

Velkommen til

Skalandsvegen 25, 8664 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skalandsvegen 25
8664 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1982
BRA/BRA-i	283 / 228 m²
Soverom	5

Energimerke 

Vi har gleden av å ønske deg velkommen til Skalandsvegen 25. En innholdsrik eiendom beliggende innerst i blindvei.

Dette er en stor og praktisk enebolig over to plan. Boligen ble oppført i 1982, og sist tilbygd i 2023. Boligen holder normal standard og er jevnlig vedlikeholdt. Det er bl.a. byttet flere vinduer i senere tid. Boligens planløsning byr på alt en familie trenger på hovedplan. I underetasjen er det trapperom og godt med boder, samt utleiedel. Utleiedelen består av vindfang, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og boder. Det orienteres at utleiedel er godkjent for opphold, men etablering av intern forbindelse/endring branncelle er ikke omsøkt.

Boligen byr på godt med areal inne og fine terrasseområder ute. Eiendommen ligger tilbaketrukket og barnevennlig til. Nydelige utsiktsforhold mot fjord og fjell fra stue og uteplass. Parkering i dobbelgarasje samt parkeringsmuligheter på eiendommen/grunneiendom.

Det er gangavstand fra boligen til Skaland Naturbarnehage og boligfeltet i nedre del av Skaland. Herfra går også skolebussen som skysser barne- og ungdomsskoleelevene til Granmoen skole.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skalandsvegen 25, 8664 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 201, Bnr. 40, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 705 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-

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

Sum omkostninger kr 91 090,- 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 12 954,- pr. år i 2025.
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 9 255,- med 6 terminer pr. 2025, levert av SHMIL. Prisen gjelder for en 360 liters dunk.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, streamingtjenester, brøyting, velforening osv.
Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 228 m²
BRA - e: 55 m²
BRA totalt: 283 m²
TBA: 67 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på tomt og i dobbeltgarasje. Innlagt strøm, lys og 16A kurs for ev. montering av elbillader.
Tinglyst veirett for adkomst, og grunnen benyttes delvis som oppstillingsplass. Tomtegrensen går like foran garasje den dag i dag.

Tomt
Tomtestørrelse er 638 m² på eiet tomt.

Tomtearealet er ikke koordinatbestemt via oppmåling, kun skylddelt ifbm. etablering av tomten iht. vedlagte skylddelingsforretning, datert 23.09.1957. Arealene kan derfor være unøyaktige og kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal som annet enn veiledende. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Det er byggegrunn av løsmasser/leire. Adkomsten til eiendommen er naturvei, delvis gruset. Eiendommen ligger i skrående terreng med trær og naturen tett på. Hageareal i front av huset med god plass til lek og moro for liten og stor. Eiendommen nyter kjempefin utsikt og svært gode solforhold.

Støttemuren/hundegård er oppført utenfor tomt, på gnr. 201, bnr. 6. Muren har en høyde over 1 meter, noe som er søknadspliktig. Muren er ikke vurdert i vedlagte tilstandsrapport da den ikke tilhører eiendommen. Selger har opplyst at de har fått tillatelse fra grunneier for å benytte arealet, men denne avtalen blir ikke videreført, og tinglysing er ikke ønskelig. Selger har avklart med grunneier at kjøp av tilleggstomt likevel er mulig. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet, og ev. kostnader knyttet til kjøp/oppmåling etc.

TINGLYSING
Det er fra hovedbølet, gnr. 201, bnr. 6, tinglyst avstandserklæring datert 27.11.1980. Denne angir at eiendommen som selges, bnr. 40, har tillatelse til å føre opp boligeiendommen nærmere tomtegrensen enn 4 meter. Likeledes er det avgitt at bnr. 6 ikke skal komme nærmere enn 8 meter fra bebyggelsen uten spesiell omsøking.

OMRÅDET
I nærheten er det etablert et grustak hvor lokale entreprenører henter ut stein. På dagtid kan det komme litt støy fra området. Det samme gjelder flyvestøv. Eiendommens lekestue er iht. kart oppført noe utenfor tomtegrense i sørvest.

Byggeår
1982 for enebolig, tilbygg fra 2023 og garasje fra 1988 ifølge kommunen.

Innhold
Underetasje:
BRA-i 20 m²: Trapperom, Bod, Bod 2.
BRA-e 18 m²: Utvendig bod.

Underetasje leilighet:
BRA-i 68 m²: Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og 3 boder.

1. etasje:
BRA-i 140 m²: Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, vaskerom og 3 soverom.

I tillegg medfølger garasje på ca. 37 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I underetasje gjelder dette:
- Soverom etablert i stue.
- Utvendig adkomst til hoveddel er ikke bygd.
- Vaskerom og bod sammenslått (søknadspliktig).
- To boder innlemmet i trapperom og gang (søknadspliktig).
- I underetasje er opprinnelig fysisk avdeling mellom tidligere utleieleilighet og hoveddel åpnet opp (søknadspliktig).
- Støttemur på husets nord-side er ikke omsøkt.

I 1. etasje gjelder dette:
- Entré flyttet til WC-rom.
- Spisestue etablert i et soverom.
- Terrasse med trapp (søknadspliktig).
- Inngangsparti er delvis gjenkledd med takoverbygg (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel, sammenslåing av boenheter samt fasadeendringer, er søknadspliktige tiltak. Beskrevne søknadspliktige tiltak er ikke omsøkt. Kostnader ifbm. ev. søknader til kommunen vil tilkomme. Det gis ingen garanti at slik tillatelse vil bli gitt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Garasje:
Byggemeldte tegninger for garasje stemmer med oppført bygningsmasse.

Tilbygg:
Byggemeldte tegninger for tilbygg stemmer med oppført bygningsmasse.

Standard
Boligen fremstår med normal og vedlikeholdt standard.

Oppgraderinger/arbeider utført de siste 14 år:
2011 - Modernisering - Renovering av bad 1. etasje.
2014 - Modernisering - Montering av luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
2021 - Modernisering - I perioden 2021 - 2025 er det utført en god del oppussing av boligen innvendig, bytting av de fleste vinduene i 1. etasje og stue i underetasje. Renovert bad i underetasje.
2022 - Modernisering - Montering av luft-til-luft varmepumpe i underetasje.
2022 - Tilbygg mot sør med bad/vaskerom og soverom.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat påsatt folie. Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat pålagt folie. Det er kjøl/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til bod under tilbygg.

Bad/vaskerom, 1. etasje:
Veggene har fliser og malte plater (aqua-maling iht. egenerklæring). Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm i dusjnisje. Topp slukrist til flis ved terskel er 18mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under vaskemaskin. Smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilde og iht. egenerklæring er membranen smurt etter produsentens leggeanvisning. Iht. eier er det ikke gjennomført uavhengig kontroll på våtrommet, noe som skulle har vært gjennomført iht. Tek 17. Rommet har innredning (eldre innredning) med glatte malte fronter, laminert benkeplate pålagt folie, montert 2 servanter og speil. Veggmontert toalett (med sealingbag), dusjnisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad, 1. etasje:
Veggene har fliser. Taket har MDF-panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm, målt fra topp slukrist til flis ved terskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med hvite glatte fronter. Heldekkende servant. Speil med overlys og stikk. To sideskap og et høyskap. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Bad leilighet, underetasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm i nedsenket felt. Topp slukrist til topp flis ved terskel er 59mm. Det er plastsluk fra byggeår med ny klemring i 2022. Smøremembran. Dokumentasjon: Noen bilder og iht. egenerklæring er membranen smurt etter produsentens leggeanvisning. Rommet har innredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil. Dusjhjørne med buet vegger og gulvmontert toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom leilighet, underetasje:
Rommet bør renoveres, og er ikke videre beskrevet.

Vaskerom, 1. etasje:
Rommet bør renoveres, og er ikke videre beskrevet.

Innvendige overflater:
Innvendig i 1. etasje er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Tak har malte plater og himlingsplater. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene med tette trinn. Boligen har malte fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt gulv i underetasje.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, pusset og malt i begge etasjer. Vedovn i 1. etasje og en Jøtul kombiovn (oljefyr frakoblet) i underetasje og sotluke.

Rom Under Terreng:
Gulvet har laminat, fliser og malt betong. Veggene har malte plater, malt panel og malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Fuktmåling er foretatt via luke på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i bod. Innvendige vannledninger i tilbygg er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom i 1. etasje og et i bod i underetasjen.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Et stakepunkt på vaskerom til leilighet. I følge eier et et annet kledd på bad til leilighet.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrommene.

