknad. Man kan bygge terrasse som er inntil 1,0 meter over terreng, så lenge den henger sammen med huset og ikke stikker mer enn 4 meter ut fra husveggen uten søknad. Terrasser som er over 50cm fra terreng medtas i beregning av bebygd areal (BYA%). Selv om slike tiltak normalt er fritatt søknadsplikt og meldeplikt kan andre forhold/reguleringer gjøre tiltaket søknadspliktig. Dette blir kjøpers ansvar og ev. risiko.

**Endringer på fasade, herunder vinduer, kledning etc. er normalt sett søknadspliktig endring. Den enkelte kommune kan likevel gjøre en skjønnsmessig vurdering iht. plan- og bygningsloven. Det er ikke gjort i Skalandssjøen 19. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser/kostnader knyttet nevnte forhold.

Standard
Boligen fremstår med en kombinasjon av eldre og nyere standard ref. byggeår og oppgraderingsarbeider de siste årene.

Utførte arbeider på eiendommen i nyere tid:
2025: Nye rør for avløp og overvann, samt isolert (påkoblet offentlig avløpsnett), arbeid utført av faglært men ikke fakturert for firma, ifølge egenerklæring.
2024: Silikonert tett to av tre vindu, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring. Selger silikonerte tett de to små vinduene i 1.etasje på grunn av at det var veldig trekk fra dem. De var vanskelig å åpne/lukke og ble aldri brukt. De skulle i utgangspunktet byttes, så derfor ble det midlertidig løsning.
2022: Byttet servant og toalett, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2021: Nytt el-anlegg i 2.etg, samt yttergang i 1. etasje., arbeid utført av Sinus, ifølge egenerklæring.
2020: Løftet opp takkonstruksjon i 2. etasje, etablert nytt tak. Utlekting og etterisolering av de fleste vegger. Byttet de fleste vinduene, arbeid utført av Boligspesialisten og Helgeland Eiendomsutvikling, ifølge egenerklæring.
2020: Byttet avtrekksrør på kjøkkenventilator, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2020: Oppmuring av pipe over tak, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring, men kontrollert av Murmester Mortensen.

Innvendig overflater:
Innvendig er det gulv av laminat, og belegg, betong i kjeller. Veggene har malt trepanel, malte plater, malte mdf panelplater og strie. Innvendige tak har mdf panelbord, himlingsplater og malerpapp.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke plassert i stue/gang.

Rom Under Terreng:
Grovkjeller med fritt eksponerte betongvegger og betonggulv.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med heltretrinn.

Innvendig trapp til kjeller:
Boligen har ubehandlet tretrapp.

Innvendige dører:
Malte, slette, formpressede innerdører i 1. etasje. Utført i papp og trekonstruksjoner. Malte, profilerte, formpressede innerdører i 2. etasje. Utført i papp og trekonstruksjoner, massiv innmat på dører inn til soverom. Noen småskader på dører i 1. etasje, og håndtak er ikke festet, dør ved trapp heller utover.

Overflater vegger og himling bad/vaskerom 1. etasje:
Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn oppe på vegg som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Oppkant belegg ved terskel ca. 8,5 cm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har smal servant med lite skap under, ett greps blandabatteri, speil med innfelt lys, 2 skap på vegg, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via vifte i vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Bod 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 måler, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med beslag, ett greps blandabatteri. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro plassert på benk. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell byttes ut pga. kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer, en vindusventil på eldre vindu og en veggventil til kjeller. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe av merket Toshiba fra ca. 2017. Innedel installert i stuen.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank av merket Lauguna fra 2000 på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
El anlegg installert 2021 i 2. etasje.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon - eldre: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- 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 og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på 17 mm innenfor 2 m på hovedsoverom. Målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 m i spisestuen og 15 mm gjennom hele rommet. Noe knirk i gulv i loftstuen foran storvinduet.
- Innvendig trapp til kjeller: Bratt tretrapp som går mot betongvegg, mangler rekkverk.
- 1. etasje bad/vaskerom: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tapetskjøter er ikke tette. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. 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. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Det er irr på rør. Det er påvist rustdannelser på jernrør.
- Varmtvasstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Nedløpsrør er ikke tilkoblet videre bortledning av vann.
- 3 Vinduer av eldre dato: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht. byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.11.1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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: Noe feil på fall mot sluk på bad/våtrom. Ikke gjort tiltak.

Pkt. 2: Bytte av servant og toalett, ufaglært arbeid utført i 2022.

Pkt. 5: Løfte av takkonstruksjon 2. etasje, etablering av nytt tak. Samt utlekting og etterisolering av de fleste vegger. Bytte av de fleste vindu. Faglært arbeid i 2020, utført av Boligspesialisten og Helgeland Eiendomsutvikling.

Pkt. 6: Silikonert to av tre dårlige vindu, ufaglært arbeid utført i 2024.

Pkt. 13: Har sett noe vi tror kan være skjeggkre, men kan også være sølvkre. Har brukt feller og spray som tiltak, samt hyppig rengjøring, ufaglært arbeid utført i 2025.

Pkt. 15: Nye rør for avløp og overvann, samt isolert. Utført av faglært i 2025, men ikke fakturert for firma.

Pkt. 18: Avtrekk kjøkkenventilator, her er det byttet ut papprør med spirorør. Ufaglært arbeid utført i 2020.

Pkt. 20: Oppmuring av pipe over tak. Ufaglært arbeid utført i 2020, men kontrollert av Murmester Mortensen.

Pkt. 23: Nytt el-anlegg i hele 2. etasje, samt yttergang 1. etasje. Faglært arbeid utført i 2021 av Sinus.

Pkt. 26: Fylt opp masser øst for boligen, endret innkjøring til bolig, løftet takkonstruksjon, ny terrasse. Omsøkt av ansvarlig søker.

Pkt. 27: Loftet er innredet etter opprinnelig byggeår. Er omsøkt og godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har en tilleggsbygning - utebod.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i metall.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, på eldre parti og liggende kledning der det er foretatt utlekting og etterisolering i 2020. Her beskrives den nyere delen fra 2020.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket ble løftet opp i 2020 og det er nå 2 kaldloft med et midtparti over loftstuen som er igjenkledd.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Skiftet i 2020. Det store vinduet i 2. etasje på boligens fremside er selvrensende iht. informasjon fra eier. 3 vinduer av eldre dato: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevindu med koblet glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med 3 små 2 lags glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass i hele høyden.

Balkonger/terrasser:
Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.

Utvendige trapper:
Utvendig betongtrapp med rekkverk i impregnert konstruksjonsvirke.

Utvendige trapp til terrasse:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Utebod:
Uisolert utebod/skøt med tredragere lagt på pilarer av betong og av tre, gulv av furuplanker. Tradisjonelt bindingsverk, utvendig stående kledning. Pulttak med taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med bølgeblikkplater. Enkel tredør og trapp i impregnert virke. En del værslitasje/råte på utvendig kledning, rust på bølgeblikkplater.
Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Skaland ca. 8,2 km fra jernbanestasjonen, ca. 9,5 km fra Mosjøen sentrum og ca. 16,3 km fra Mosjøen lufthavn. Området består i hovedsak av spredte boliger. Velkommen til Skaland, Søfting og Veset.

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

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

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

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

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på boligen fra byggeår i form av tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1936, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanligat det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

- Det foreligger ferdigattest for legging av ny vannledning, datert 27.05.1982. 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.

- Det foreligger ferdigattest for utbedringslån på eldre boligbygg, datert 03.07.1982. 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.
- Det foreligger tegninger av utskifting av vinduer datert 24.05.1982, og byggetillatelse datert 14.05.1982. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.*

- Det foreligger byggetillatelse datert 14.04.2020 for påbygg, fasadeendring, endring av takvinkel og bruksendring av boligens 2. etasje. Det er utstedt ferdigattest datert 27.02.2026 med følgende forutsetninger:
- U-verdi tak har en U-verdi lik eller mindre enn 0,13 W/(m2K).
- U-verdi på vinduer og ytterdører som er byttet har U-verdi lik eller mindre enn 0,8 W/(m2K).
- U-verdi til del av yttervegg som er bygget er lik eller mindre enn 0,22 W/(m2K).

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.

Utebod:
Det foreligger byggetillatelse datert 17.10.1968 og byggegodkjente tegninger datert 14.09.1968. Det foreligger ikke en konkret ferdigattest eller brukstillatelse for tiltaket, annet enn at det på siste side i byggetillatelsen er påskrevet "Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger, og i samsvar med byggeforskriftene", datert 04.04.1970. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest*.

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

Oppvarming
Oppvarmingskilde for boligen er elektrisitet, varmepumpe, samt vedfyring. 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
Internett leveres i dag fra Telenor. Kjøper må selv tegne eget abonnement.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til Plan ID 20111048, felt B26 og B27.
Boliger:
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- % Bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA.
- MUA (minste uteoppholdsareal) skal minst være lik 20 % av bruksarealet på tomta (BRA).

Garasjer:
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Skal ikke overstige 50 m2 T-BRA (tillatt bruksareal).

Det fremgår i reguleringsplanen at FA3 er felles avkjørsel og skal betjene eiendom B26 og B27 (som nå selges). Det tillates ikke oppført garasjer i felles avkjørsel. Parkering må skje slik at adkomst ikke blir hindret.

Reguleringsplaner m/bestemmelser og kart etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse. Det må mtp. boligens beliggenhet måtte påregnes noe veitrafikkstøy.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har avkjøring via offentlig vei, FV78.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Avløpet er koblet direkte på kommunal ledning uten slamavskiller. Vannforsyningen skjer via private stikkledninger fra kommunalt nett. Tilknytning sommeren 2025. Det er en gammel septiktank på eiendommen som ikke er gravd opp. Selger opplyser at rørene er lagt forbi tanken og går rett ut i offentlig avløp. Dette er godkjent og registrert av kommunen.

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

Det er på eiendommen tinglyst en eldre bestemmelse om felles vannverk/ledning, datert 02.08.1957. Megler har bestilt denne fra Kartverket, som oppgir at den ikke er funnet. Det har derfor ikke vært mulig å avklare hva denne omfatter. Dette blir kjøpers ansvar/risiko.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 415 046,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 660 183,-.

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
Kristoffer Brennbakk og Marte Jacobsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 448
Dato: 13.05.1936
Registrering av grunn

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 1958
Dato: 02.08.1957
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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).

Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand.

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

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

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

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

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 04.02.2026 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 03.02.2026
// Energiattest, datert 04.02.2026
// Energirådgivning, datert 24.02.2026
// Selgers egenerklæring, datert 16.02.2026
// Bygningstegninger enebolig, datert 16.03.2020 og ny 30.03.2020
// Bygningstegninger uthus, datert 17.10.1968
// Vedtak uthus, datert 17.10.1968
// Tegning utskifting vinduer, datert 24.05.1982
// Byggetillatelse utskifting vinduer, datert 24.05.1982
// Ferdigattest tildelt tilskudd. datert 27.05.1982
// Ferdigattest utbedringsplan, datert 03.07.1982
// Tillatelse til tiltak påbygg, fasadeendring og bruksendring, datert 14.04.2020
// Ferdigattest påbygg, fasadeendring og bruksendring, datert 27.02.2026
// Planutvalgets vedtak, datert 28.06.2011
// Administrativt vedtak, datert 01.07.2011
// Matrikkelrapport, datert 22.01.2026
// Nye bestemmelser, datert 01.07.2011
// Kommuneplan, datert 21.06.2011
// Kartutsnitt, datert 22.01.2026
// Reguleringsplan, datert 17.06.2009
// Tinglyste erklæring - registrering av grunn (skylddelingsforretning), datert 13.05.1938
// 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



Her bor du med luftig utsikt, nært fjorden og et etablert boligområde.



Plantegning





Plantegning 1. etasje og 2. etasje.

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
























Välkommen





















Nærområdet













SKALANDSSJØEN 19

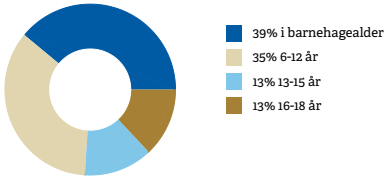
OFFENTLIG TRANSPORT

Skaland Linje 253, 705	**2 min** 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**9 min** 8.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**18 min**

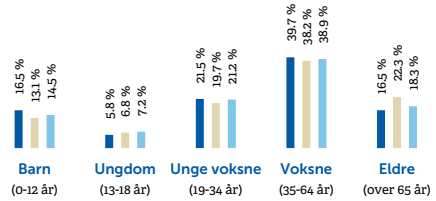
SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**7 min** 6.5 km
Granmoen skole (1-10 kl.) 143 elever, 14 klasser	**10 min** 10.8 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	**12 min** 9.4 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**13 min** 10.7 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**12 min** 9.4 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**12 min** 11.8 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Skaland naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	**10 min** 0.7 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**8 min** 7.4 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	**9 min** 7.8 km

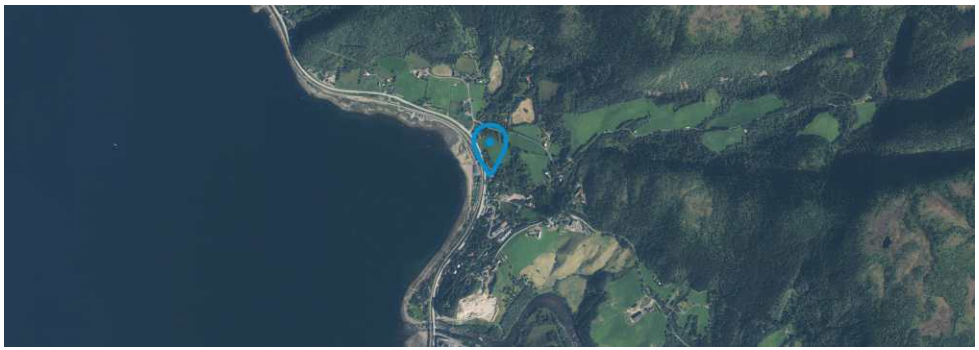
DAGLIGVARE

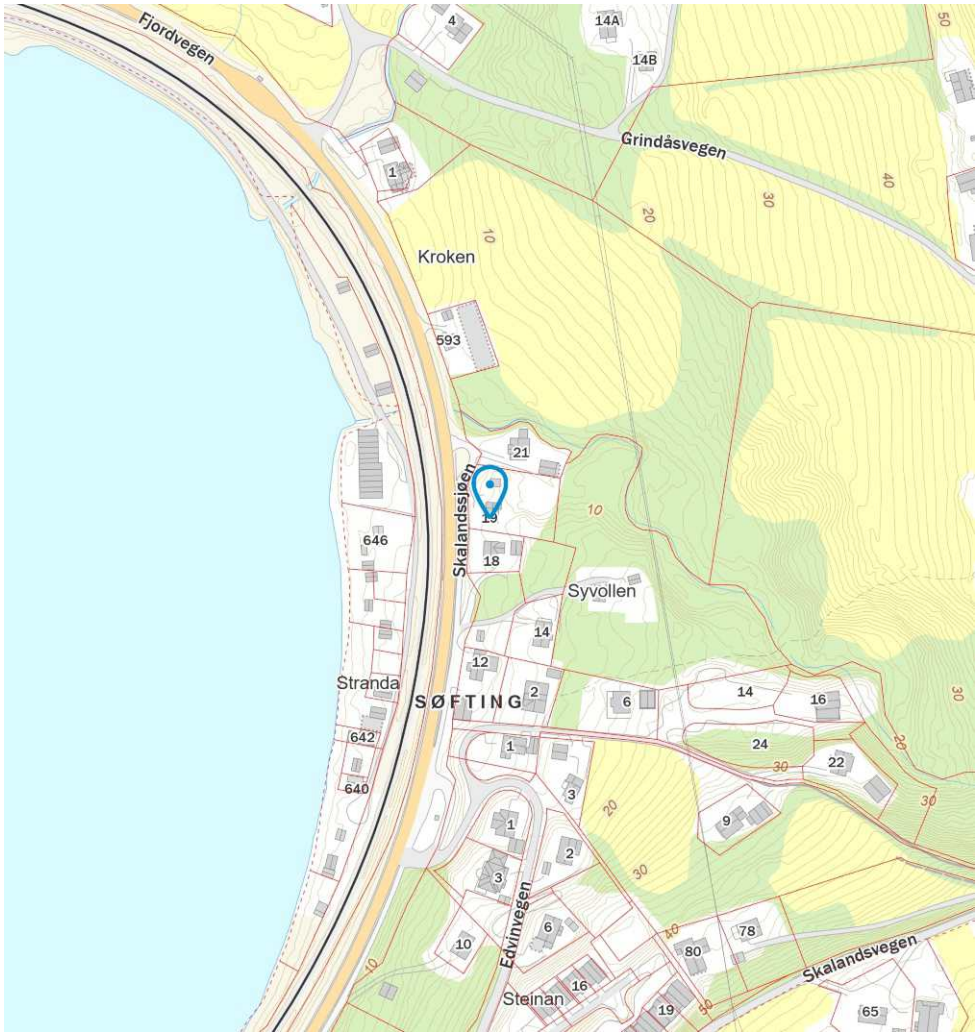
Spar Halsøy PostNord	**6 min** 6.1 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	**6 min** 6.1 km

SPORT

Fusta gymnastikksal Aktivitetshall	**8 min** 0.8 km
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	**6 min** 6.3 km
Helsehuset Treningssenter	**12 min**
Vefsn skole og treningssenter	**12 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 201, bnr. 23

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2486 **Referansenummer:** DJ8055

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.

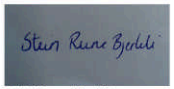
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1936 og tidvis oppgradert, sist i 2020. Bygningen er idag ca 90 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, men med endring av 2.etg i 2020.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I forhold til godkjente tegninger av 24.05.1982 er det i 1 etg. fjernet dør fra kjøkken mot gang, og vegg mellom kjøkken og stue. I forhold til godkjente tegninger av 24.03.2020 er inntegnet wc rom gjort om til bod og dør er fjernet. Vegg mellom soverom er justert og 2 vinduer er endret på størrelse i forhold til fasadetegninger.
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.

Bod

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

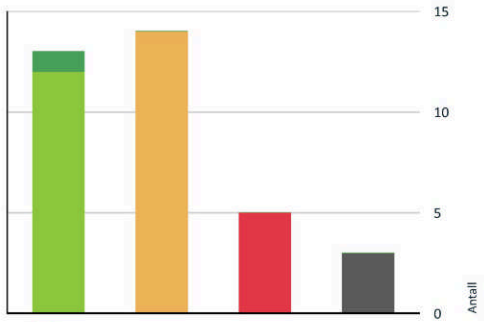
Tegning fra 15.10.1968.

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

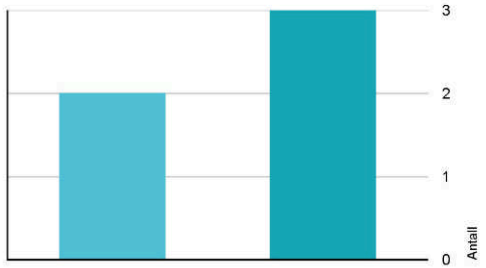
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > 3 Vinduer av eldre dato Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapp til terrasse Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon - eldre Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Innvendig trapp til kjeller Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Boligens energimerking



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



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

ENEBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Senere utbedret i 1982 og i 2020.
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	Nye rør for avløp og overvann, samt isolert (påkoblet offentlig avløpsnett), arbeid utført av faglært men ikke fakturert for firma, ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Silikonert tett to av tre vindu, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2022	Modernisering	Byttet servant og toalett, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2021	Modernisering	Nytt el-anlegg i 2.etg, samt yttergang i 1, etg., arbeid utført av Sinus, ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Løftet opp takkonstruksjon i 2.etg., etablert nytt tak. Utlekting og etterisolering av de fleste vegger. Byttet de fleste vinduene, arbeid utført av Boligspesialisten og Helgeland Eiendomsutvikling, ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Byttet avtrekksrør på kjøkkenventilator, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Oppmuring av pipe over tak, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring, men kontrollert av Murmester Mortensen.

UTVENDIG

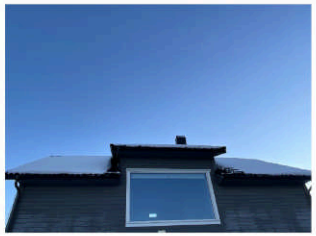
TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.





TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpsrør er ikke tilkoblet videre bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, på eldre parti og liggende kledning der det er foretatt utlekting og ettterisolering i 2020. Her beskrives den nyere delen fra 2020.



TG 2 Veggkonstruksjon - eldre

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Musesperre må etableres.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket ble løftet opp i 2020 og det er nå 2 kaldloft med et midtparti over loftstuen som er igjenkledd.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

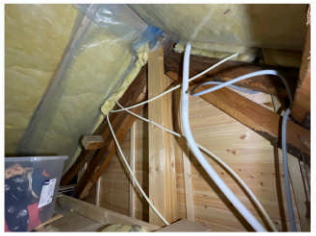
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

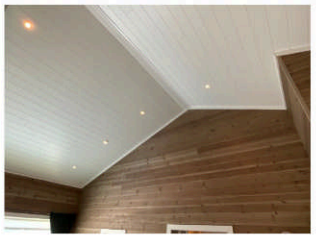
Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Skiftet i 2020.

TG 3 3 Vinduer av eldre dato

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Lage minst 6 mm klaring ned mot vannbrett.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3 små 2 lags glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass i hele høyden.




TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport




TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med rekkverk i impregnert konstruksjonsvirke.




TG IU Utvendige trapp til terrasse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, og belegg, betong i kjeller. Veggene har malt trepanel, malte plater, malte mdf panelplater og strie. Innvendige tak har mdf panelbord, himlingsplater og malerpapp.

I bod i loftstuen er ikke panel/listing helt ferdigstilt.

Tilstandsrapport

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

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

Målt høydeforskjell på 17 mm innenfor 2 m på hovedsoverom. Målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 m i spisestuen og 15 mm gjennom hele rommet.
Noe knirk i gulv i loftstuen foran storvinduet.

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

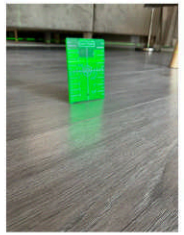
Knirk er ikke uvanlig i eldre hus, holdes under oppsikt.

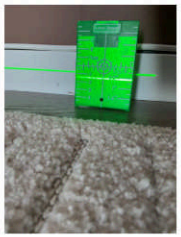
Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke plassert i stue/gang.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

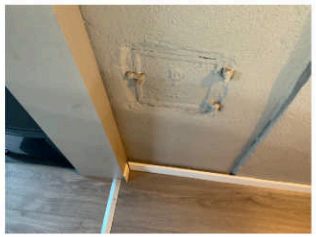
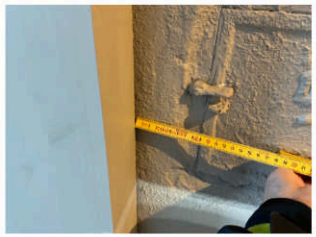
Avstand til brennbart ca 7 og 9 cm. Små riss/sprekker i pussen på pipen.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Glør fra feieluke kan antenne brennbare flater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grovkjeller med fritt eksponerte betongvegger og betonggulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er åpent betonggulv mot grunnen ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



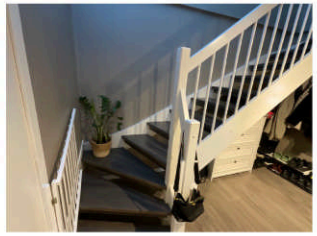

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med heltretrinn.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendig trapp til kjeller

Boligen har ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Bratt tretrapp som går mot betongvegg, mangler rekkverk.

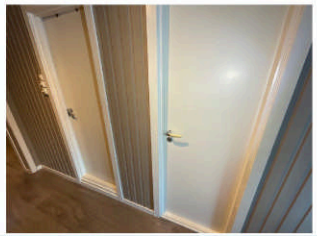
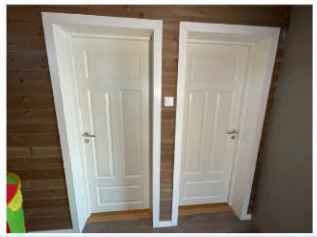
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Trapp går ned til areal som ikke er medtatt pga for lav høyde.




TG 1 Innvendige dører

Malte, slette, formpressede innerdører i 1 etg.
Utført i papp og trekonstruksjoner.
Malte, profilerte, formpressede innerdører i 2 etg.
Utført i papp og trekonstruksjoner, massiv innmat på dører inn til soverom.
Noen småskader på dører i 1 etg. og håndtak er ikke festet, dør ved trapp heller utover.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

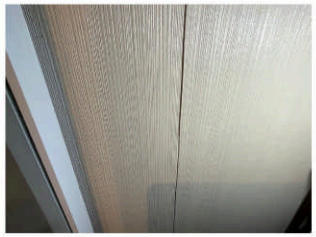
TG 2 Overflater vegger og himling

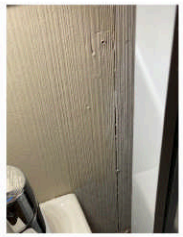
Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.







1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn oppe på vegg som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Oppkant belegg ved terskel ca 8,5 cm.

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

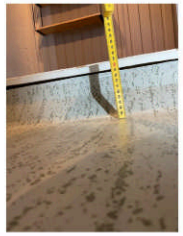
Konsekvens/tiltak
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD/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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har smal servant med lite skap under, ett greps blandabatteri, speil med innfelt lys, 2 skap på vegg, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

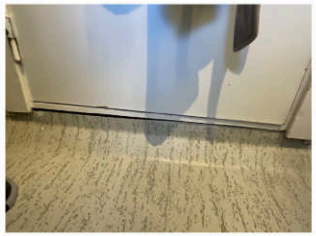
Det er mekanisk avtrekk via vifte i vegg.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Bod 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 måler, 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 malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med beslag, ett greps blandabatteri. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro plassert på benk.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1.ETASJE > KJØKKEN

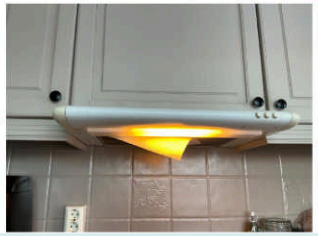
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
- Det er irr på rør.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.

Det er irr og rustdannelser på stoppekran.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rør med irr må undersøkes nærmere og utbedres. Rust og irr på Stoppekran må utbedres.







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.





TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer, en vindusventil på eldre vindu og en veggventil til kjeller. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av merket Toshiba fra ca 2017. Innedel installert i stuen.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank av merket Lauguna fra 2000 på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

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.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert på bod i 2.etg., automatsikringer med 50A hovedsikring, Fordelt over 14 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.
   2021 El anlegg installert i 2021 i 2 etg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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 kontroll var 09.03.2011.
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

Sist kontrollert 09.03.2011 og det ble da avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. Generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Elvemasser, ifølge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Basert på boligens alder er det mest sannsynlig ikke etablert drenering rundt boligen.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har sprekker, smuldring og åpninger.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren må undersøkes nærmere og utbedres.







TG 2 Terrengforhold

Avplanert rundt boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

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

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverkshøyde terrasse ca 90 cm. Rekkverkshøyde utv. trapp ca 87 cm. Mangler rekkverk i kjellertrapp, for stor høyde mellom trinn, ca 19 cm. Brannslokkningsapparat er eldre enn 10 år. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.







Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/116 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, 3 Bod, Stue, Kjøkken, Loftstue

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Frittliggende enebolig med tilhørende uthus og stor tomt, flott utsikt. Landlig beliggenhet, ca 9,5 km fra Mosjøen sentrum, lite og spredt eneboligbebyggelse i området. Pent opparbeidet eiendom romslig, gruset parkering, noe beplantning og plen. Boligen har fått utført takløft/moderniseringer i 2020 på 2. etg, vinduer, kledning, taktekke og takrenner/nedløp.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked, men eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

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

Skalandssjøen 19 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 23
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skalandssjøen 5 ,8664 MOSJØEN 135 m²	2003	3 sov	27-05-2025	3 250 000	**3 650 000**		3 650 000	**27 037**
2	Lindsetvegen 144 ,8664 MOSJØEN 90 m²	1966	2 sov	18-06-2024	2 490 000	**2 510 000**		2 510 000	**26 989**
3	Skalandsbakken 1 ,8664 MOSJØEN 162 m²	1939	4 sov	12-04-2022	3 450 000	**3 450 000**		3 450 000	**21 296**
4	Skalandsvegen 33 ,8664 MOSJØEN 149 m²	1966	2 sov	23-04-2025	2 750 000	**3 100 000**		3 100 000	**20 261**
5	Skalandsvegen 25 ,8664 MOSJØEN 214 m²	1982	5 sov	27-05-2025	3 600 000	**3 700 000**		3 700 000	**16 228**
6	Hestremvegen 11 ,8664 MOSJØEN 113 m²	1992	4 sov	21-11-2024	2 990 000	**2 925 000**		2 925 000	**15 476**
7	Fjordvegen 943 ,8664 MOSJØEN 126 m²	1988	4 sov	30-10-2025	3 300 000	**3 050 000**		3 050 000	**14 951**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Gebyr vann	Kr.	4 995
Slamtømmimg	Kr.	1 457
Renovasjon	Kr.	7 406
Branntilsyn, feiing	Kr.	672
Eiendomsskatt	Kr.	1 672
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**26 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**2 600 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	150 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 750 000**

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.**	**3 400 000**

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

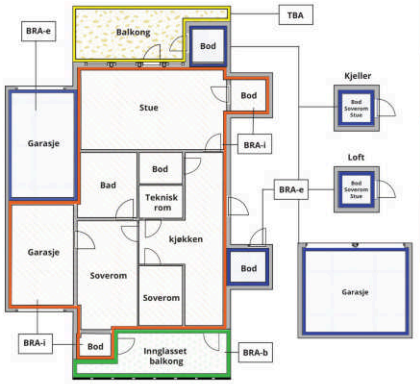
Hva er måleverdig areal?