Luft-til-luft varmepumpe:
Luft-til-luft varmepumpe med innedel montert på stue i underetasje fra 2022. Luft-til-luft varmepumpe med innedel montert i 1. etasje fra 2014. Siste service ca. 2023.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på 280 liter, fra byggeår. Strøm er fasttilkoblet.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har to sikringsfordelinger, som begge er renovert med nye jordfeilautomater. Det er kun 1 strømmåler i huset.

Branntekniske forhold:
Boligen skal være utstyrt med slokkeapparater (pulver/skum/Co2). Røykvarsler i hver 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: Det mangler lusing/musesperre flere steder på hoveddel. Råteskader på nordvestlig hjørne ved balkong.
- Takkonstruksjon/Loft: Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.
- Takkonstruksjon/Loft tilbygg: Det er ikke benyttet isolasjon med papir (takstolplater m/papir).
- Vinduer: På vinduer på hovedsoverom i leilighet er pakninger krympet (tetter ikke). Et av disse er noe vanskelig å åpne/lukke. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket på balkong mot nordvest er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder (87cm, skal være minimum 1 meter).
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Grunnmur og fundamenter: Sprekker mot nordvest. Sprekk under vindu mot sør.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Fuktskade i himling ved pipe og ved dør til bad. Himlingsplater var tørr ved befaring.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Måling utført på gulv og vegg i bod på hoveddel.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad/vaskerom, 1. etasje: Det er ikke godkjent våtromssystem ved bruk av malte sponplater og Fibo bunnlist. Iht. egenerklæring er det i dusjnisje lagt dampsperre i vegg pluss Litex-plater. Ved bruk av Litex-plater skal det ikke legges plast i vegg. Dette er en skadeutsatt løsning/konstruksjon. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tettet rundt veggbokser i våtsoner.
- Bad, 1. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.). Løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ingen dokumentasjon.
- Bad, leilighet: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Fuktskader i skrog og bunnplate på innredning. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, 1. etasje: Gammel fuktskade under folie over oppvaskmaskin.
- Kjøkken, leilighet: Innredningen er noe slitt med en del hull i fronter. Det er kun en dobbel stikk i skap til ventilator. Ikke fagmessig utførelse av rørføring. Avtrekk ut til bod under tilbygg, ikke ført ut.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Luft til luft varmepumpe 1. etasje: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering.
- Elektrisk anlegg: Boligen har elektriske komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer. Sikringer er ikke merket i skap 1. etasje.

TG3 – Utvendig:
- Taktekking: Skader på mønebeslag ved takstige. Dette er midlertidig tettet med blyplate etter befaring. En god del su-plater er løsnet fra taksperrer og plater er fuktskadet samt noen med muggsopp.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG3 – Innvendig:
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Vaskerom, 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegg er ikke tett. Overgang belegg og våtromstapet er ikke tett. Ingen ventilasjon på rommet (fjernet ifbm. tilbygg). Våtromstapet er løsnet flere steder. Målt forhøyet verdier i gulv rundt sluk og vannrør.
- Vaskerom, leilighet: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen klemring i sluk. Sprekker i membran i sluk, ingen slukmansjett. Gulvet er flatt, ikke lokalt fall rundt sluk. Ingen trekk i naturlig avtrekk, kommer luft inn via ventil. Skader i benkeplate, mangler kant laminering. Rommet har kun naturlig ventilasjon, NS 3600 krever mekanisk avtrekk. Ingen tilluft under dør.
- Ventilasjon: Vinduene på stue og soverommene i 1.etasje er uten ventiler, ingen ventiler i vegger.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: I 2022 ble badet i utleiedel renovert. Huset er blitt bygget ut bl.a. til fordel for vaskerom/bad i 2024. Arbeid utført av faglært. Detaljert oppbygging av bad må ses i selgers egenerklæring.

Pkt. 4: Da vi kjøpte huset i 2021 ble vi fortalt at taket var dårlig. Saken var at det manglet luftsirkulasjon på kaldloft så da ble det boret ut nye ventiler i røystveggene som dannet godt klima på kvisten. Utført i 2021 av faglært.

Pkt. 5: Skifte av vindu på soverom 1. etasje. Ytterdør i kjelleretasje byttet. Skifte av 4 vinduer i kjelleretasje. Utført i 2022. Vinduer i stue og soverom i 1. etasje byttet, inklusive verandadører, i 2025.

Pkt. 6: Byttet ny losholt og noe av isolasjon i forbindelse med skifte av vinduer. Utført av faglært i 2025.

Pkt. 7: Huset er bygget ut med vaskerom/bad, soverom og større stue. Bilder ligger i boligmappa med dokumentasjon på utførelse. Tilbyggets oppbygning og materialbruk er detaljert beskrevet i selgers egenerklæring.

Pkt. 11: I forbindelse med støttemuren som er satt opp ble det lagt drensrør over gårdsplass som leder vann bort fra muren. Utført av faglært i 2022.

Pkt. 13: Musegift lå på kvisten da vi kjøpte men har vært urørt i årene vi har eid huset.

Pkt. 15: Ufaglært har utført arbeid på rør. Lagt rør-i-rør fra fordelerskap i kjeller-rom inn til renovert bad i kjeller. Bildedokumentasjon foreligger i Boligmappa på utført arbeid. Lagt rør-i-rør fra fordelerskap i eksisterende bolig inn til nytt fordelerskap i tilbygg. Det er lagt opp kurser til installasjonene i tilbygget fra det nye fordelerskapet. Det er også lagt avløpsinstallasjoner i bjelkelag i tilbygg som går inn i kjeller på eksisterende bygg og er koblet på eksisterende avløpsanlegg (ligger i kanal i vaskerom kjeller). Bildedokumentasjon ligger i Boligmappa. Dette arbeidet er det laget en rapport på fra HB Rør AS som er vedlagt i Boligmappa.

Pkt. 18: Det er montert egen varmepumpe i kjelleren. Utført av faglært i 2022.
Pkt. 23: Renovert begge sikringsskap. Renovert deler av elektrisk anlegg i kjeller i 2022. Lagt opp 3-fas i inntaket inkludert bytte til større skap i 1. etasje i 2024. El-installasjon ifbm. tilbygg i 2025. Utført av faglærte.

Pkt. 26: Bolig er blitt ombygd av tidligere eiere slik at huset ble en boenhet. Slik det er i dag er det fortsatt en boenhet, med dør som skiller kjellerleilighet og hoveddel. Det er satt opp støttemur på grunneiers eiendom. Dette er avklart med grunneier og det foreligger skriftlig brukstillatelse på dette. Det er oppført tilbygg i 1. etasje som en forlengelse av hoveddel. Kjeller er ikke gravd ut og benyttes som kaldbod. Oppføringen av tilbygg er godkjent av kommunen. Støttemuren som er oppført er under 1,6m høy og er ikke varslet om.

Pkt. 29: Fikk varsel fra Vefsn Kommune når vi søkte om oppføring av tilbygg at tiltakets vekt måtte begrenses, grunnet markert område med middels mulighet for "marin leire". Det ble da fjernet masser fra tomt som tilsvarte vekt av nytt tilbygg.

Pkt. 30: Huset har en kjellerleilighet. Den er ikke fysisk adskilt fra hovedenhet da det er en dør mellom.

Pkt. 37: Sprekker i garasjegulv.

Pkt. 40: Det er tegnet skriftlig brukstillatelse med grunneier der hvor støttemur er satt opp.
Meglers anm.: bortfaller ved salg, se eget pkt. under "Tomt" på side 8 i denne salgsoppgaven.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av su-plater. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av su-plater. Taktekket på tilbygg er av steinbelagte stålplater. Undertak av duk. Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre med undertak av duk. Adkomst via to utsparinger i vegg fra hoveddel.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør av plast, metall mot sør. Montert snøfanger mot sør og nord. Takstige. Heltrukket pipebeslag og luftehatt av metall. På tilbygg er takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort metall. Ikke krav til snøfangere siden tekking er ru og takvinkel er ca. 22 grader.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlvegger. Det er byttet enkelte bord ifbm. bytte av vinduer. På tilbygg har veggene bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass med varierende alder fra 1981 - 2025. Et koblet vindu i kjeller. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2010, malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2025 (2 stk) og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass fra 2023. Bygningen har malt hovedytterdør til leilighet.

Balkonger/terrasser:
- Balkong mot nordvest på ca. 8m² og rekkverk med en høyde på 87cm. Adkomst via soverom og stue.
- Balkong mot sørvest på ca. 17m² og rekkverk med en høyde på 102cm. Adkomst via soverom og stue.
- Terrasse med svalgang mot nord og nordøst på til sammen ca. 35m², hvorav ca. 16m² med takoverbygg.

Balkonger, rekkverk og terrasser er oppført med impregnerte materialer.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av impregnerte materialer.