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

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)
1.Etasje	58			58	51		58
2.Etasje	58			58			58
Kjeller						8	8
SUM	**116**				**51**	**8**	**124**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang m/trapp, soverom, gang 2, bad/vaskerom, bod m/ trapp (luke i gulv), stue, kjøkken		
2.Etasje	Gang m/trapp, bod, loftstue, bod 2, soverom, soverom 2		
Kjeller			

Kommentar

Det er også en kjeller med høyde på ca 1,87-1,89 m som er for lavt til å tas med i målbart areal, men tas med i ALH.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forhold til godkjente tegninger av 24.05.1982 er det i 1 etg. fjernet dør fra kjøkken mot gang, og vegg mellom kjøkken og stue. I forhold til godkjente tegninger av 24.03.2020 er inntegnet wc rom gjort om til bod og dør er fjernet. Vegg mellom soverom er justert og 2 vinduer er endret på størrelse i forhold til fasadetegninger.
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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under tilbygg/moderniseringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning fra 15.10.1968.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	105	11
Bod	0	20

Kommentar

Enebolig S- rom i 1.etg. er bod med luke/trapp til kjeller. S- rom i 2 etg. er boder på til sammen ca 8 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	201	23		0	1627.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skalandssjøen 19

Hjemmelshaver
Brennbakk Kristoffer, Jacobsen Marte Romstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skaland ca 8,2 km fra jernbanestasjonen, ca 9,5 km fra Mosjøen sentrum og ca 16,3 km fra Mosjøen lufthavn. Området består i hovedsak av spredte boliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Tilknytning i 2025.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 1627,5 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Skylddeling	13.05.1936	Avgiver	1824-201/5	0,0
Mottaker	1824-201/23			0,0
.				
.				

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert utebod/skøt med tredragere lagt på pilarer av betong og av tre, gulv av furuplanker. Tradisjonelt bindingsverk, utvendig stående kledning.
Pulttak med taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med bølgeblikkplater. Enkel tredør og trapp i impregnert virke. En del værslitasje/ råte på utvendig kledning, rust på bølgeblikkplater.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.02.2026		Innhentet		Ja
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.02.2026		Fremvist		Nei
Matrikkelbrev	22.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	24.03.2020	Plan, snitt, fasader, endring av takvinkel og fasader	Fremvist		Nei
Tilsyn Linea	09.03.2011		Innhentet		Ja
Reguleringsplan Skaland boligfelt	17.09.2009	Id 20111048	Fremvist		Nei
Ferdigattest	03.07.1982	Utbedring boligbygg	Fremvist		Nei
Ferdigattest	27.05.1982	Ny vannledning, tilknyttet kommunalt vannanlegg	Fremvist		Nei
Tegninger	24.05.1982	Plan, snitt, fasader, endring av boligbygg	Fremvist		Nei
Byggetillatelse	24.05.1982	Skifting av vindu, etterisolering, ny bordkledning	Fremvist		Nei
Byggetillatelse	17.11.1968	Uthus	Fremvist		Nei
Tegninger	15.10.1968	Plan, snitt, fasader, uthus	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	13.02.2026	Korrigert på listing og brannslokkningsapparat.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 04.02.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 116912**

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skalandssjøen 19, 8664 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	BRENNBAKK KRISTOFFER
Målernummer:	6970631406259192
Anlegget ble sist kontrollert:	09.03.2011
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

F

Adresse	**Skalandssjøen 19, 8664 MOSJØEN**
Dato for energimerking: **04.02.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-256045**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **187965675**
Gårdsnummer: **201**	Bruksnummer: **23**
Seksjonsnummer: **—**	Bruksenhetsnummer: **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår: **1936**	Bygningstype: **Enebolig**
Bruksareal: **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **116,0 m²**
Oppvarmet etasje: **3**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon: **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: **333,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **412,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **47 811 kWh**

Skalandssjøen 19, 8664 MOSJØEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skalandssjøen 19, 8664 MOSJØEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Forenklet Energirådgivning

BYGGCON

Eiendomsinformasjon

Adresse: Skalandssjøen 19, 8664 MOSJØEN
Matrikkel: 201/23/—
Dato: 24. februar 2026
Utført av: Stein-Rune Bjerkli

Energikarakter

Nåværende: F → Målsetting: B

Utførte tiltak

Utskifting til energieffektive vinduer
Bytte til moderne vinduer med lav U-verdi - for redusert varmetap.

Utskifting av ytterdører
Installasjon av ny energieffektiv ytterdører og balkongdører med god isolasjonsevne og tette karmer.

Takisolering/loftisolering
Forsterking av isolasjonen i tak eller på loft. Et av de mest kostnadseffektive tiltakene for energibesparelse.

Luft-til-luft varmepumpe
Kostnadseffektivt tiltak for de fleste boliger.

Anbefalte tiltak

1. Rentbrennende ovn
Skifte ut eldre vedfyrt ovn med en moderne rentbrennende ovn

2. Gulvisolering mot grunn/kjeller
Isolering av gulv mot grunn eller kjeller for å redusere kuldebroer og varmetap nedover.

3. Etterisolering av yttervegg
Påføring av isolasjon på utsiden av eksisterende yttervegg for å redusere varmetap. Kan gi betydelig energibesparelse og økt komfort.

4. Oppgradering av eksisterende ventilasjon
Forbedring av eksisterende ventilasjonssystem med bedre styring og varmegjenvinning.

Nyttig å vite

Støtte fra Enova

Enova tilbyr økonomisk støtte til en rekke energitiltak i private boliger. Støtten kan dekke deler av investeringskostnadene for kvalifiserte tiltak, med spesifikke satser og makssummer avhengig av tiltakstype. For å motta støtte må tiltakene utføres av fagfolk og søknad sendes inn før arbeidet starter. Besøk www.enova.no for detaljerte krav, satser og søknadsprosess.

Verdien av energirådgivning

En komplett energirådgivning omfatter en grundig befaring av boligen, detaljert analyse av energiforbruk, samt en omfattende rapport med konkrete anbefalinger for tiltak, kostnadsoverslag og forventet energibesparelse. En slik rådgivning kan i mange tilfeller utløse Enova-støtte, ofte opptil 5.000 kr - ink mva som dekker deler av kostnadene for selve rådgivningen.

Ønsker du en dypere energianalyse og skreddersydde råd?

Byggcon kan tilby komplett rådgivning. Vi tilbyr befaring av din bolig, nøyaktige beregninger, detaljerte kostnadsoverslag og veiledning gjennom søknadsprosessen til Enova. Med vår ekspertise sikrer vi at du investerer riktig for maksimal energieffektivitet og komfort. Kontakt oss for en uforpliktende samtale om hvordan vi kan hjelpe deg med å realisere boligens energipotensial.

Veiledende analyse

Denne rapporten presenterer en forenklet energianalyse med konkrete tiltak for å forbedre energieffektiviteten. Anbefalingene bygger på standardverdier, og gir en veiledende oversikt over potensielle forbedringer. For detaljerte beregninger og en nøyaktig rådgivning, anbefales en fullstendig energirådgivning med befaring. Det kan være tiltak som allerede er utført og dermed ikke medtatt som tiltak i denne rapport.

bankID SIGNERT 13.02.2026 Jacobsen, Marte Romstad

bankID SIGNERT 16.02.2026 Brennbakk, Kristoffer

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

Kristoffer Brennbakk

Marte Jacobsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skalandssjøen 19
8664 Mosjøen

1824-201/23/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Noe feil på fall mot sluk

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av servant og toalett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Boligspesialisten og helgeland eiendomsutvikling

Beskrivelse av arbeidet: Løfte av takkonstruksjon 2.etg, etablering av nytt tak. Samt utlekting og etterisolering av de fleste vegger. Bytte av de fleste vindu.

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

• **Ja**

Dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne/lukke

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Silikonert tett to av tre dårlige vindu

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?

• **Ja**

Har sett noe vi tror kan være skjeggkre, men kan også være sølvkre. Har brukt feller og spray som tiltak, samt hyppig rengjøring i

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Feller og spray

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Frossent vann en gang, da det var rundt -20 i flere dager.

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Utført av faglært, men ikke fakturert for firma. Nye rør for avløp og overvann, samt isolert.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Avtrekk kjøkkenventilator, her er det byttet ut papprør med spirorør

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Oppmuring av pipe over tak. Kontrollert av Murmester Mortensen.

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?:** 2021

   Firmanavn: Sinus

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg i hele 2.etg, samt yttergang 1. etg.

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**

Fylt opp masser øst for boligen, endret innkjøring til bolig, løftet takkonstruksjon, ny terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Omsøkt av ansvarlig søker

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

• **Ja**

omsøkt og godkjent av ansvarlig søker

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

omsøkt og godkjent av ansvarlig søker

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

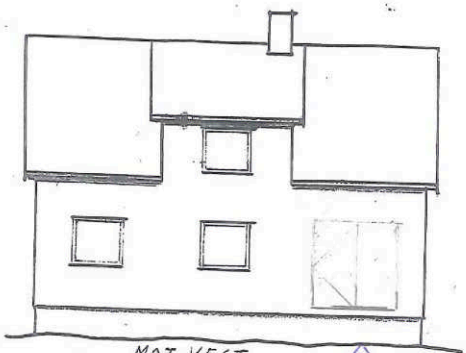
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

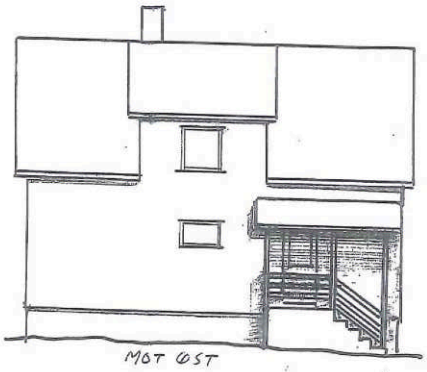
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

"NY UTGAVE"



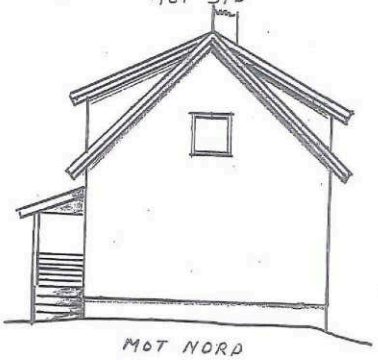
MOT VEST



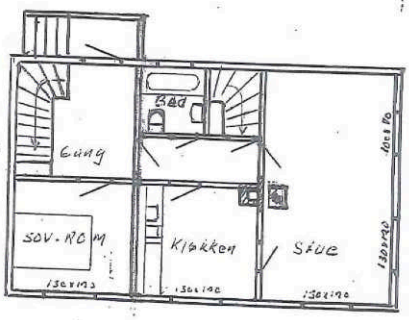
MOT ØST



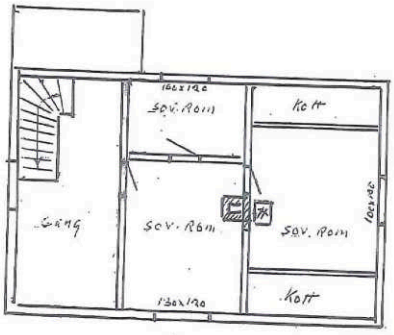
MOT SYD



MOT NORD



PLAN I ETASJE

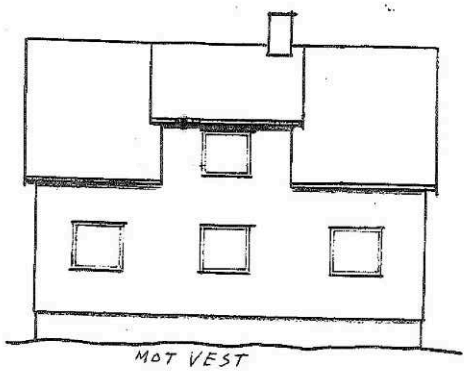


PLAN II ETASJE

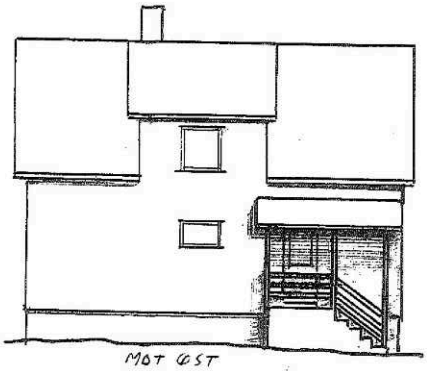
ENE BOLIG	Målestokk 1:100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		

62

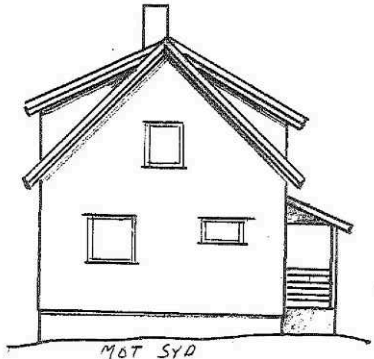
"DAGENS VERSJON"



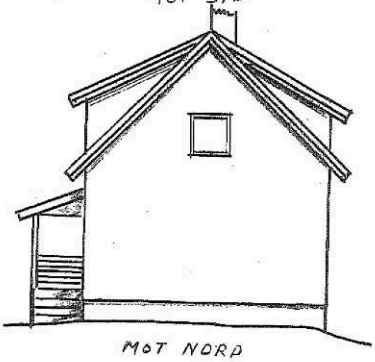
MOT VEST



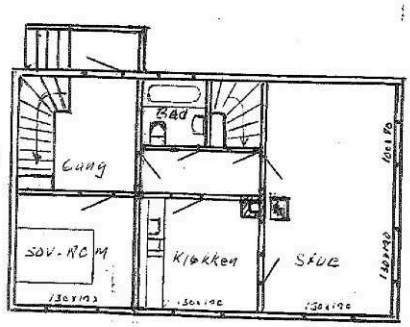
MOT ØST



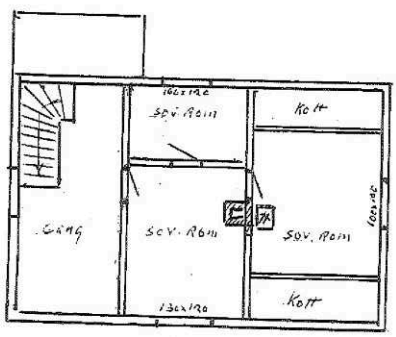
MOT SYD



MOT NORD



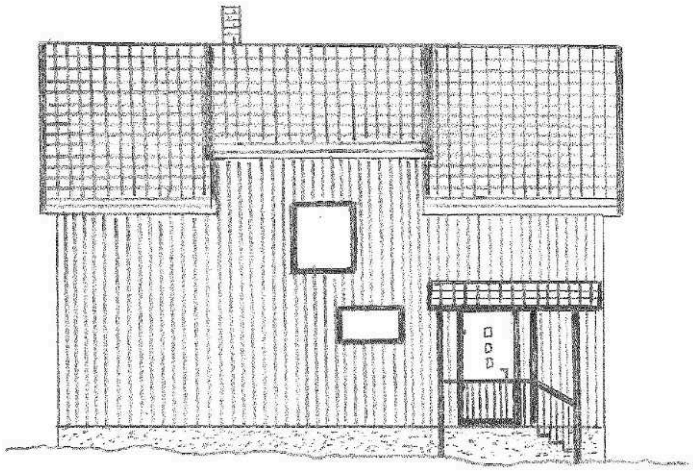
PLAN I ETASJE



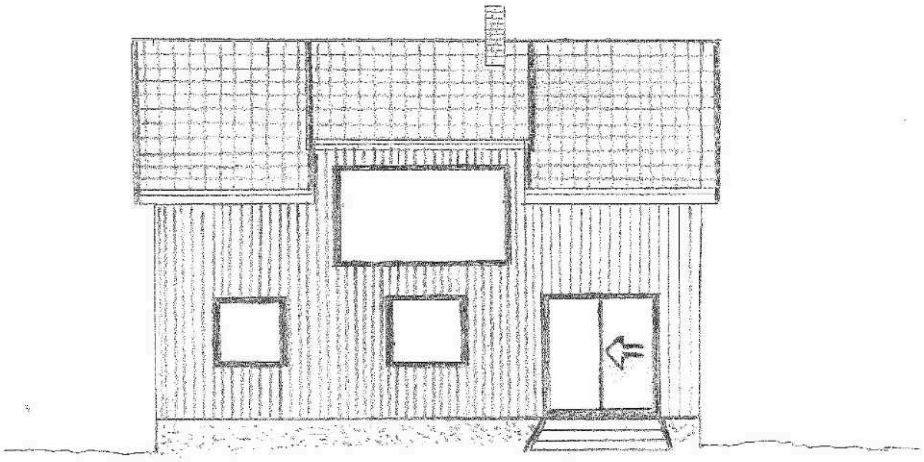
PLAN II ETASJE

ENE BOLIG	Målestokk 1:100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		

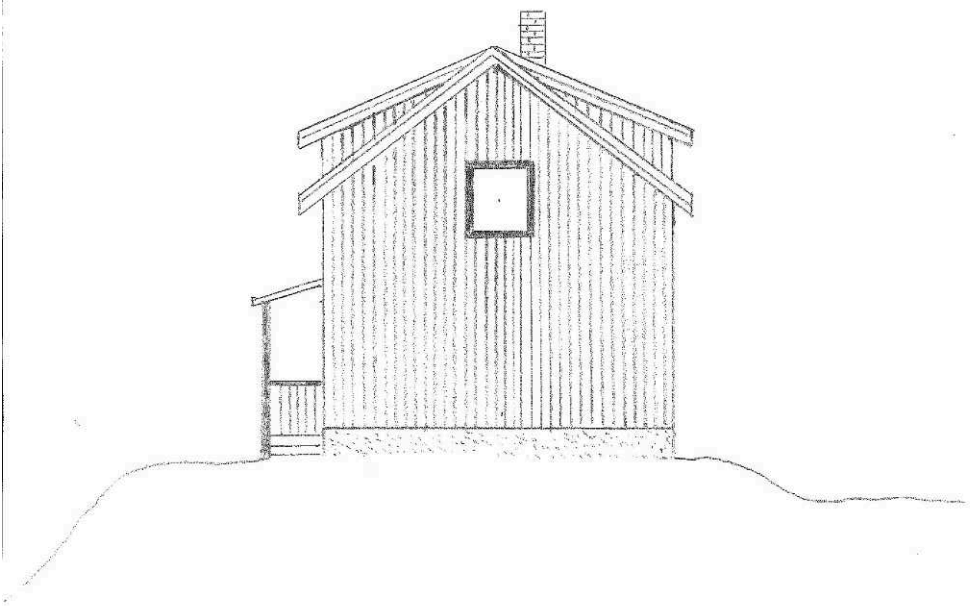
+ 40
+ 30



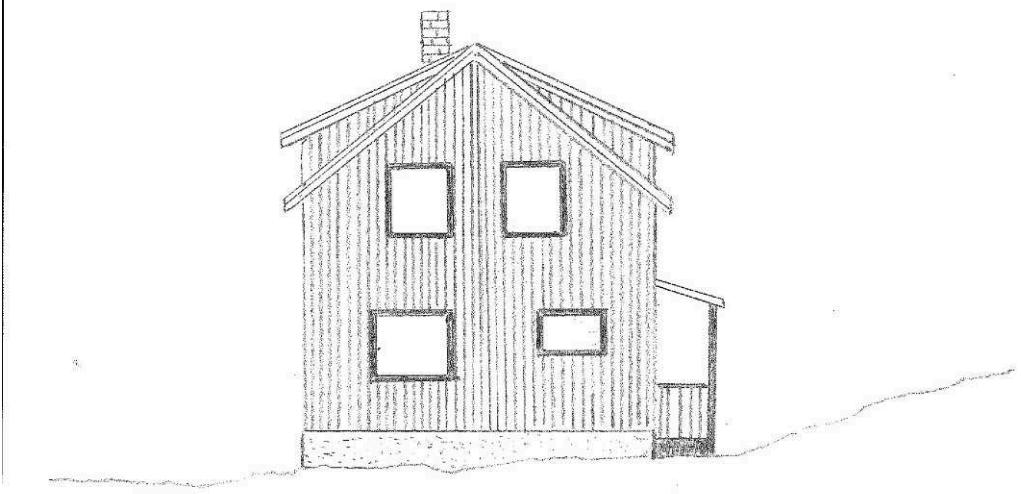
GNR. 201 - BNR. 2	SKALANDSJØEN 19
TILTAKSHAVER:	MARTE ROMSTAD JACOBSEN KRISTOFFER BRENNBAKK
ANSVARLIG SØKER:	FABYCON AS V. KAI FAGERVIK
TILTAKETS ART:	ENDRING AV TAKVINKEL SAMT DIV. FASADE ENDRINGER
TYPE TEGNING:	FASADE ØST
TEGNING NR.:	
MÅLESTOKK 1:100	ARKSTØRRELSE: A4
DATO: 24. MARS 2020	
REVISJON:	VEDLEGG NR.:
SAKSNUMMER:	20/1804-2
TEGNER:	TORBJØRN KR. JACOBSEN



GNR. 201 - BNR. 2	SKALANDSJØEN 19
TILTAKSHAVER:	MARTE ROMSTAD JACOBSEN KRISTOFFER BRENNBAKK
ANSVARLIG SØKER:	FABYCON AS V. KAI FAGERVIK
TILTAKETS ART:	ENDRING AV TAKVINKEL SAMT DIV. FASADE ENDRINGER
TYPE TEGNING:	FASADE VEST
TEGNING NR.:	
MÅLESTOKK 1:100	ARKSTØRRELSE: A4
DATO: 24. MARS 2020	
REVISJON:	VEDLEGG NR.:
SAKSNUMMER:	20/1804-2
TEGNER:	TORBJØRN KR. JACOBSEN

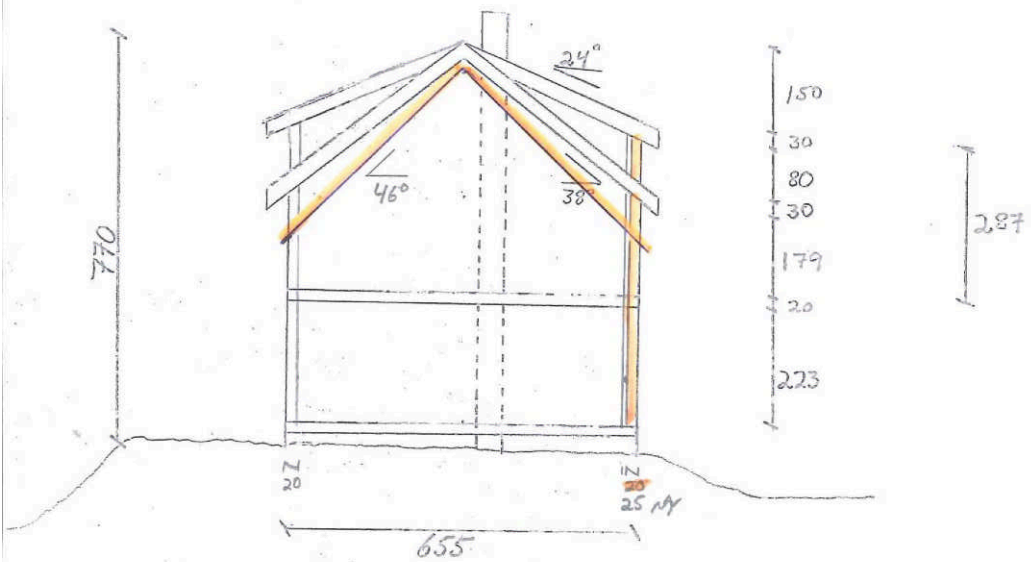


GNR. 201 - BNR. 2	SKALANDSJØEN 19
TILTAKSHAVER:	MARTE ROMSTAD JACOBSEN KRISTOFFER BRENNBAKK
ANSVARLIG SØKER:	FABYCON AS V. KAI FAGERVIK
TILTAKETS ART:	ENDRING AV TAKVINKEL SAMT DIV. FASADE ENDRINGER
TYPE TEGNING:	FASADE NORD
TEGNING NR.:	
MÅLESTOKK 1:100	ARKSTØRRELSE: A4
DATO: 24. MARS 2020	
REVISJON:	VEDLEGG NR.:
SAKSNUMMER:	20/1804-2
TEGNER:	TORBJØRN KR. JACOBSEN

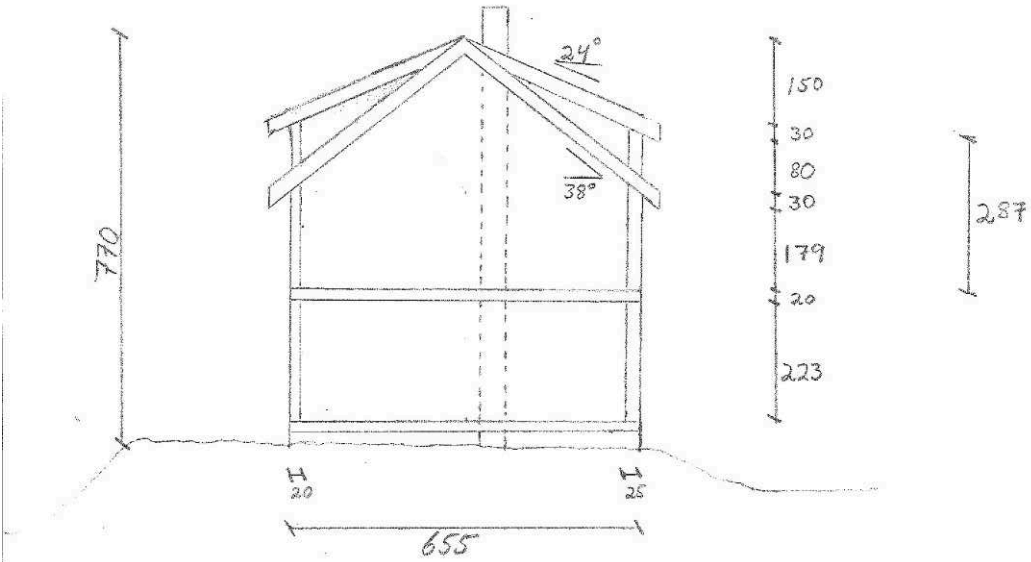


GNR. 201 - BNR. 2	SKALANDSJØEN 19
TILTAKSHAVER:	MARTE ROMSTAD JACOBSEN KRISTOFFER BRENNBAKK
ANSVARLIG SØKER:	FABYCON AS V. KAI FAGERVIK
TILTAKETS ART:	ENDRING AV TAKVINKEL SAMT DIV. FASADE ENDRINGER
TYPE TEGNING:	FASADE SØR
TEGNING NR.:	
MÅLESTOKK 1:100	ARKSTØRRELSE: A4
DATO: 24. MARS 2020	
REVISJON:	VEDLEGG NR.:
SAKSNUMMER:	20/1804-2
TEGNER:	TORBJØRN KR. JACOBSEN

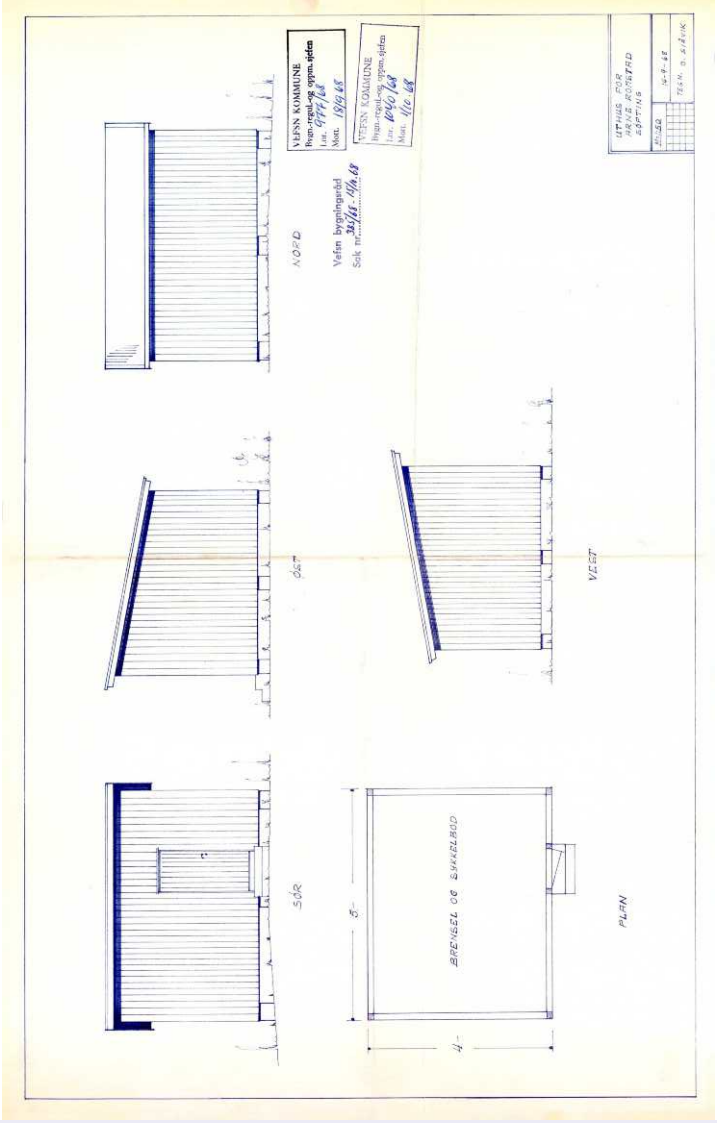
Eksisterende tak

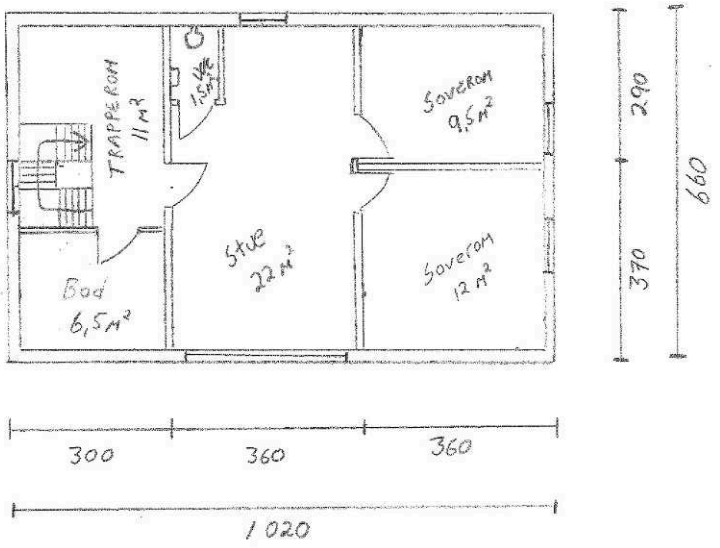


GNR. 201 - BNR. 2	SKALANDSJØEN 19
TILTAKSHAVER:	MARTE ROMSTAD JACOBSEN KRISTOFFER BRENNBAKK
ANSVARLIG SØKER:	FABYCON AS V. KAI FAGERVIK
TILTAKETS ART:	ENDRING AV TAKVINKEL SAMT DIV. FASADE ENDRINGER
TYPE TEGNING:	SNITT
TEGNING NR.:	
MÅLESTOKK 1:100	ARKSTØRRELSE: A4
DATO: 24. MARS 2020	
REVISJON:	VEDLEGG NR.:
SAKSNUMMER:	20/1804-2
TEGNER:	TORBJØRN KR. JACOBSEN