Drenering/fundament:
Dreneringen er fra 1982. Skader på grunnmursplast mot nord. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilbygg mot sør er fundamentert med stripefundament og søyler av tre. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Garasje:
Garasjen er fundamentert med plate på makt og ringmur av Lecastein. Vegger av uisolert bindingsverk, delvis kledd innvendig og utvendig kledd med stående kledning og liggende i gavlvegger. Saltak konstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Tekket med profilerte takplater av metall. Doble vindskibord av tre og vannbordbeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre. Vippeporter av tre med panelt utside. Innlagt strøm, lys og kurs/lader for elbillader. Nedlagt slukrenne foran garasjeporter. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
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 nordsided 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.
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. Kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin på kjøkken i hovedetasje og oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i underetasje medfølger. Det gis ingen garantier for bruk/funksjon. Komfyr medfølger ikke.

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig
Boligen har ferdigattest datert 09.09.1982.

Garasje
Garasje har ferdigattest datert 18.07.1988.

Tilbygg og veranda
Det foreligger byggegodkjente tegninger og tillatelse til tiltak for tilbygg datert 21.06.2023. Det er utstedt endringstillatelse for at tilbygget kan gjøres en halv meter lengre enn opprinnelig omsøkt i sør-sørvestlig retning datert 25.07.2023. Det er utstedt ferdigattest med endringsmelding datert 03.04.2025 for tilbygget samt endret plassering av vinduer og oppføring av veranda.

At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Kopi av disse følger vedlagt.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og ellers elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Boligen har internett levert fra Global Connect via antenne montert på huset. Utstyret blir stående igjen på eiendommen ved salg. Kjøper må selv tegne eget abonnement. TV ordnes via streamingtjenester via AppleTV/Chromecast/Smart-TV.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut i sin helhet. Huset har to innganger: én i hovedetasjen og én i underetasjen. Del av boligens sokkeletasje er i dag utleid for kr 9 000,-/mnd ink. internett og strøm. Det foreligger en tidsubestemt leiekontrakt med 3 måneders gjensidig oppsigelsestid. Leieforholdet er sagt opp, og utflytting skjer innen utløpet av juni 2025.

Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. Boligen ble opprinnelig byggesøkt med en separat utleieleilighet i underetasjen. Det fysiske skillet mellom hoveddel og utleiedel er i senere tid åpnet opp, og utleiedelen fremstår i dag som en hybel med intern forbindelse til hoveddel.

Selve oppholdsarealet er godkjent for beboelse. Likevel er endringer i branncelle søknadspliktig. Dette er ikke omsøkt.
Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette.

Radon
Alle boliger som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.
Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et ikke regulert område, men inngår i kommunedelplan, med plan-ID 1824D0406, for Skaland-Søfting. Ikrafttredelse 31.05.2006. Der finner man føringer for evt. utvikling av arealet. I delplanen er området merket som "nåværende boligområde" og i tillegg til fellesbestemmelsene for hele planområdet, finner man og spesifikke føringer for eksisterende boligtomter. Allerede fradelte tomter skal ha maks tillatt bebygd areal på 35% BYA.

Eiendommen grenser i nord (innkjørselen) til LNF (landbruk, natur og fritid), i øst mot GV-område (vegetasjonsskjerming) mot BSM - Steinbrudd og masseuttak, i sør mot LNF-område hvor naturvern dominerer og mot vest (utsikten), LNF-område.

For tiden utarbeider kommunen en ny kommuneplan som kommer til å erstatte alle kommunedelplaner utenom kommunedelplanen for Mosjøen. Når kommuneplanen blir ferdig utarbeidet og vedtatt gjenstår enda å gjennomføre. I forslag til kommuneplan, ID 20240001, ligger området i hensynssone H310_5 for ras- og skredfare. Dette kan medføre begrensninger i ev. fremtidig utvikling av eiendommen.

Vei, vann og avløp
VEI
Eiendommen har adkomst via privat gruset vei på ca. 120 meter. Veien går over hovedbruket. Det er tinglyst veirett over gnr. 201 bnr. 6 i henhold til skylddelingsforretning tinglyst 23.09.1957. Veien vedlikeholdes/brøytes av brukerne. Kostnader kan påløpe. Naboen og henværende huseier deler kostnader for brøyting om vinteren.

VANN
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1982. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

AVLØP
Eiendommen har privat septik fra 1982 med overløp til terreng. Tanken er plassert under garasjegulv. Utvendige avløpsrør er av plast fra 1982. Det bemerkes at masser i filtreringsgrøft har vedlikeholdsbehov, antatt levetid på filtreringsgrøft ligger på 15 år. Megler har ikke mottatt utslippstillatelse. Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir dagens krav til utslipp. I følge kommunal praksis kan det ved eierskifte bli stilt krav om ny utslippstillatelse, noe som vil medføre kostnader med etablering av nytt godkjent avløpsanlegg. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 751 999,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 007 996,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Tore Andre Brennhaug og Erica Sørli

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2378
Dato: 23.09.1957
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2378
Dato: 23.09.1957
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 8005
Dato: 27.11.1980
Bestemmelse om bebyggelse

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

Meglers vederlag
Provisjon 1,5% av salgssum. Minimum kr 55 000,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,-, grunnpakke vederlag kr 3 690,-, ev. suksesshonorar og markedsføring Øyfjell kr 10 990,-.
I tillegg kommer eksterne utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 25 000,- for utført arbeid. I tillegg kommer vederlag grunnpakke, eksterne utlegg og vederlag for visning og markedsføring. Alle priser inkluderer 25 % mva.

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

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 06.05.2025 av Kim Storeng i Takst1 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 06.05.2025
//Selgers egenerklæring, datert 21.04.2025
//Energiattest, datert 02.05.2025
//Bygningstegninger bolig, datert 1981
//Bygningstegninger garasje, datert 1988
//Bygningstegninger tilbygg med endringer, datert 2023
//Byggetillatelse tilbygg 21.06.2023 og endring 25.07.2025
//Ferdigattest bolig, garasje og tilbygg, datert hhv. 09.09.1982, 18.07.1988 og 03.04.2025
//Matrikkelrapport, datert 18.03.2025
//Grunnkart, datert 18.03.2025
//Kommuneplankart, datert 18.03.2025
//Bestemmelse om bebyggelse, datert 27.11.1980
//Bestemmelse om veg, datert 23.09.1957
//HELP Boligkjøperforsikring

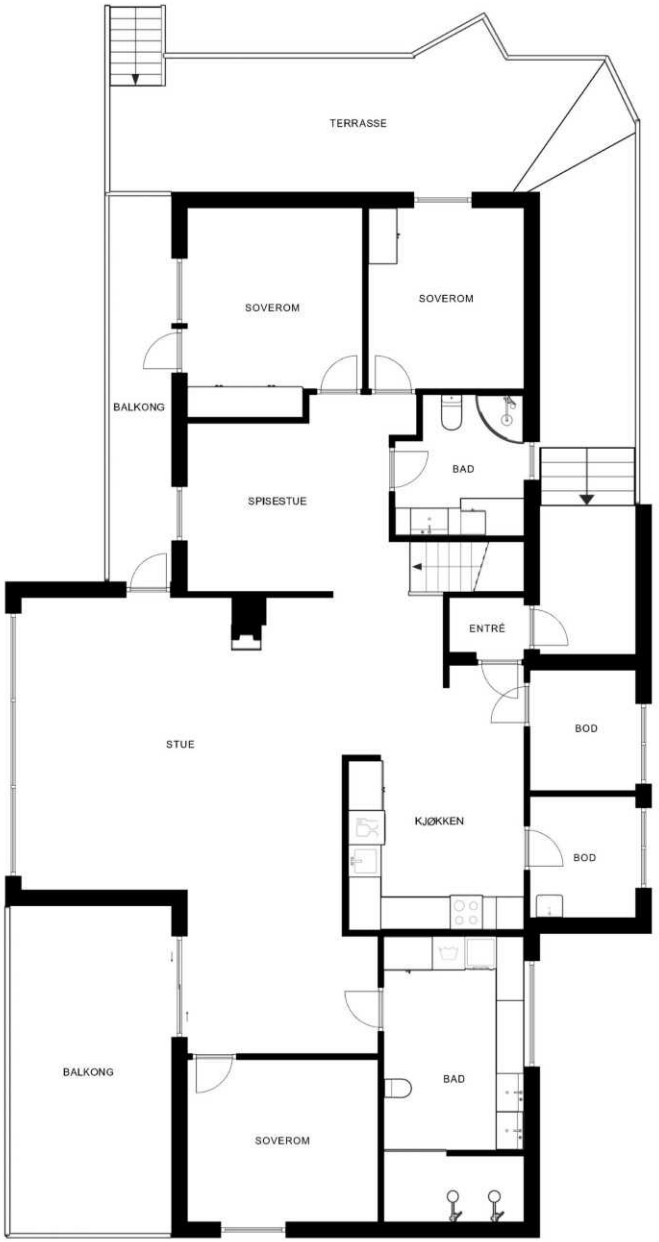
Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