GNR. 201 - BNR. 2	SKALANDSJØEN 19
TILTAKSHAVER:	MARTE ROMSTAD JACOBSEN KRISTOFFER BRENNBAKK
ANSVARLIG SØKER:	FABYCON AS V. KAI FAGERVIK
TILTAKETS ART:	ENDRING AV TAKVINKEL SAMT DIV. FASADE ENDRINGER
TYPE TEGNING:	SNITT
TEGNING NR.:	
MÅLESTOKK 1:100	ARKSTØRRELSE: A4
DATO: 24. MARS 2020	
REVISJON:	VEDLEGG NR.:
SAKSNUMMER:	20/1804-2
TEGNER:	TORBJØRN KR. JACOBSEN





GNR. 201 - BNR. 2	SKALANDSJØEN 19
TILTAKSHAVER:	MARTE ROMSTAD JACOBSEN KRISTOFFER BRENNBAKK
ANSVARLIG SØKER:	FABYCON AS V. KAI FAGERVIK
TILTAKETS ART:	ENDRING AV TAKVINKEL SAMT DIV. FASADE ENDRINGER
TYPE TEGNING:	PLANTEGNING 2. ETASJE
TEGNING NR.:	
MÅLESTOKK 1:100	ARKSTØRRELSE: A4
DATO: 24. MARS 2020	
REVISJON:	VEDLEGG NR.:
SAKSNUMMER:	20/1804-2
TEGNER:	TORBJØRN KR. JACOBSEN

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd

fra møte den 15. oktober 1968.

Sak nr. 385/68.

Arne Romstad, gnr. 201/23 - Uthus.

Byggemelding av 16. september 1968 fra A. Romstad vedr. oppföring av et uthus på sin eiendom gnr. 201, bnr. 23, Söfting.

Til byggemeldingen er det innkommet protest av 19/9 1968 fra naboen, Thorvald Olsen, som eier tomt og bebyggelse på nordsiden av ovennevnte eiendom.

Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes, og protesten avvises.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 17. oktober 1968.

Irene Pettersen

Irene Pettersen

Sendes herr Arne Romstad, 8665 Söfting, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, reguleringss- og oppmålingssjefen

Mosjöen den 17. oktober 1968.

Wogn Henriksen

Vedlegg:

1 byggeanmeldelse
1 tegning
1 situasjonsplan

Gjenpart: Thorvald L. Olsen, 8665 Söfting

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente Tegninger, og i samsvar med byggeforskriftene

Mosjøen 4/4 70

A. Romstad

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGS-, REGULERINGS-
OG OPPMÅLINGSSJEFEN

BOKS 83
8651 MOSJØEN, den 27.5.1982

DERES BREV AV: | DERES REF.: | VÅR REF.: GF/NK | J. NR.: ARKIV NR.: (BES OPPGITT VED SVAR)

F E R D I G A T T E S T

Det bekreftes at arbeid i forbindelse med tildelt tilskott for legging av ny vannleding, tilknyttet kommunal vannanlegg m.v. til eldre boligbygg, gnr. 201, bnr. 23, tilhørende Margaret Romstad, 8665 Søfting, er ferdig.

VEFSN KOMMUNE
for Bygnings-, ReguleringS-
og oppmålingssjefen

G. Forsmo
G. Forsmo

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGS-, REGULERINGS-
OG OPPMÅLINGSSJEFEN

BOKS 83
8651 MOSJØEN, den 3.7.1982

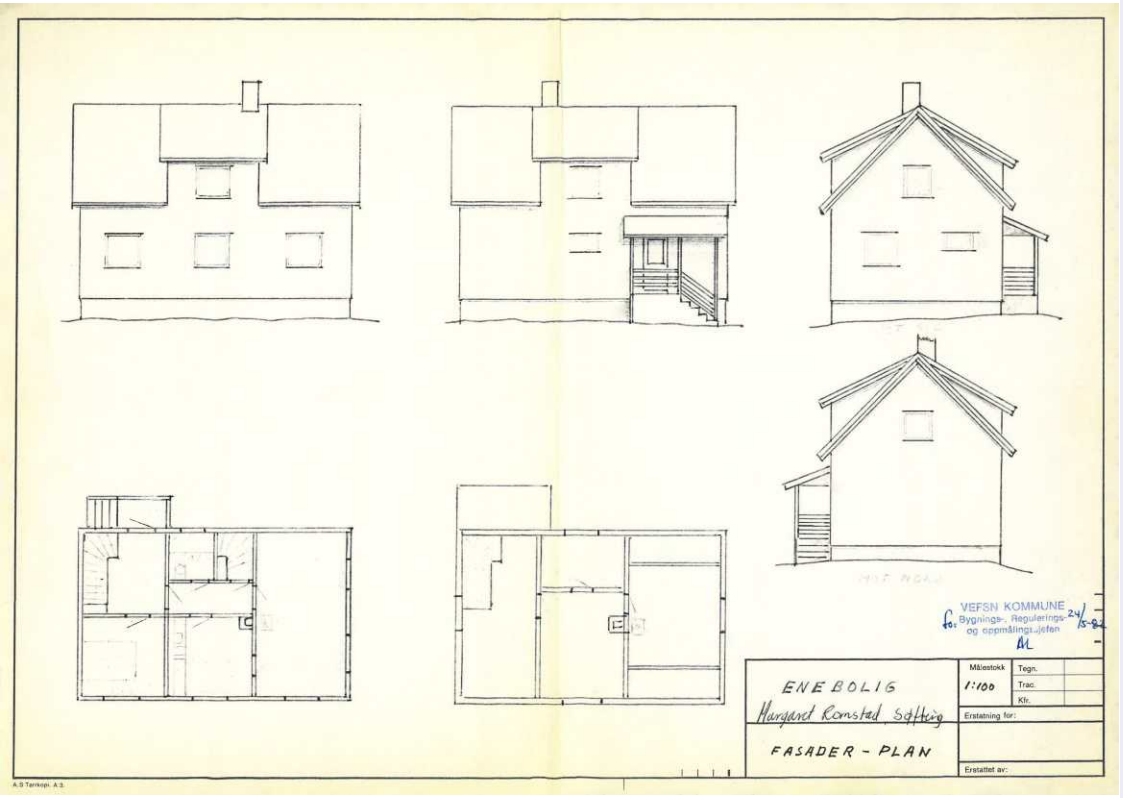
DERES BREV AV: | DERES REF.: | VÅR REF.: GF/NK | J. NR.: ARKIV NR.: (BES OPPGITT VED SVAR)

F E R D I G A T T E S T.

Det bekreftes at arbeid i forbindelse med utbedringslån på eldre boligbygg gnr. 201, bnr. 23 tilhørende Margaret Romstad, 8665 SØFTING, er ferdig.

VEFSN KOMMUNE
forBygnings-, ReguleringS-
og oppmålingssjefen

G. Forsmo
G. Forsmo



VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 113/82 Dato: 25.6. 1982 Jnr. 1709/82

Saksbehandler: Atle Lien Vår ref. AL/NK

Søknad av ..1.. april 19.82.... om byggetillatelse for .skifting av vinduer, etterisolering, samt ny bordkledning.

Byggeplass Søfting Gnr. 201 bnr. 23

Byggherre .Margaret Romstad.....Adr. 8665....Søfting

Ansvarshavende se baksidens pkt. B

Dispensasjon fra .....

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

Bygningsvesenets avgjørelse

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

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

Pkt. B,C og D.
Nabovarsel er vurdert i henhold til bygningslovens § 94.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

Mosjøen, den .24.5.....1982.....

Per Enebo

Atle Lien

VENDI

NR. 1 JAN 82

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK

☐ A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr. 1 JAN 82.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Dato: 14.04.2020
Saksb: Anne Bjerknesli
Tlf:
Saknr: 20/1804-11
Deres ref.:

Fabycon AS
Eidshaven 70

4634 KRISTIANSAND S

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-3
Administrativt vedtak nr: 56/20

Tiltak	: § 20-1 a) påbygg c) fasadeendring og d) bruksendring/Enebolig
Byggested	: Skalandsjøen 19, Gnr./Bnr.: 201/23
Tiltakshaver	: Marte Jacobsen og Kristoffer Brennbakk
Ansvarlig søker	: Fabycon AS
Søknad mottatt	: 02.04.2020
Komplett søknad	: 08.04.2020

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

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det med dette tillatelse til:

a) Påbygg: utskifting av hele takkonstruksjonen. Ny takkonstruksjon får mønehøyden 7,6 meter, gesimshøyde til hoveddel blir 4,8 meter og gesimshøyde til takopplett blir 6,0 meter. Takopplett i henhold til tidligere takkonstruksjon og i samsvar med fasadetegninger sendt inn 02.04.2020.
c) Fasadeendring: ny kledning, nye vinduer, ny takvinkel. Nye fasader i henhold til tegninger sendt inn 02.04.2020. Vinduene mot vegsiden skal ha støyreduserende effekt.
d) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel: 2. etasje bygges om til å inngå i hoveddel. Ny planløsning i henhold til plantegning sendt inn 02.04.2020.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2 gis det tillatelse til ovennevnte tiltak med unntak fra TEK17 § 14-2 (Krav til energieffektivitet), i forbindelse med krav til bygningens varmetapstall, krav til totalt netto energibehov og krav til luftlekkasjetatt pr. time ved 50 Pa trykkforskjell.

Følgende vilkår settes:

- U-verdi tak skal ha en U-verdi lik eller mindre enn 0,13 W/(m^{2}K).
- U-verdi på vinduer og ytterdører som byttes ut skal ha en U-verdi lik eller mindre enn 0,8 W/(m^{2}K).
- U-verdi til del av yttervegg som bygges ny skal være lik eller mindre enn 0,22 W/(m^{2}K) *eller* 6" laft.
- Tiltaket skal utføres i henhold til preaksepterte ytelser.

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

post@vefsn.kommune.no
www.vefsn.kommune.no
Postboks 560
8651 Mosjøen
Telefon: 75 10 10 00

Det må søkes om midlertidig brukstillatelse og/ eller ferdigattest før tiltaket kan tas i bruk. Skjema kan lastes ned fra Direktoratets hjemmeside: DIBK.no

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

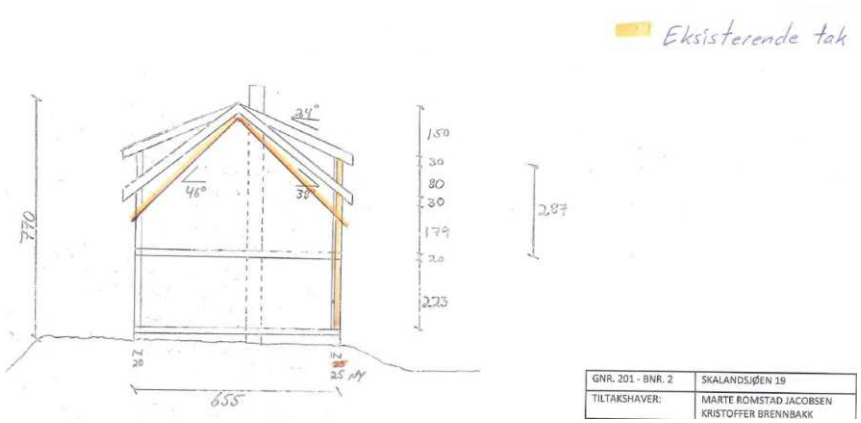
Saksutredning

- Søknadsplikt og gebyrkostnader avklart i korrespondanse i perioden 16.03.2020-01.04.2020. Ingen forhåndskonferanse.
- Søknad sendt inn 01.04.2020, besvart med ett foreløpig svar datert 07.04.20.
- Avklaringer og manglende dokumentasjon sendt inn 08.04.2020.

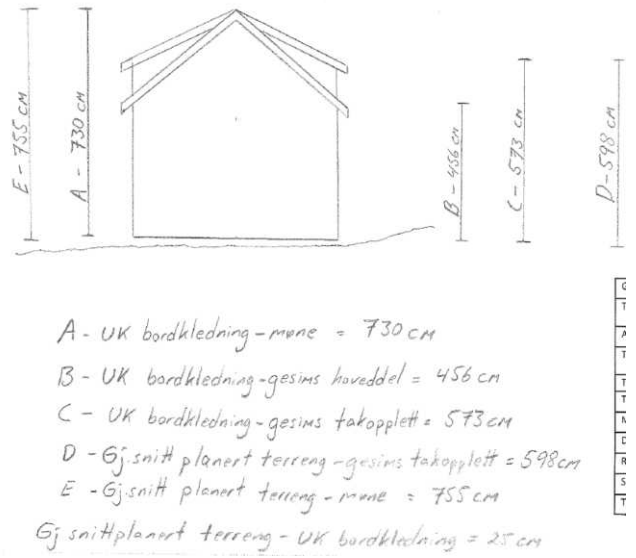
Beskrivelse av tiltak

Boligen fra 1936 skal oppgraderes ved å etterisolere, bytte bordkledning, skifte vinduer og innrede loftet til areal for varig opphold.

For å utnytte boligens potensiale i 2. etasje skal takkonstruksjonen byttes ut med et hevet tak med slakere takvinkel som også er isolert.

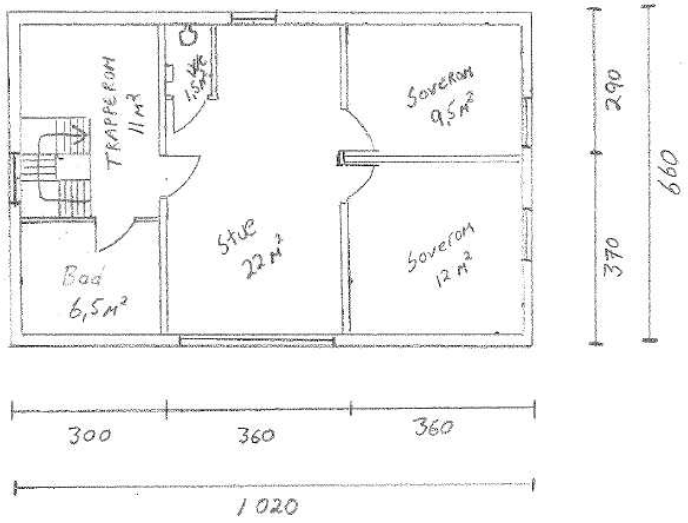


Figur 1: endring av takkonstruksjon



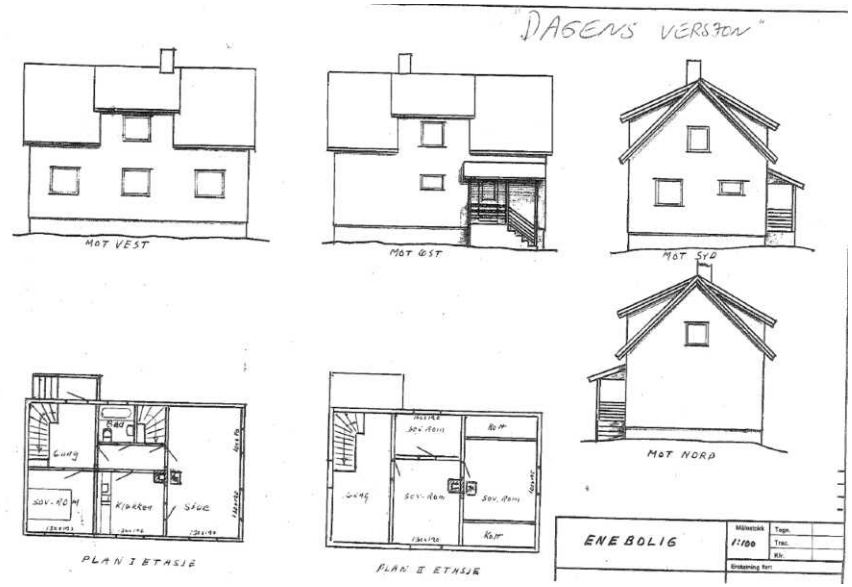
Figur 2: Dimensjoner på nytt tak

Pr. i dag er det innredet 19m^2 i 2. etasje, men vil nå bygges om til utnyttelse av hele arealet.

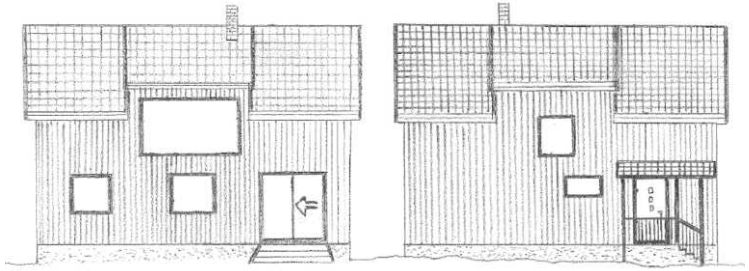


Figur 3: Ny planløsning 2. etasje

Ny bordkledning og skifte av vinduer vil medføre noe fasadeendring. Spesielt stor er endringen på den vestlige fasaden.



Figur 4: eksisterende fasader

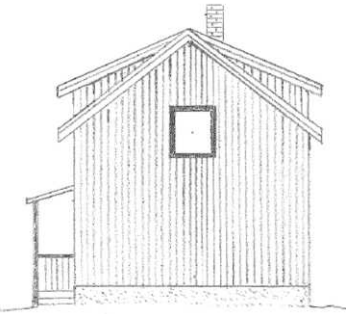


Figur 5: Ny fasade vest

Figur 6: Ny fasade øst



Figur 7: Ny fasade sør



Figur 8: Ny fasade nord

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Skaland boligfelt (planID: 20111048), ikraftstedelsesdato 16.06.2009. Byggeområdet er regulert til B26 frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2 Byggeområder
(B26)
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- % Bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA.
- MUA skal minst være lik 20 % av bruksarealet på tomta (BRA).

Generelt
- Det tillates ikke tilbygg/arker/takoppbygg med bredde tørre enn 1/3 enn husets lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims.

Tiltaket forutsettes i tråd med plan.

Uttalelser fra andre myndigheter
Nordland Fylkeskommune har uttalt seg i brev datert 01.04.2020:

«*Vi har ikke merknader til nabovarselet*».

Nordland Fylkeskommune har uttalt seg på vegne av Statens vegvesen på e-post datert 8.04.2020:
«*Nordland fylkeskommune eier 4110 km fylkesveg, og er den største vegeieren i Nordland. Fylkeskommunen har det politiske og økonomiske ansvaret for drift, vedlikehold og investeringer på fylkeskommunale veger. Trafikksikkerhetsarbeid inngår også i fylkeskommunenes ansvar. Statens vegvesen har vært Nordland fylkeskommunes fylkesvegadministrasjon, men fra 1.1.2020 overtok fylkeskommunen dette arbeidet selv*».

Tiltaket er ikke i strid med sektormyndighetens uttalelse.

Naboforhold og andres kommentarer

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Eier av eiendommen 201/14 er død. Det vil si at grunneiers adresse ikke er kjent, og nabovarsling kan unnlates.

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Oppsummering og konklusjon
Tillatelse til tiltak med vilkår kan utstedes.

Med vennlig hilsen

Hubertina Doeven
fagleder byggesak

Anne Bjerknesli
Prosjektmedarbeider

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
Marte Romstad Jacobsen, Skalandssjøen 19, 8664 MOSJØEN

Torbjørn Jacobsen

Vedlegg: Melding om klageadgang

FORVALTNINGSVEDTAK - VIRKNINGER OG KLAGEADGANG

1. VIRKNINGER:

a) I den utstrekning vedtaket går ut på samtykke, kan tiltaket settes i gang straks, med mindre det er tatt forbehold om det motsatte.

b) De bør være oppmerksom på at vedtaket kan bli påklaget av andre. Det er derfor tenkelig at vedtaket kan bli endret i klageomgangen. Dette innebærer en viss risiko for at den som setter i gang før klagefristen er utløpt, eller før klagen ar avgjort, senere må rette seg etter det nye vedtak.

c) I visse tilfeller kan det være aktuelt for den som ikke er fornøyd med vedtaket å be myndighetene om utsettende virkning. Dette vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort.

2. KLAGERETT:

a) Part eller annen med rettslig klageinteresse (nabo e.l.) som ikke er tilfreds med vedtaket, kan påklage avgjørelsen til overordnet organ (normalt fylkesmannen i saker som behandles av det faste utvalg for plansaker).

b) Klagen sendes hit slik at kommunen kan vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

c) Klagen skal angi det vedtak det klages over og hvilke(n) endring(er) som ønskes gjort. Grunnen til at det klages bør nevnes. Klagen skal undertegnes.

d) Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt dette brevet kom fram til Dem. I særlige tilfelle kan fristen forlenges. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt den dag fristen utløper.

e) De bør være oppmerksom på at klageorganet i en viss utstrekning kan endre vedtaket til skade for Dem.

f) De har normalt krav på dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken dersom vedtaket blir endret til gunst for Dem. Utgifter til advokat m.v. er et eksempel på slike.

g) Lovgivningen gir muligheter for å få et forvaltningsvedtak overprøvet av de vanlige domstolene og av Sivilombudsmannen. Klageadgangen som nevnt ovenfor må da være prøvd først.

3. NÆRMERE OPPLYSNINGER:

Ved henvendelse hit kan De få nærmere opplysninger om virkningene av vedtaket og om hvordan De kan gå fram for å klage.

Som hovedregel har De adgang til å se samtlige saksdokumenter.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Torbjørn Kristoffr Jacobsen
Skalandsvegen 97
8664 MOSJØEN

Dato: 27.02.2026
Saksb:Ronny Pedersen
Saknr: 2026/1042-2
Deres ref: Torbjørn Kristoffr Jacobsen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	§ 20-1 a) påbygg c) fasadeendring og d) bruksendring/Enebolig
Byggested	:	Skalandssjøen 19, 8664 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 201/23
Tiltakshaver	:	Torbjørn Kristoffr Jacobsen
Søknad mottatt	:	22.02.2026
Tillatelse til tiltak gitt	:	14.04.2020

Vedtak

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

Ferdigattesten gis på følgende forutsetninger:

- U-verdi tak har en U-verdi lik eller mindre enn 0,13 W/(m^{2}K).
- U-verdi på vinduer og ytterdører som er byttet har U-verdi lik eller mindre enn 0,8 W/(m^{2}K).
- U-verdi til del av yttervegg som er bygget er lik eller mindre enn 0,22 W/(m^{2}K).

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

Kenneth Karlsen
Fagleder byggesak

Ronny Pedersen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Klageadgang.
Du kan klage på vedtaket. Fristen din for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Klagen må være skriftlig og være underskrevet av klageren. Du må oppgi hvilket vedtak du klager på. Gjerne begrunn hvorfor du mener vedtaket er uriktig. Hvis kommunen ikke endrer eget vedtak etter klagen sender vi saken til Statsforvalteren i Nordland som da behandler klagen din.

Du må klage hvis du ønsker at Formannskapet eller Statsforvalteren skal ta stilling til saken. Hvis du ønsker å reise søksmål om gyldigheten av vedtaket, må du først ha klaget og fått behandlet klagen av klageinstansen jf. forvaltningsloven § 27 b. Som part har du som utgangspunkt rett til å få innsyn i alle sakens dokumenter etter forvaltningsloven §§ 18 og 19. Vi har også veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Vi anbefaler at du tar kontakt via postmottak hvis du ønsker innsyn eller veiledning.

Du kan be om at vedtaket ikke skal ha virkning frem til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Eventuell klage sendes via Edialog eller som e-post til post@vefsn.kommune.no. Det kan også sendes i posten til adresse Vefsn kommune, Skjervgata 34, 8657 Mosjøen.

NB! Husk å angi saksnummer <saksnr.> ved oversendelse av klage.

68/11
MINDRE ENDRING SKALAND BOLIGFELT - PLANVEDTAK

Planutvalget behandlet i møte 28.06.2011

Planutvalget vedtak:

I hht plan- og bygningsloven av 2008 § 12-12, § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for Skaland boligfelt, planid 20101048, tegning D4, datert 03.03.10.

Under forutsetning av jernbaneverkets godkjenning, gis administrasjonen fullmakt til å vedta endring av rekkefølgebestemmelsen for planfri kryssing av jernbanen.

Endringen fremstilles som en ny plan med planid 20111048, datert 22.6.2011. Nye reguleringsbestemmelser er datert 22.6.2011.

Både gjeldende reguleringsplan og mindre endring er fremstilt ihht plan- og bygningsloven av 1985.

Begrunnelse:
De foreslåtte endringen vil gi boligtomtene B20, B21 og B30, tilhørende veger og lekeplasser en bedre terrengtilpassing enn tilfellet er i gjeldende plan.

Endring av rekkefølgebestemmelser for planfri kryssing av jernbanen vil gjøre det mulig å starte bygging av flere boliger i boligfeltet.

Planutvalget behandling

Jann-Arne Løvdahl tok opp rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak: Løvdahls forslag vedtas enstemmig.

Postadresse:
Postboks 560
8651 MOSJØEN

Besøksadresse:
Rådhuset
MOSJØEN

Telefon: 75 10 18 15
Telefaks: 75 10 10 01

VEFSN KOMMUNE
Plan og utvikling
Saksbehandler: Karin Devold , **Tlf**. 75 10 18 15
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato: 01.07.2011 **Vår referanse:** 11/1403-8 **Arkivkode:** REGU Plan 0.48
Deres dato: **Deres referanse:**

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Åsvegen 36 eiendom AS
v/Torbjørn Kr. Jacobsen
Skaland

8664 Mosjøen

GODKJENT MINDRE ENDRING AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER – SKALAND BOLIGFELT

Saken er behandlet administrativt i henhold til delegert myndighet. Det er fattet følgende vedtak

Administrativt vedtak nr: 165/11.

I hht. Plan- og bygningslovens § 12 – 12, § 12 – 14 godkjennes mindre endring av reguleringsplan for Skaland boligfelt, planid 20111048. Nye reguleringsbestemmelser er datert 1.7.2011

Endringen gjelder rekkefølgebestemmelser for planfri kryssing av jernbanen.

Etter endring lyder bestemmelsen slik:

Fotgjenger-undergang jernbanen og G/S-sti langs fylkesvegen	Det kan ikke gis brukstillatelse for flere enn 3 boliger i området før nedenstående infrastruktur er etablert: • Gangsti fra Skaland (planområdet), langs Fv 78 fram til undergang under jernbanen • Gangsti i eksisterende kulvert under jernbanen med tilhørende påkobling til gangstier på begge sider

Bakgrunn
Planutvalget ga i møte 28.6.2011, vedtak 68/11, administrasjonen fullmakt til å fatte vedtak om endring av rekkefølgebestemmelser for planfri kryssing av jernbanen, under forutsetning av jernbaneverkets godkjenning.

Vi har nå mottatt slik godkjenning, jf. brev fra Jernbaneverket, dokument 11/1403-6

Saksutredning
I gjeldende reguleringsbestemmelser er det rekkefølgebestemmelser for etablering av gangsti i kulvert under jernbanen fra Skaland med påkobling til gangstier på begge sider av kulverten. I hht gjeldende bestemmelser kan det ikke gis byggetillatelse for flere enn 3 boliger før dette er etablert.

Rekkefølgebestemmelser for fotgjengerundergang under jernbanen med tilknyttede gangstier ønskes endret slik at krav om etablering av kulvert og gangstier knyttes opp mot brukstillatelse i stedet for til byggetillatelse.

Telefon: 75 10 10 00 **Telefaks:** 75 10 10 01
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

Jernbaneverket har i brev, ref 06/03039 SRN 513, akseptert en slik endring av rekkefølgebestemmelser.

Konklusjon
Rekkefølgebestemmelser for planfri kryssing av jernbanen vedtas som mindre endring på delegert myndighet, ihht planutvalget fullmakt i møte 28.6.2011 og Jernbaneverkets godkjenning i brev, ref 06/03039 SRN 513.

Administrative bestemmelser
- Vedtaket kan påklages, og klagen sendes Vefsn kommune innen 3 uker etter mottak av dette brev, se vedlegg.