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

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

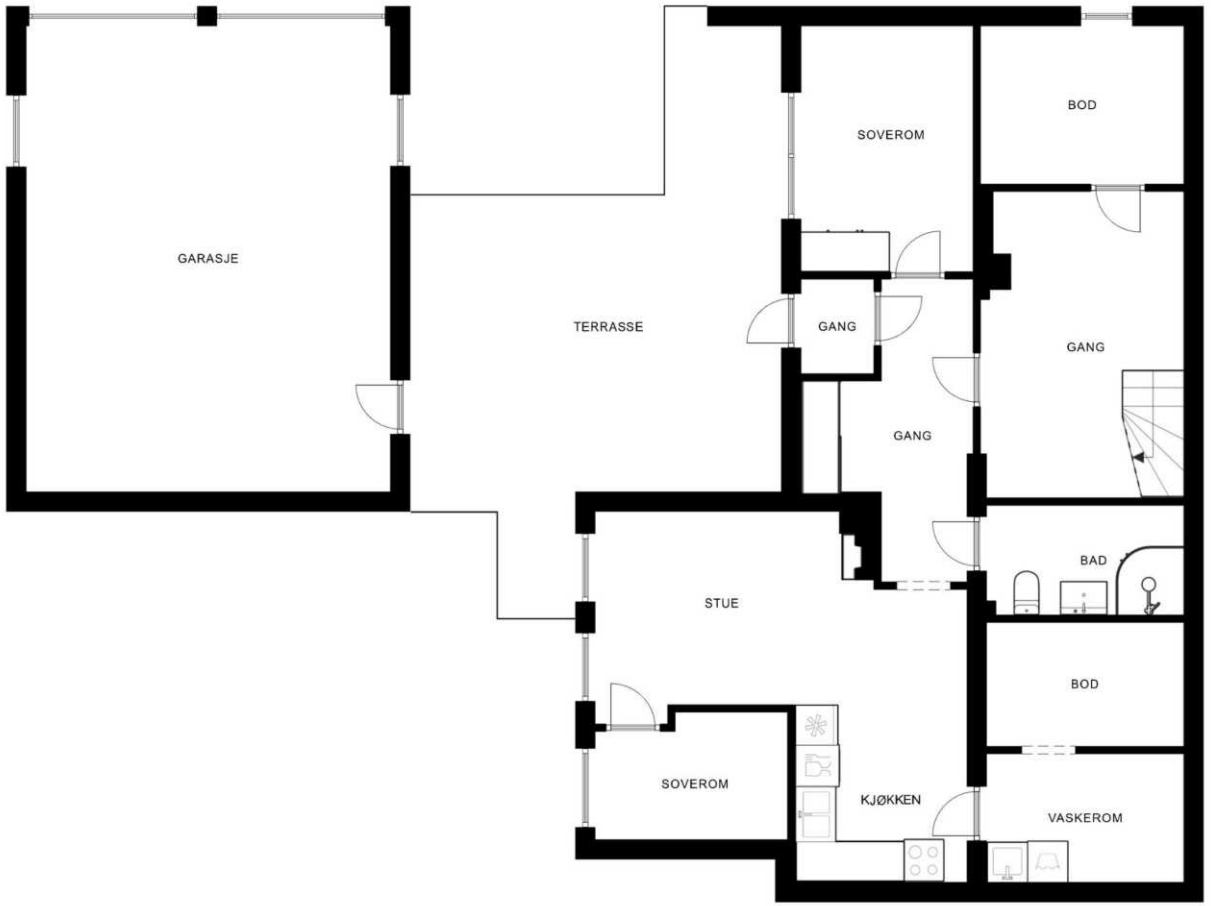
Oppdragsansvarlig
Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
Epost: jan.westby@em1nn.no

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



Plantegning 1. etasje.

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



Plantegning underetasje.

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.



1. etasje













































Underetasje





















Uteområdet









SKALANDSVEGEN 25

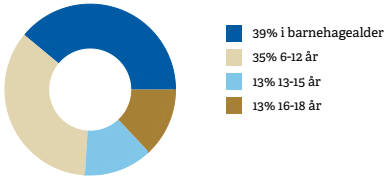
OFFENTLIG TRANSPORT

Fusthalsen Linje 253, 705	**5 min** 0.4 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**8 min** 7.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**17 min**

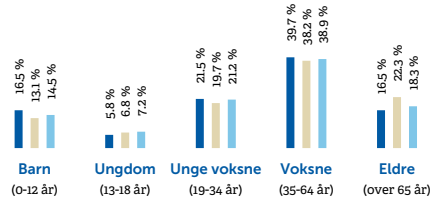
SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**7 min** 5.8 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	**11 min** 8.7 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	**15 min** 10.7 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**12 min** 10 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**11 min** 8.7 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**11 min** 11.1 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** 0.8 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 6.7 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	**9 min** 7.1 km

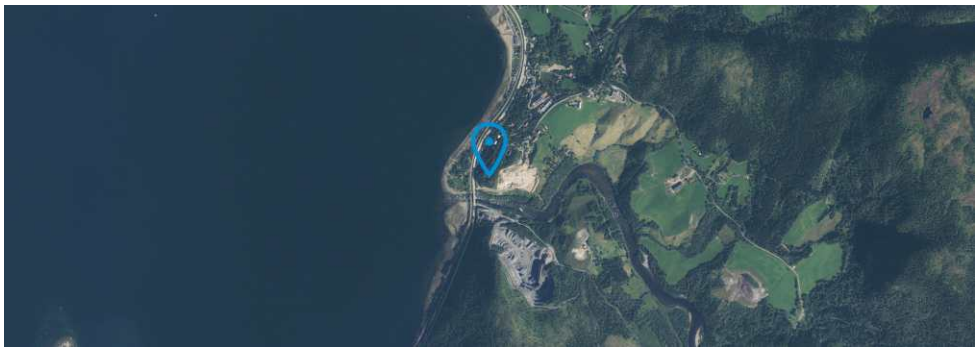
DAGLIGVARE

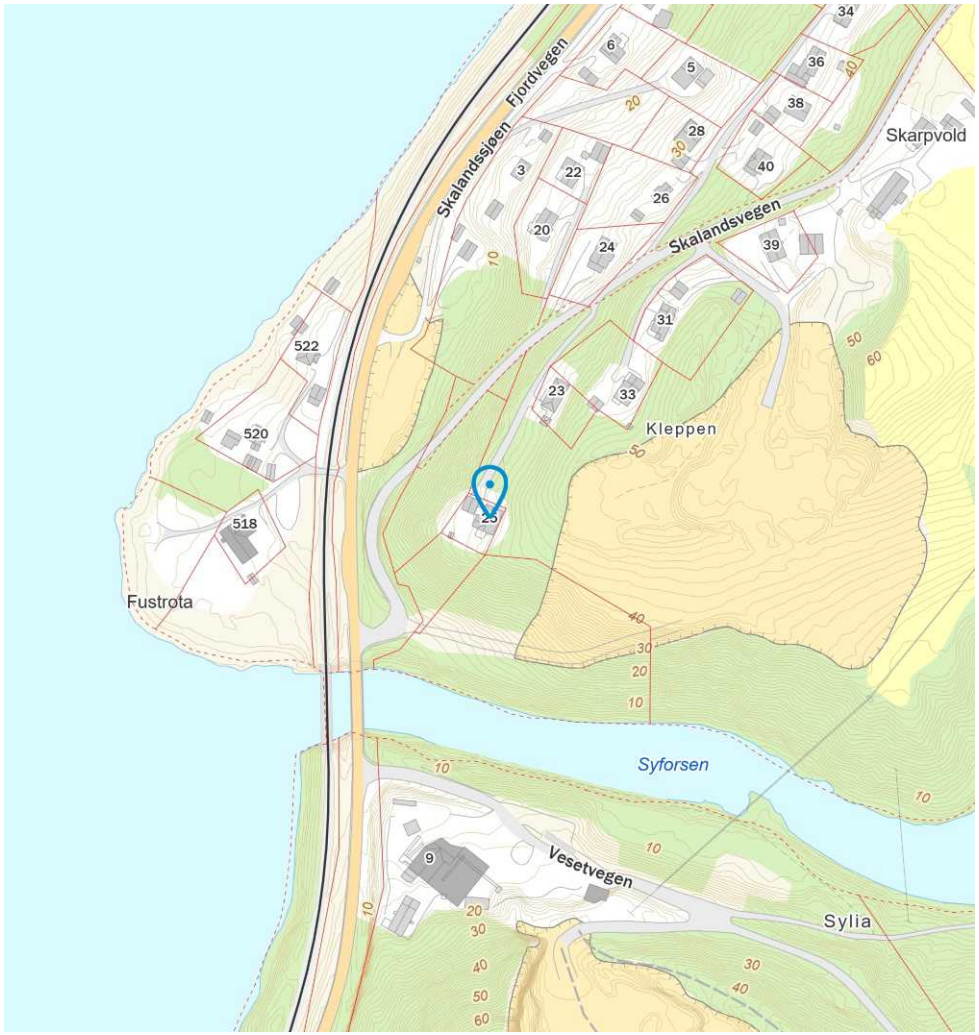
Spar Halsøy PostNord	**5 min** 5.4 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	**5 min** 5.4 km

SPORT

Fusta gymnastikksal Aktivitetshall	**6 min** 0.6 km
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress... Fotball	**5 min** 5.6 km
Helsehuset Treningssenter	**11 min**
Vefsn skole og treningssenter	**11 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 201, bnr. 40

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14188-1371 **Referansenummer:** XI1138

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Storeng **Vår ref:**

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.

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no
467 91 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet i underetasje og frittliggende dobbeltgarasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	283 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	246 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra1981 og tilbygg ikke datert. 1.etg. Vedrørende disse tegninger stemmer de ikke med dagens bruk. Ytterdør er flyttet til tidligere toalettrom, vindfang blir brukt som bod, innvendige vegger til entré og kjøkken er revet. Vegg mellom stue/gang er revet. Fjernet vegg mellom gang/soverom. Takoverbygg ved inngang er ikke tegnet på opprinnelige tegninger. Planløsning av tilbygg stemmer.

Underetasje: Det er gjort endringer i brannceller etter byggeår, opprinnelig var det en egen leilighet i underetasje. Vegg mellom entré og hoveddel er åpnet opp og montert inn innerdør. Sportsbod er fjernet, dør fra vindfang er tettet og åpnet vegg til entré. Dør mellom entré og stue er fjernet. Bod ifm. vaskerom er fjernet. Utvendig adkomst til hoveddel er ikke bygd. Trapperom og bod er åpnet. På stue er det bygd et lite soverom. Ytterlige undersøkelser anbefales. Endringer i brannceller er søknadspliktig, samt endringer av tilleggsareal til bruksenhet.

Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Garasje

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

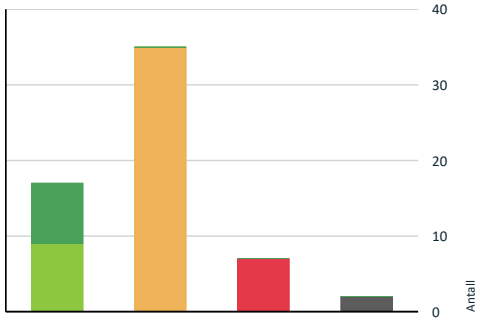
Tegninger datert 18.01.1988.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Sammendrag av boligens tilstand

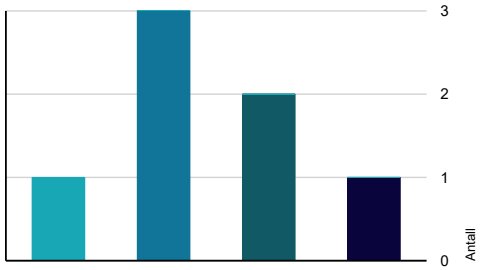
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.

I eldre bygninger er det brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje leilighet > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe 1.etg. — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- 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 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning med detalj på vegger og vinduer/dør.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen datert 09.09.1982, det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Renovering av bad 1.etg.
2014	Modernisering	Montering av luft til luft varmepumpe i 1.etg.
2022	Modernisering	Montering av luft til luft varmepumpe i u.etg.
2021	Modernisering	2021 - 2025 Utført en god del oppussing av boligen innvendig, bytting av de fleste vinduene i 1.etg. og stue i underetasje. Renovert bad i underetasje.
2022	Tilbygg	Tilbygg mot sør med bad/vaskerom og soverom

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av su-plater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Skader på mønebeslag ved takstige. Dette er midlertidig tettet med blyplate etter befaring.
En god del su-plater er løsnet fra taksperrer og plater er fuktskadet samt noen med muggsopp.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Tiltak: Det må legges ny taktekking inkludert tilhørende beslag og undertak.

Konsekvens: Lekkasje på taktekking/undertak kan føre til fuktskader i bygning, som igjen vil føre til store kostnader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Hull ifm. med spiker er tettet med silikon.



Su-plater er løsnet.



Fukt og soppskader på undertak av Su-plater. Su-plater er løsnet.



Skader på mønebeslag er midlertidig tettet med blyplate.

TG 0 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier







TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsrør av plast, metall mot sør. Montert snøfanger mot sør og nord. Takstige. Heltrukket pipebeslag og luftehatt av metall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Takstige er for kort.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner og beslag må byttes ved takbytte.

Konsekvens: Ved manglende snøfangere kan det oppstå fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler snøfanger på deler av taket mot øst.



Mangler snøfanger på ark.



Mangler snøfanger på ark.



Lekkasje og skjevhet i takrenne

TG 1 Nedløp og beslag tilbygg

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort metall. Ikke krav til snøfangere siden tekking er ru og takvinkel er ca. 22 grader.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Vindskibord må overflate behandles.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlvegger. Det er byttet enkelte bord ifm. bytte av vinduer.

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

Det mangler lusing/musesperre flere steder på hoveddel.
Råteskader på nordvestlig hjørne ved balkong.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Det bør monteres musebånd hvor dette mangler.



Råte i kledning



Råte i kledning



Mangler lusing.

TG 0 Veggkonstruksjon tilbygg

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Lufting i nedre del sat montert musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av su-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tetting av undertak rundt rørføringer bør utføres.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført (museskader).



Downlights kasser er ikke tettet til dampsperre.



Muselort



Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.



Fuktmåling i trevirke rundt pipe gir ikke utslag på forhøyet vektprosent. Målt 14v%.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med undertak av duk. Adkomst via to utsparinger i vegg fra hoveddel.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke benyttet isolasjon med papir (Takstolplater m/papir).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vindtett over isolasjon.





Det er ikke benyttet isolasjon med papir.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Med varierende alder fra 1981 - 2025. Et koblet vindu i kjeller. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer på hoved soverom i leilighet, er pakninger krympet (tetter ikke). Et av disse er noe vanskelig å åpne/lukke.
Utvendige ommrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Omrammingsbord på vinduer må kappes slik at det er minimum 6mm klaring til beslag.

Det må påberegnes bytte av resterende vinduer som ikke er byttet.

Tilstandsrapport



Koblet vindu i kjeller



Vindu mot øst fra byggeår Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



Vindu mot vest som er byttet i 2025.



Vinduer på hoved soverom i leilighet tetter ikke pakninger.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2010, malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2025 (2 stk) og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass fra 2023.



TG 1 Dør leilighet

Bygningen har malt hovedytterdør til leilighet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot nordvest på ca. 8m², rekkverk med en høyde på 87cm. Adkomst via soverom og stue.

Balkong mot sørvest på ca. 17m², rekkverk med en høyde på 102cm. Adkomst via soverom og stue.

Terrasse med svalgang mot nord og nordøst på til sammen ca. 35m², hvorav ca. 16m² med takoverbygg.
Balkonger, rekkverk og terreasser er oppført med impregnerte materialer.

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

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 meter.

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



Balkong nordvest



Balkong nordvest med rekkverks høyde på 87cm.



Balkong sørvest



Balkong sørvest med rekkverks høyde på 102cm.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av impregnerte materialer.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig 1.etg. er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

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

Fuktskade i himling ved pipe og ved dør til bad. Himlingsplater var tørr ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Fuktskade ved pipe



Tørt ved befaring.



Fuktskade ved bad



Tørt ved befaring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt gulv i underetasje. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
1.etg. stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 17mm og ca. 15mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom vest er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 16mm og ca. 7mm lokalt i en diameter på 2m.
U.etg. stue/kjøkken er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 11mm og ca. 8mm lokalt i en diameter på 2m.

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.

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport

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.



Stue 81,4cm



Stue 79,7cm



Stue 81,2cm, målt i en lengde på 2m. Lokalt avvik på 15mm.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon bør måles i vinterhalvåret, helst mellom oktober og april. Man bør måle radon over et lengre tidsrom, anbefalingen er minimum to måneder. Skal du måle radon i boligen, bør det måles i minst to oppholdsrom, og har boligen flere etasjer bør det måles i et oppholdsrom i hver etasje.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, pusset og malt i begge etasjer. Vedovn 1.etg, Jøtul kombiovn (oljefyr frakoblet) i underetasje og sotluke.