Med hilsen
Plan og utvikling

John Peter Garnes
plan og utviklingssjef

Karin Devold
rådgiver

Vedlegg:
Reviderte reguleringsbestemmelser
Brev fra Jernbaneverket
Forvaltningsvedtak - virkninger og klageadgang

Gjenpart:
Jernbaneverket, v/Steinar Lillefloth,
Det faste utvalg for plansaker

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	22.01.2026 kl. 07:10
Gårdsnummer:	201	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	23	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

22.01.2026 07:10 Side 1 av 7

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLHEIM
Etableringsdato:	13.05.1936
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 201 / 23	1 627,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		271094	BRENNBAKK KRISTOFFER		C/O 558 SKALANDSSJØEN 19 8664 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		211096	JACOBSEN MARTE ROMSTAD		SKALANDSSJØEN 19 8664 MOSJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		271094	BRENNBAKK KRISTOFFER		C/O 558 SKALANDSSJØEN 19 8664 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		211096	JACOBSEN MARTE ROMSTAD		SKALANDSSJØEN 19 8664 MOSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7310983	416783		1 627,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	13.05.1936				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 201/5	0
Mottaker	1824 - 201/23	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Skalandssjøen	11960	19			Grunnkrets	0114	Skaland	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
						Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			EUREF89 UTM Sone 33	7310979	416782	Postnr.område:	8664	MOSJØEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

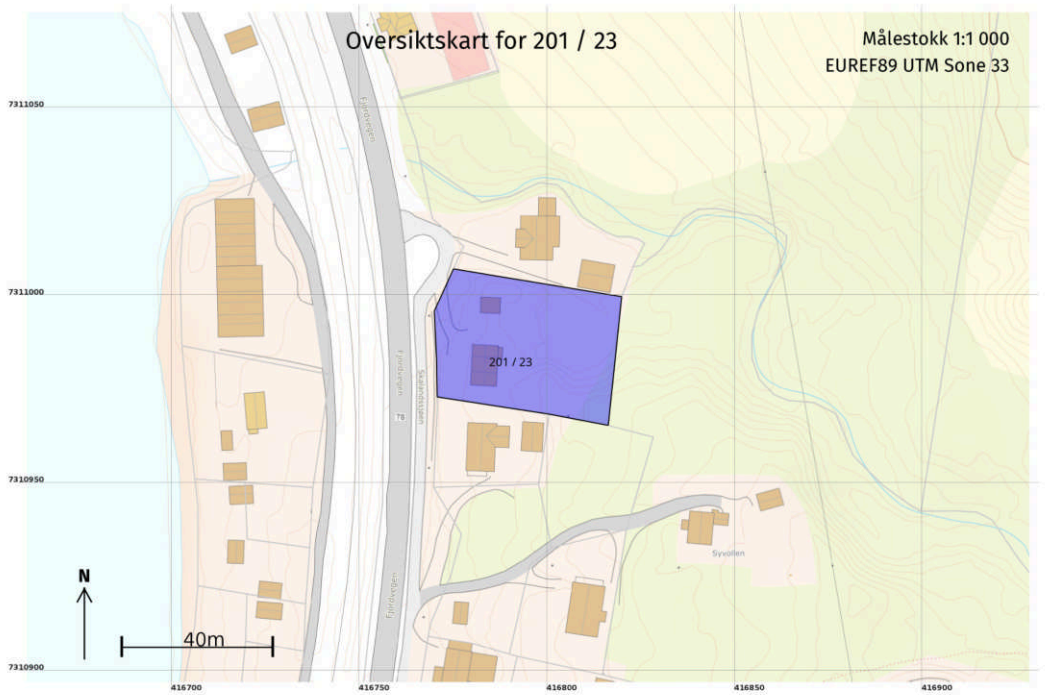
Bygningsnr:	187 965 675		Bebygd areal:	64	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	90	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7310982 Øst: 416784		Bruksareal totalt:	90			Tatt i bruk:	18.12.1982
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming							

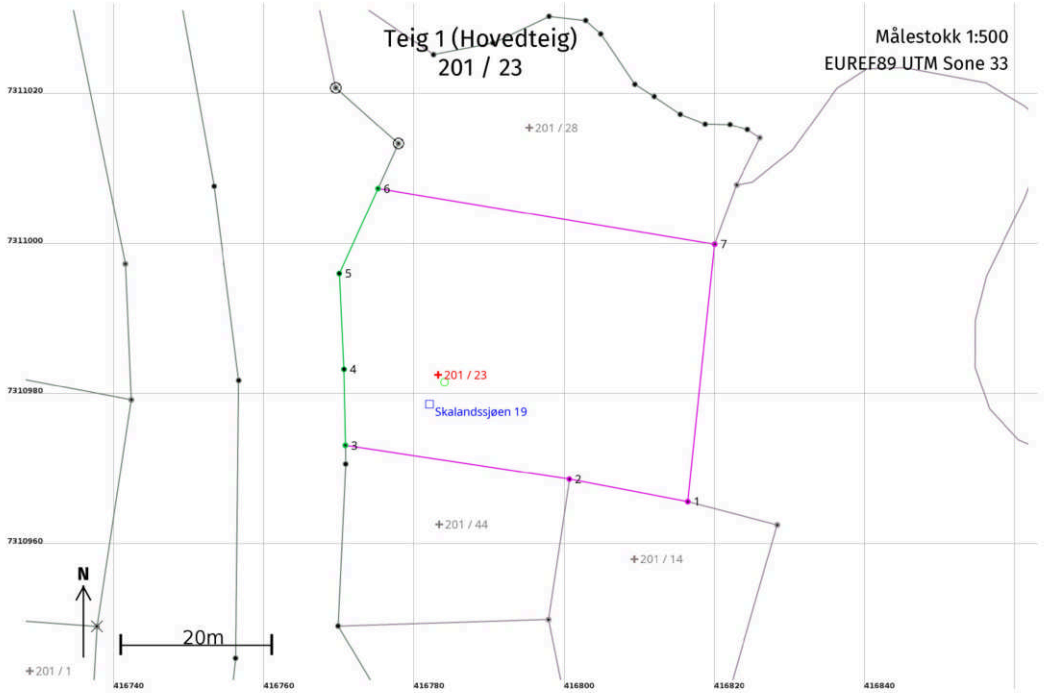
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	53	0	53	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11960 Skalandssjøen 19	H0101	Bolig	90	4	Kjøkken	1	1	201/23





Areal og koordinater

Areal: 1 627,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7310983 **Øst:** 416783

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7310966,06	416816,40	16,05	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7310969,05	416800,63	30,14	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7310973,56	416770,83	10,12	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7310983,68	416770,65	12,76	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	7310996,42	416770,02	12,41	Umerket	10 Terrengmålt	13	
6	7311007,72	416775,16	45,42	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7311000,31	416819,97	34,44	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Vefsn kommune

Reguleringsbestemmelser for

Skaland boligfelt

Planid: **20111048**
Tegning nr.: **D4**
Arkivsak: **08/455, 09/2430, 10/2503, 11/1403, 21/852**

Plankart datert:	21.6.2011	Bestemmelser datert:	1.7.2011	
Revidert:	13.4.2010	Revidert:	25.2.2010	Arkivsak 09/2430
	20.9.2010		20.9.2010	Arkivsak 10/2503
			28.9.2010	Arkivsak 10/2503
	28.6.2011		28.6.2011	Arkivsak 11/1403-7
			1.7.2011	Arkivsak 11/1403-8
			1.6.2021	Arkivsak 21/852

§ 1
GENERELT

Områdets begrensning: Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet med tegningsnr D 4

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boligfelt (framtidig)	BF 1-2
	Frittliggende småhusbebyggelse	B 1-28
	Allmennyttig formål (Trafo)	T
OFF TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	
	Annen veggrunn	
	Gang/sykkelvei	
	Bussholdeplass	
FAREOMRÅDER	Høyspentlinje	
	Trafo	T
SPESIALOMRÅDER	Privat veg	P 2,3
	Frisiktssone ved veg	
	Naturvernområde (på land)	N
FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel	FA1,2,3
	Felles lekeplass	FL 1,2,3,4
	Felles gangareal	FG 1,2,3
KOMBINERTE FORMÅL	Bolig – terrassehus / frittliggende småhusbebyggelse	B 29 - 30

§ 2
BYGGEOMRÅDER

a. Boliger.

På areal merket B 29 og 30 tillates oppført terrassehus med garasje eventuelt frittliggende småhusbebyggelse.

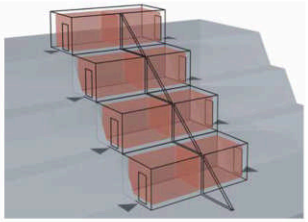
Områdene merket BF 1 og 2 på plankartet tillates ikke bebygd før disse inngår i respektive detaljplaner.

Byggehøyder: Tomter tillates bebygd med boliger og garasjer med maksimal gesims- og mønehøyde og minste utoppholdsareal i følge tabell:

	Maksimal gesimshøyde	Maksimal mønehøyde	Utnyttelsesgrad % BYA	Minste uteoppholdsareal MUA
B 1 og 3 - 28 og eventuelt B 29 og 30 dersom disse bebygges med småhus-bebyggelse	Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	% Bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA	MUA skal minst være lik 20 % av bruksarealet på tomta (BRA)
B2.	Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	T-BRA skal ikke overstige 300 m^2.	MUA skal minst være lik 20 % av bruksarealet på tomta (BRA).
B 29 og 30. Dersom noen av disse bebygges med småhus-bebyggelse omfattes de av B 1 – 28, dvs. annen u-grad og byggehøyde.	Det tillates bygd terrassehus der gesimshøyden ikke skal overstige 3.5 meter fra topp grunnmur i bakkant av bygget.	Det tillates bygd terrassehus der mønehøyden ikke skal overstige 5,5 meter fra topp grunnmur i bakkant av bygget.	% Bebygd areal skal ikke overstige 60 % BYA	MUA skal minst være lik 20 % av bruksarealet på tomta (BRA).
Garasjer	Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Skal ikke overstige 50 m^2 T-BRA	
BF 1 og 2	Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA	MUA skal minst være lik 20 % av bruksarealet på de ulike tomtene (BRA)

Utforming: Det tillates ikke tilbygg / arker / takoppbygg med bredde større enn 1/3 enn husets

lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims.



Figuren over viser prinsippene for bygging av terrassehus innenfor planen. Takkonstruksjonen til den øverste etasjen vil kunne fravike fra denne figuren da det er tillatt med røstet tak (møne- og gesimshøyder). Det planlegges å legge garasjene under første etg, enten trukket fram slik at taket danner terrasse for første etg eller slik at denne bli liggende rett under første etg.

Det tillates ikke ført opp bygg nærmere kommunaltekniske anlegg i grunnen enn 2 meter.

Det tillates at tomtene B9 og B10 senkes slik at terrengnivået nede mot vegen kommer ca 3 - 4 meter lavere enn dagens nivå. Dette må gjøres på en slik måte at fyllingen til vegen i bakkant av tomtene ikke svekkes.

Garasjer / biloppstilling: For hver boenhet skal det være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. For alle boligtomter i planområdet bør det ved søknad om oppføring av boligbygg vises garasjeløsning for 2 biler. Situasjonsplan skal vise plasseringen. Areal til garasjer og p-plasser inngår i u-graden, % BYA.
Garasje tillates plassert utenfor byggegrense. Absolutt minsteavstand til tomtegrense mot veg er 2 meter og forutsetter at utkjørsel fra garasje legges parallelt med veg.

Krav om detaljplan: Områdene BF 1 og 2 kan ikke bebygges før disse inngår i detaljplan. Det skal også foreligge godkjent utbyggingsavtale med Vefsn kommune. Detaljplanen skal vise boligtomter, nødvendige adkomstveger, lekeplasser.

b. Allmennyttig formål

Trafo: Inne på areal regulert til allmennyttig formål tillates det oppført en trafo.

§ 3
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Utforming: Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Gang- og sykkelveg: Det tillates kjøreadkomst via gang- og sykkelveg for tomtene B2, B15, B22, B23, B24, B25 og BF2. Ved detaljplanlegging av BF2, skal ny adkomst for dette feltet via veg P3 etableres.

§ 4

FAREOMRÅDER

Høyspentlinje: Inngrep i terrenget under linja må avklares med linjeeier. Det tillates ikke tilrettelagt for lek/opphold under høyspentlinjene.

Trafo: Det tillates oppført transformatorstasjon på areal regulert til dette.

§ 5
SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone: I frisiktsoner mot vei (spesialområde) tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

Naturvern-område: Det tillates ikke noen form for tekniske inngrep i areal regulert til naturvernområdet på land.

Privat vei: Innenfor planområdet er det regulert inn 2 private veger,
P1 utgår jf mindre endring arkivsak 10/2503
P2 er adkomstveg til B 24
P3 er adkomstveg til B 13, 14, 16,17,18,19,20,21,30 og BF1 samt fremtidig adkomstveg til BF2

§ 6
FELLESOMRÅDER

a. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA 1 skal betjene eiendommene B11 og 12.

Felles avkjørsel FA 2 skal betjene eiendommene B 22, 23, 25 og BF 2.

Felles avkjørsel FA 3 skal betjene eiendommene B 26 og 27.
Det tillates ikke oppført garasjer i felles avkjørsel. Parkering må skje slik at adkomst ikke blir hindret.

b. Felles lekeplass

Lekepassene har ulik funksjon (lekeplass, balløkke), noe som innebærer at alle boenhetene innenfor planavgrensningen har disposisjonsrett på disse. Dette innebærer også at de har drifts og vedlikeholdsansvaret for områdene.
Opparbeidelsestidspunkt framkommer i rekkefølgebestemmelsene under.
Utbyggingsavtalen med Vefsn kommune regulerer hvordan disse skal opparbeides med lekeapparater.
Del av FL3, merket med tekst "snøopplag" tillates brukt til lagring av snø i vinterhalvåret.

FL1 skal bare opparbeides dersom det bygges terrassehus på B29. Dersom tomten blir bebygd som eneboligtomt tilfaller arealet til lekeplass boligtomten, dette innebærer at arealet blir regulert til boligformål (frittliggende småhusbebyggelse).
Byggegrensene endres ikke.

c. Felles gangareal

Vegetasjon: Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

Kjøreadkomst til tomt B2 over FG1, som etablert, tillates.