Sotluke i underetasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, fliser og malt betong. Veggene har malte plater, malt panel og malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Fuktmåling er foretatt via luke på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6.

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

Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng.

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



Fuktmåling via luke på vaskerom



Saltutslag på gulv i bod til hoveddel. Indikasjon på fuktighet i gulv. Yttervge



Saltutslag på på vegg i bod til hoveddel. Indikasjon på fuktighet i lecavegg. Yttervegg mot nord.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene med tette trinn.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens: Fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Åpninger i rekkverk på 14cm.



Mangler rekkverk



Høyde rekkverk 98,5cm.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.



Dør tar i karm/terskel

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Noen bilder samt beskrivelse av oppbygning i egenerklæringsskjema. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjnisje er flislagt og ellers malte plater på vegger. Malte plater i tak med downlights. Innredning (eldre innredning) med glatte malte fronter, laminert benkeplate pålagt folie, montert 2 servanter og speil. Veggmontert toalett, dusjnisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater (aqua-maling iht. egenerklæring). Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke godkjent våtroms sytem ved bruk av malte sponplater og Fibo bunnlist.
Iht. egenerklæring er det i dusjnisje lagt dampsperre i vegg pluss Litex plater. Ved bruk av Litex plater skal det ikke legges plast i vegg, dette er en skadeutsatt løsning/konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Plater må demontres og nye godkjente baderomsplater legges iht. monteringsanvisning.

Konsekvens: Veggplater vil svelle i skjøter og nedre del, til slutt kan dette føre til fuktskader i vegg/gulv konstruksjon.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Dusjnisje



Veggbokser er ikke tettet mot plater.



Veggbokser er ikke tettet mot plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm i dusjnisje. Topp slukrist til flis ved terskel er 18mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

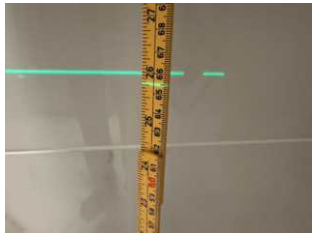
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens: Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk, kan det være at vannet ikke vil renne sluken. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjon med betydelige kostnader.

Tilstandsrapport



Topp slukrist 65,6cm



Gulv ved dusjnisje 64cm



Flis ved terskel 63,8cm.



Topp slukrist under vaskemaskin 64,3cm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under vaskemaskin. Smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilde og iht. egenerklæring er membranen smurt etter produsentens leggeanvisning. Iht. eier er det ikke gjennomført uavhengig kontroll på våtrommet, noe som skulle har vært gjennomført iht. Tek 17.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke tettet rundt veggbokser i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Synlig mansjett og smøremembran



Plastsluk under vaskemaskin. Synlig membran under klemring.



Ikke tettet mellom veggbokser og plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning (eldre innredning) med glatte malte fronter, laminert benkeplate pålagt folie, montert 2 servanter og speil. Veggmontert toalett (med sealing bag), dusjnisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



Funksjonstest av avtrekk



Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet er kun 2,5år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Helfliset bad med varme i gulv og MDF-takbord i himling med 7stk downlights. Innredning med hvite glatte fronter. Heldekkende servant. Speil med overlys og stikk. To sideskap og et høyskap. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har MDF-panel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjkabinett må benyttes inntil uegnede materialer er fuktbeskyttet/utskiftet.

Konsekvens: Fukt kan trenge inn i veggkonstruksjon når det er benyttet uegnet materiale i våtsone.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm, målt fra topp slukrist til flis ved terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tek 10. § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner.
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens: Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk, kan det være at vannet ikke vil renne sluken. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjon med betydelige utbedrings kostnader.



Topp slukrist 89,2cm.



Flis ved dør 88cm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon.
Brukstid på skjult membran er på befaringstidspunktet ca. 14år, forventet levetid/ brukstid er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må benyttes dusjkabinett inntil våtrommet er renovert.

Tiltak: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll, rense sluk med gjevne mellomrom og eventuelle utbedringer ved behov.

Konsekvens: Lekkasjer og skader som vil medføre betydelige utbedrings kostnader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med hvite glatte fronter. Heldekkende servant. Speil med overlys og stikk. To sideskap og et høyskap. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i forventet brukstid og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

- Belegg er ikke tett.
- Overgang belegg og våtromstapet er ikke tett.
- Ingen ventilasjon på rommet (fjernet imf. tilbygg).
- Våtromstapet er løsnet flere steder.
- Målt forhøyet verdier i gulv rundt sluk og vannrør.

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

Konsekvens: Våtrom med dårlig eller manglende membran kan føre til fuktskader i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Belegg er ikke tett



Tidligere naturlig ventilasjon er tettet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Ved overflatesøk er det indikasjoner på fuktighet i gulv rundt sluk og rørgjennomføringer.

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



Litt forhøyet verdi ved overflatesøk



Litt forhøyet verdi ved overflatesøk

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Noen bilder og iht. egenerklæring er membranen smurt etter produsentens leggeanvisning. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Innredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil. Dusjhjørne med buet vegger og gulvmontert toalett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Ved overflatesøk er det funnet fukt i nedre del av platene i dusjhjørne samt litt utenfor dusjvegger på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefalles bruk av dusjkabinett.
Plater må demontres og nye legges iht. monteringsanvisning til Fibo.

Konsekvens: Badromsplater vil svelle i skjøter og nedre del, til slutt kan dette føre til fuktskader i vegg/gulv konstruksjon.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Indikasjon på fukt ved innvendig hjørne i dusj.



Fult utslag på fuktindikator i plate skjøt, vegg mot bod.



Indikasjon på fukt utenfor dusjvegg mot innredning.



Indikasjon på fukt utenfor dusjvegg

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm i nedsenket felt. Topp slukrist til topp flis ved terskel er 59mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert to fliser med en del bom, ca. 50% av flis.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).



Topp slukrist 99,4cm.



Nedsenket dusj felt 96cm. Lokalt fall på 34mm.



Flis ved terskel 93,5cm.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår med ny klemring i 2022. Smøremembran. Dokumentasjon: Noen bilder og iht. egenerklæring er membranen smurt etter produsentens leggeanvisning.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil. Dusjhjørne med buet vegger og gulvmontert toalett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Fuktskader i skrog og bunnplate på innredning.

Konsekvens/tiltak

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Skaden er kun kosmetisk.









Fuktskader i skrog og bunnplate på innredning.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

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

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



Funksjonstest av avtrekk



Mangler tilluft under dør.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt via luke på bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv (nedstøpte varmekabler), kantflis/malte strier på vegger og malte plater i tak. Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask av stål.
Et overskap og et høyskap. Opplegg til vaskemaskin under benk.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i forventet brukstid og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

- Ingen klemring i sluk.
- Sprekker i membran i sluk, ingen slukmansjett.
- Gulvet er flatt, ikke lokalt fall rundt sluk.
- Ingen trekk i naturlig avtrekk, kommer luft inn via ventil.
- Skader i benkeplate, mangler kant laminering.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon, NS 3600 krever mekanisk avtrekk.
- Ingen tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Våtrom med dårlig eller manglende membran kan føre til fuktskader i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

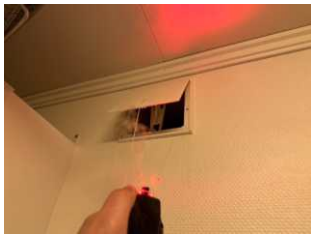




Skader i benkeplate



Sluk, synlige sprekker i membran.



Der er ikke trekk i ventil, blåser røyk bort ved test.

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i luke på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det bemerkes at hulltaking ikke er utført hvor det er størst sannsynlighet for utslag på fukt, da nærliggende konstruksjoner ikke gir tilgang til der det er mest ønskelig.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat påsatt folie. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gammel fuktskade under folie over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skaden er kun kosmetisk.







Gammel fuktskade under folie.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





Funksjonstest av ventilator. Ok.

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat pålagt folie. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

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

Innredningen er noe slitt med en del hull i fronter.
Det er kun en dobbel stikk i skap til ventilator.

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

Bør monteres stikk under overskap.







Slitasje på fronter.



Hull i fronter etter tidligere knotter.

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til bod under tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

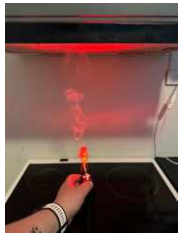
Ikke fagmessig utførelse av rørføring. Avtrekk er ikke ført ut.

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

Det må monteres en rørføring som er egnet til formålet. Avtrekk må føres helt ut.

Tilstandsrapport





Funksjonstest av avtrekk



Ikke fagmessig utførelse av rørføring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i bod.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Glødde kobberrør har en anbefalt brukstid på 50 år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson og holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.