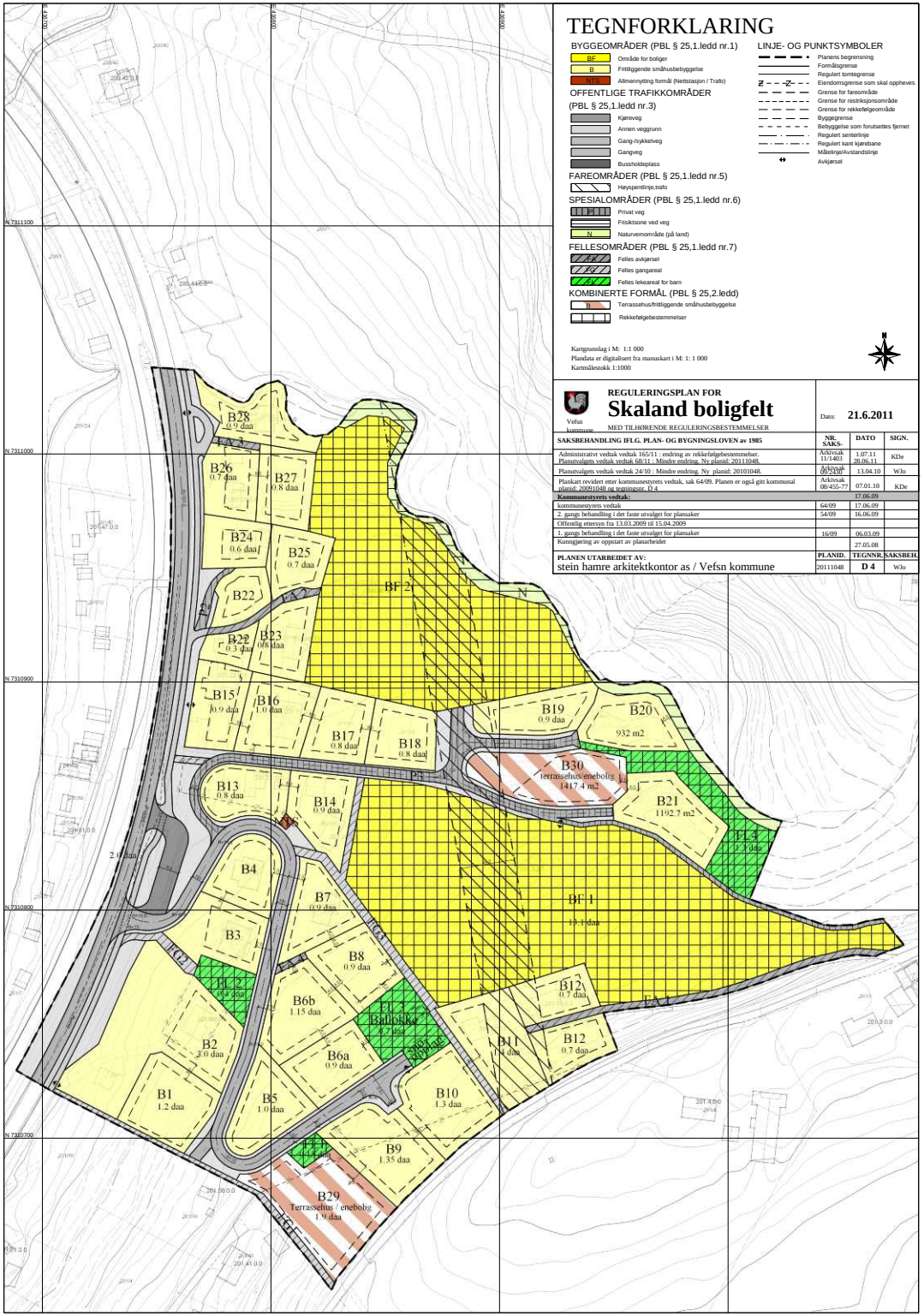
§ 7
Rekkefølgebestemmelser

Utbyggings-avtale	Ingen tekniske inngrep i området tillates påbegynt før det foreligger en utbyggingsavtale mellom utbygger og berørte parter.
Gang- og sykkelveg	Det skal anlegges gang- og sykkelveg sør for planområdet, fra eksisterende gang- og sykkelveg og til "nyvegen" til Skaland og nord for feltet til Søfting i henhold til en utbyggingsavtale.
Sanering av adkomstveger	Ved utbygging BF 2 skal boligtomtene B 22, 23 og 25 får ny adkomst via BF 2 til veg sentralt i planområdet. Ny veg inne på BF2 skal kobles på veg mellom B18 og B19. Dette innebærer at dagens biladkomst langs gang- og sykkelvegen opphører.
Boligtomt B1	B1 skal ha adkomst fra den nye offentlige vegen sør i planområdet.
Fotgjenger-undergang jernbanen og G/S-sti langs fylkesvegen	Det kan ikke gis brukstillatelse for flere enn 3 boliger i området før nedenstående infrastruktur er etablert: • Gangsti fra Skaland (planområdet), langs Fv 78 fram til undergang under jernbanen • Gangsti i eksisterende kulvert under jernbanen med tilhørende påkobling til gangstier på begge sider
Adkomstveger	Adkomstveger skal være ferdigstilt før byggetillatelse på nye bolig(er) gis.
Sikringsgjerde	Tilstrekkelig sikringsgjerde i formålsgrensen mellom "annen veggrunn" og FG2 / B3 skal ferdigstilles samtidig som den nye hovedvegen sør i området bygges
Busslomme	Ny busslomme skal være etablert før det gis byggetillatelse i området.
Vegstandard	Vegstandard på privat hovedveg i boligfeltet skal oppgraderes til standard for offentlig veg ved utbygging av felt BF 1 og BF 2.
Felles lekeplasser	Felles lekeplass FL 1 opparbeides samtidig som tilhørende tomt bygges ut, dersom tomten bebygges med terrassehus. Felles lekeplass FL 2 skal ferdigstilles samtidig som den nye vegen sør i området bygges Felles lekeplass FL 3 skal opparbeides senest 1 år etter at den første nye boligen i feltet er tatt i bruk. Felles lekeplass FL 4 skal ferdigstilles samtidig som den nye vegen sentralt i området bygges.

§ 8
FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser - bebyggelsens plassering - parkering, gang- og kjøremønster - forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer - innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus - areal for uteopphold/lek Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.
Definisjon: Møne- og gesimshøyde	Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

	Maksimal møne og gesimshøyde oppgitt under hvert enkelt formål.
Parkering	Byggesøknad skal redegjøre for krav til parkering iht. kommunale vedtekter.
Uteareal	Utearealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
Universell utforming	Tiltakene innenfor planen bør utformes med tanke på universell utforming, dette gjelder særlig lekeområdene og holdeplasser for kollektivtrafikk.
Steingjerder	Innenfor planområdet er det en del steingjerder, disse skal i størst mulig grad bevares.


TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.1)
BF Område for boliger
B Frittliggende småhusbebyggelse
NTS Allmennytting formål (Nettstasjon / Trafo)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25,1.ledd nr.3)
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Bussholdeplass
FAREOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.5)
Høyspentlinje,trafo
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.6)
Privat veg
Frisiktsone ved veg
N Naturvernområde (på land)
FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.7)
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles lekeareal for barn
KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25,2.ledd)
B Terrassehus/frittliggende småhusbebyggelse
Rekkefølgebestemmelser
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Grense for fareområde
Grense for restriksjonsområde
Grense for rekkefølgeområde
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Kartgrunnlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000
Kartmålestokk 1:1000
REGULERINGSPLAN FOR
Skaland boligfelt
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
Vefsn kommune
Dato: 21.6.2011
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN av 1985
NR. SAKS.
DATO
SIGN.
Administrativt vedtak vedtak 165/11 : endring av rekkefølgebestemmelser. Planutvalgets vedtak vedtak 68/11 : Mindre endring. Ny planid: 20111048. Arkivsak 11/1403 1.07.11 28.06.11 KDe
Planutvalgets vedtak vedtak 24/10 : Mindre endring. Ny planid: 20101048. Arkivsak 09/2430 13.04.10 WJo
Plankart revidert etter kommunestyrets vedtak, sak 64/09. Planen er også gitt kommunal planid: 20091048 og tegningsnr. D 4 Arkivsak 08/455-77 07.01.10 KDe
Kommunestyrets vedtak: 17.06.09
kommunestyrets vedtak 64/09 17.06.09
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker 54/09 16.06.09
Offentlig ettersyn fra 13.03.2009 til 15.04.2009
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker 16/09 06.03.09
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 27.05.08
PLANEN UTARBEIDET AV:
stein hamre arkitektkontor as / Vefsn kommune
PLANID. 20111048
TEGNNR. D 4
SAKSBEH. WJo
B28 0.9 daa
B26 0.7 daa
B27 0.8 daa
B24 0.6 daa
B25 0.7 daa
B22
B22 0.3 daa
B23 0.8 daa
BF 2
B15 0.9 daa
B16 1.0 daa
B17 0.8 daa
B18 0.8 daa
B19 0.9 daa
B20 932 m2
B30 terrassehus/enebolig 1417.4 m2
B13 0.8 daa
B14 0.9 daa
B21 1192.7 m2
FL 4 1.1 daa
2.0 daa
B4
B7 0.9 daa
BF 1 10.1 daa
B3
B8 0.9 daa
FL 2 0.4 daa
B6b 1.15 daa
FL 3 Ballokka 0.2 daa
B12 0.7 daa
B2 3.0 daa
B6a 0.9 daa
B11 1.4 daa
B12 0.7 daa
B1 1.2 daa
B5 1.0 daa
B10 1.3 daa
FL 1 4.4 daa
B9 1.35 daa
B29 Terrassehus / enebolig 1.9 daa
N 7311100
N 7311000
N 7310900
N 7310800
N 7310700


201/24
201/23
201/43
19
201/47
646
201/44
18
201/14
Skalandssjøen
201/1
201/10
201/4
201/6
201/2
201/5
201/22
201/51
12
KARTUTSNITT
VEFSN KOMMUNE
Gnr/Bnr: 201/23
Adresse: Skalandssjøen 19
8664 Mosjøen
Dato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000
Sign: G. Nygard
Tegnforklaring
Eiendomsinformasjon
Eiendomsgrense
Gårds- og bruksnummer
Adresser
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

Reguleringsplan

Juridisk linje

Juridisk linje

Juridisk linje

Juridisk linje

Juridisk linje

Juridisk linje

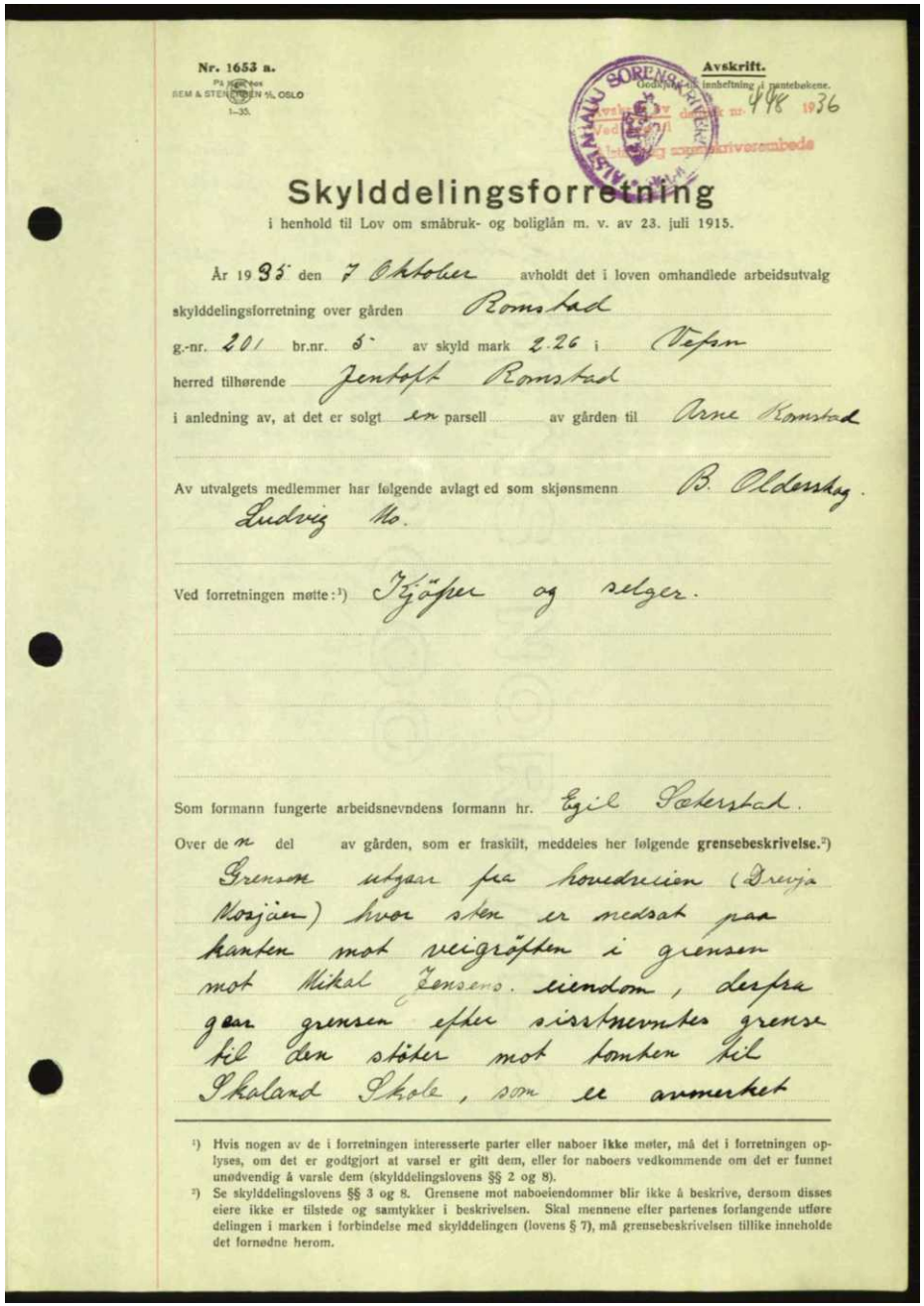
Juridisk linje

Reguleringsplan

Planidentifikasjon	20111048
Ikraftredelsesdato	17.06.2009
Lovreferanse	PBL 1985
Planbestemmelse	Med bestemmelser s om egen tekst
Plannavn	Skaland boligfelt
Planstatus	Endelig vedtatt areal plan
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Vis i kart	Planregister

Område

Formål	Frittliggende småhus bebyggelse
Planidentifikasjon	20111048
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
AREAL	821.96
Vis i kart	Planregister



Nr. 1653 a. Avskrift.

ALSTAHAUG SORENSKRIVERKONTOR

Skylddelingsforretning

i henhold til Lov om småbruk- og boliglån m. v. av 23. juli 1915.

År 1935 den 7 Oktober avholdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Romstad g.-nr. 201 br.nr. 5 av skyld mark 2.26 i Vefsn herred tilhørende Jentoft Romstad i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Arne Romstad

Av utvalgets medlemmer har følgende avlagt ed som skjønsmenn B. Aldersdag. Ludvig Ro.

Ved forretningen møtte:[1] Kjøper og selger.

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. Egil Pederstad.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[2]

Grensen utgaar fra hovedveien (Drevja Kvajen) hvor sten er nedsat paa kanten mot veigrøften i grensen mot Mikal Jensens eiendom, derfra gaar grensen efter sisstnevntes grense til den støter mot tomten til Skaland Skole, som er anmerket

[1] Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[2] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250137 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Skalandssjøen 19, 8664 Mosjøen.
Gnr. 201, Bnr. 23, Vefsn kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 15250137
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no