Konsekvens: Feilaktig installasjon av vannrør kan føre til lekkasjer, skader vil medføre betydelige kostnader.





Test av stoppekran

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom i 1.etg. og et i bod ved underetasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Røropplegg er ikke lagt fagmessig eller iht. leggeanvisning til produsent. Funksjonskravet til rør i rør systemet er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson og holde konstruksjonen under jevnlig kontroll, utbedringer må påberegnes.

Konsekvens: Feilaktig installasjon av rør i rør kan føre til lekkasjer, følgeskader vil medføre betydelige kostnader.



Rørskap på bad/vaskerom 1.etg. Kurser er ikke merket.



Ikke montert tettelokk på bokser.



Rørskap på bod ik underetasje, skap er ikke tett, varerør er ikke festet til muffe.



Forgrening i skap ved innredning på bad til leilighet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Et stakepunkt på vaskerom til leilighet. I følge eier et et annet kledd på bad til leilighet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Plastrør og plast sluker har en anbefalt brukstid på 50 år.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.

Konsekvens: Lekkasjer, skader vil medføre betydelige kostnader.

Tilstandsrapport



Stakepunkt på vaskerom til leilighet.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkkene og våtrommene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Vinduene på stue og soverommene i 1.etg. er uten ventiler, ingen ventiler i vegger.

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

Løsning for bedring av ventilasjon kan gjøres gjennom ventilasjon rett i vegg av type Lunos eller lignende. Som er et enkelt balansert ventilasjonssystem. (Priskonsekvens enkel balansert ventilasjon)

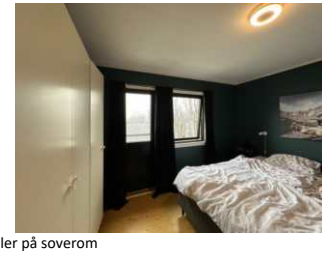
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen ventiler på soverom i tilbygg



Ingen ventiler på stue



Ingen ventiler på soverom

TG 0 Luft til luft varmepumpe u.etg.

Luft til luft varmepumpe med innedel montert på stue i u.etg.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Luft til luft varmepumpe 1.etg.

Luft til luft varmepumpe med innedel montert på stue i 1.etg. Siste service ca. 2023.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Luft til luft varmepumpe har en forventet brukstid på 12-15år i følge leverandør.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 280 liter, fra byggeår. Strøm er fasttilkoblet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har to sikringsfordelinger, som begge er renovert med nye jordfeil automater.

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.
   1982 Deler av anlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring bad 2011. Samsvarserklæring sikringsskap 2022. Div. rehab i underetasje 2022. Bytte sikringsskap 2024. Innstallasjon tilbygg 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Linea har utført el-kontroll av boligen den 18.09.2014. 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.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Boligen har elektriske komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer. Sikringer er ikke merket i skap 1.etg.

Generell kommentar

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3. Prisestimatet er kostnad for tilstandsrapport fra el-takstmann, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.



Sikringsskap 1.etg.



Kursoversikt 1.etg.



Sikringsskap u.etg. Sikringer er ikke merket.



Kursoversikt .etg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen skal være utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2)
Røykvarsler i hver etasje.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukker hovedetasje.


Røykvarsler hovedetasje



Brannslukker leilighet


Røykvarsler leilighet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/leir.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982. Skader på grunnmursplast mot nord.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Saltutslag i underetasje.
Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Konsekvens: Svekket drenering kan føre til skader i underetasje.


Skader på grunnmursplast

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilbygg mot sør er fundamentert med stripefundament og søyler av tre.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker mot nordvest. Sprekk under vindu mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Sprekker må holdes under oppsikt over litt tid. Skjer det ingen endringer, kan du normalt bare reparere sprekken. Utvider den seg, bør du få fagfolk til å se på den.



TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Støttemuren er oppført utenfor tomt. Muren har en høyde over 1 meter noen som er søknadspliktig. Det er etablert hundegård med adkomst fra terrasse i 1.etg. Muren er ikke vurdert i rapporten da den ikke tilhører eiendommen. Selger har opplyst at de har fått tillatelse fra grunneier for å benytte arealet, men denne avtalen blir ikke videreført, kjøp av tilleggstomt er mulig.


Støttemur med opparbeidet hundegård

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for "kvikkleireskred" tidligere "Aktsomhet marin leire" i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart), store deler av Vefsn har denne markeringen. Eiendommer som ligger innenfor dette området kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen.
Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak. Vefsn kommune opplyser at kommuneplan skal revideres med tanke på aktsomhetskart, men er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren fordi overflatevann skal normalt ledes vekk fra boligen slik at man unngår unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr.meter ca 3meter ut.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Ved tilbygg er det fall mot Frontex plater, som gjør at vann vil renne inn i bod. Snø/is kan føre til at Frontex platene sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for umiddelbare tiltak.

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Ved tilbygg er det fall mot Frontex plater

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1982, tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1982, tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type, tanken er plassert under garasjegulv. Septikktank er fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir dagens krav til utslipp. I følge kommunal praksis kan det ved eierskifte bli stilt krav om ny utslippstillatelse, noe som vil medføre kostnader med etablering av nytt godkjent avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må påberegnes at ny eier må søke om ny utslippstillatelse.
Tiltak på anlegget kan ikke utelukkes.

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

246 m²/228 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bad, 2 Vaskerom, 4 Soverom, Trapperom, 6 Bod, Gang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet til eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skalandsvegen 33 ,8664 MOSJØEN 153 m²	1966	2 sov	23-04-2025	2 750 000	**3 100 000**		3 100 000	**20 261**
2	Skalandsvegen 24 ,8664 MOSJØEN 141 m²	1987	4 sov	29-03-2022	2 490 000	**2 490 000**		2 490 000	**17 660**
3	Grindåsvegen 36A ,8664 MOSJØEN 179 m²	1956	0 sov	24-11-2021	3 200 000	**3 050 000**		3 050 000	**17 039**
4	Fjordvegen 789 ,8664 MOSJØEN 172 m²	1989	5 sov	11-06-2020	2 550 000	**2 425 000**		2 425 000	**14 099**
5	Skalandssjøen 6 ,8664 MOSJØEN 181 m²	1957	4 sov	27-06-2018	2 400 000	**2 370 000**		2 370 000	**13 094**
6	Skalandssjøen 6 ,8664 MOSJØEN 181 m²	1957	4 sov	18-05-2016	2 290 000	**2 250 000**		2 250 000	**12 431**

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

Eiendomskatt	Kr.	4 030
Forsikring estimert.	Kr.	12 000
Kommunale avgifter. Vann, slamtømming og feiing/tilsyn.	Kr.	8 924
Renovasjon 360L.	Kr.	9 255
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**70 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Tillegg for balkong/terrasse/takoverbygg (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**3 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 750 000**

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

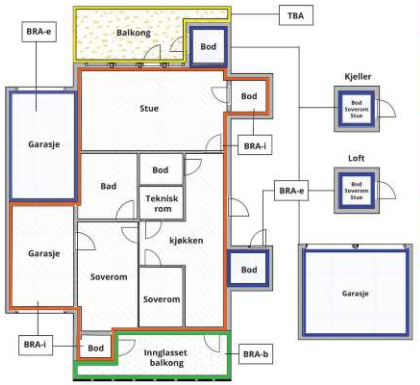
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	140			140	52
Underetasje	20	18		38	
Underetasje leilighet	68			68	15
SUM	**228**	**18**			**67**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Trapperom, Bod, Bod 2	Utvendig bod	
Underetasje leilighet	Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod, Vaskerom, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

TBA i hovedetasje er beregnet ut fra som er på egen tomt. Terrassedekke i hundegård er ikke med da dette er oppført utenfor tomt.

Areal under tilbygg er satt til BRA-e, i boden er det jord gulv med noe varierende høyde, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger fra1981 og tilbygg ikke datert.
1.etg. Vedrørende disse tegninger stemmer de ikke med dagens bruk. Ytterdør er flyttet til tidligere toalettrom, vindfang blir brukt som bod, innvendige vegger til entré og kjøkken er revet. Vegg mellom stue/gang er revet. Fjernet vegg mellom gang/soverom. Takoverbygg ved inngang er ikke tegnet på opprinnelige tegninger. Planløsning av tilbygg stemmer.

Underetasje: Det er gjort endringer i brannceller etter byggeår, opprinnelig var det en egen leilighet i underetasje. Vegg mellom entré og hoveddel er åpnet opp og montert inn innerdør. Sportsbod er fjernet, dør fra vindfang er tettet og åpnet vegg til entré. Dør mellom entré og stue er fjernet. Bod ifm. vaskerom er fjernet. Utvendig adkomst til hoveddel er ikke bygd. Trapperom og bod er åpnet. På stue er det bygd et lite soverom. Ytterlige undersøkelser anbefales. Endringer i brannceller er søknadspliktig, samt endringer av tilleggsareal til bruksenhet.

Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

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

Kommentar: Det er gjort endringer mellom hoveddel og leilighet, ukjent oppbygning av konstruksjon, det er ikke montert branndør. Iht. byggesøknad fra 1981 skal etasjeskille mellom 1.etg. og leilighet utføres som B30 konstruksjon samt begrensningsvegger skal lydisoleres.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ingen dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Det er fremlagt dokumentasjon fra elektriker, resten er utført av selger som er tømrer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 18.01.1988.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	214	14
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Kim Storeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	201	40		0	638.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skalandsvegen 25

Hjemmelshaver
Sørli Erica, Brennhaug Tore Andre

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Skaland. I nærområdet er det barnefamilier, barnehage og kort avstand til sjø. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og utover Vefsnfjorden. Avstand til barnehage ca. 800 m, barne skole 5,9km, ungdomsskole og idrettsanlegg ca. 10,5 km, nærmeste butikker og post i butikk ca. 5,5 km og sentrum av Mosjøen ca. 9 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei på ca. 120m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat septik med overløp til terreng. Det bemerkes at masser i filtreringsgrøft har vedlikeholdsbehov, antatt levetid på filtreringsgrøft ligger på 15år.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men i kommunedelplan for Skaland-Søfting fra 2006 finner man føringer for evt. utvikling av arealet. I delplanen er området merket som "nåværende boligområde" og i tillegg til fellesbestemmelsene for hele planområdet, finner man og spesifikke føringer for eksisterende boligtomter: "Allerede fradelte tomter skal ha maks tillatt bebygd areal på 35 % (35 % BYA)."

Om tomten

Eiet tomt på 638,5m² iht. matrikkelbrev fra Vefsn kommune. Støttemur og hundegård er oppført utenfor tomt. Selger har opplyst at de har fått tillatelse fra grunneier for å benytte arealet, men denne avtalen blir ikke videreført, kjøp av tilleggstomt er mulig.

Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 25.04.2025 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 007 500	2025	Vefsn Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring		Fullverdi		12 000

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1988

Kommentar
Byggesøknad datert 18.01.1988.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert med plate på makt og ringmur av Leca stein. Vegger av uisolert bindingsverk, delvis kledd innvendig og utvendig kledd med stående kledning og liggende i gavlvegger. Saltak konstruksjon av prefabrikerte takstoler i tre. Tekket med profilerte takplater av metall. Doble vindskibord av tre og vannbordbeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre. Vippeporter av tre med panelt utside. Innlagt strøm, lys og kurs/ladder for el-billadder. Nedlagt slukrenne foran garasjeporter.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	02.05.2025		Gjennomgått	7	Ja
Egenerklæringsskjema	21.04.2025		Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	24.04.2025	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	52	Nei
Grunnbokutskrift	25.04.2025	Ubekreftet utskrift av grunnboken	Gjennomgått	1	Nei
Kontrollrapport Linea	30.04.2025		Gjennomgått	1	Ja
Brukstillat./ferdigatt. tilbygg	03.04.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	Kunde har godkjent rapporten 05.05.2025.

For gyldighet på rapporten se forside

Skalandsvegen 25 , 8664 MOSJØEN
Gnr 201 - Bnr 40
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 20.04.2025 Sørli, Erica
bankID SIGNERT 21.04.2025 Brennhaug, Tore Andre

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

Erica Sørli

Tore Andre Brennhaug

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skalandsvegen 25
8664 Mosjøen

1824-201/40/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tore Andre Brennhaug

Beskrivelse av arbeidet: I 2022 ble badet i utleiedel renovert. Nye varmekabler lagt og stripset til armeringsnett. (Haaland Mosjøen) Gulv ble avrettet med fall mot sluk, opprinnelig betonggulv ble primet før avretting. Tre av veggene på badet er bestående av lecamur. Lecamur ble lektet inn med 36x48mm og kubbet på cc800. (det ble ikke isolert). Den fjerde veggene var bygget opp av bindingsverk 36x68 og kubbet på cc600(isolert). Det ble lagt smøremembran etter produsentens anbefalning på gulv og laget smørekant med sikkerhetsremse mellom gulv og vegg. Det ble benyttet ferdigsveisede hjørner. Eksisterende sluk ble brukt med ny slukmansjett og klemring. Det ble montert sokkellist rundt hele rommet med silokon i bakkant av list, etterfulgt av monterte baderomsplater etter produsentens leggeanvisning. På gulv er det lagt fliser. 2024: Huset er blitt bygget ut til blandt annet fordel for vaskerom/bad. Våtrommet er bygget opp på følgende måte: -Gulvspon nedfelt mellom gulvbjelker. -Varmekabler i hele rommet stripset til armeringsnett (Sinus Mosjøen) -Det er flyteavrettet med fall mot sluk i dusjsone/nisje. Det ble lagt inn ekspansjonsremse før avretting og spongulv ble primet. -i dusjnisje er det lagt 12mm litexplater på vegger(lektet på cc300). Vaskerommet ellers har vegger bestående av sponplater malt med aqua-maling. Det er montert Fibo sokkellist som veggplatene hviler på. På gulv er det lagt fiberduk og smøremembran etter produsentens anbefalninger. Det er også laget smørekant med sikkerhetsremse i gulv-vegg sjikt og brukt ferdigsveiset hjørner utvendig og innvendig. Litexplater i dusjsone er helsmurt og har sikkerhetsremse i hver skjøt inklusive hjørner. Hylle i dusj er utført likedann. Ytterveggene på vaskerommet er utført med dampsperre da det er sponplater på veggene. Det ble også besluttet å gjøre dette i dusjsonens yttervegger da det ikke var noen naturlige steder å avslutte dampsperren, og at det ligger vannrør i yttervegg.

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

• **Ja**

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

Referer til avsnitt ovenfor.

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

• **Ja**

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?

• **Ja**

Da vi kjøpte huset i 2021 ble vi fortalt at taket var dårlig. Saken var at det manglet luftsirkulasjon på kaldloft så da ble det borret ut nye ventiler i røystveggene som dannet godt klima på kvisten.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Tore André Brennhaug(Tømrer)

   Beskrivelse av arbeidet: Borre ut nye ventiler i røystvegger.

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?: 2022

Firmanavn: Tore Andre Brennhaug

Beskrivelse av arbeidet: 2022 Skifte av vindu på soverom 1. ettasje. Ytterdør i kjellerettasje byttet. Skifte av 4 vinduer i kjellerettasje. 2025 Vinduer i stue og soverom i 1.ettasje byttet inklusive verandadører.

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

• **Ja**

Vinduene i stue var preget av vanninntrenging da de ble byttet. Losholt som vinduene hvilte på var delvis rotten og ble ble byttet ut med ny losholt før de nye vinduene ble satt inn. Noe av isolasjonen i vegg under vindu hadde vært litt fuktig og ble også byttet ut. Grunnen til vanninntrengning er vinduenes alder da vannet hadde trengt inn mellom glasslist og vindusglass.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Tore Andre Brennhaug

   Beskrivelse av arbeidet: Viser til avsnitt ovenfor.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tore Andre Brennhaug

Beskrivelse av arbeidet: Huset er bygget ut for vaskerom/bad, soverom og større stue. Til grunnarbeid er det byttet ut masser og fylt med shingel. Det er isolert med 2x5cm trykkfast isopor for så at det er støpte sålefundament på 150x600x7000mm. Fundament er laget med fall slik at evt overvann renner bort. Konstruksjonen er bygd opp på tresøyler satt på betongsåle med dragere liggende på tresøyler(søyler bestående av 3x48x98imp, dragere bestående av 3x48x223(limt forbindelse). Det er lagt tradisjonelt bjelkelag utført i 48x223mm(ikke plattformgulv). Det er oppført tradisjonelt bindingsverk i 36x148 og prefabrikerte takstoler. Bjelkelag er bygget som stubbloft med asfaltplate og vindsperre spikret under bjelkelag med etterfulgt tverrlekting og klem. Veggene er også utført med asfaltplate og vindsperre etterfulgt av 22mm klemslekt og 36x48 spikerslag. Yttervegger er lektet inn med 48x48. taket har 100+200 isolasjon. Bilder ligger i boligmappa med dokumentasjon på utførelse.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Martin Øybakken

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med støttemuren som er satt opp ble det lagt drensrør over gårdsplass som leder vann bort fra muren.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Støttemur

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**

Referer til forrige tilstandsrapport. Musegift lå på kvisten da vi kjøpte men har vært urørt i årene vi har eid huset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør i rør fra fordelerskap i kjeller-rom inn til renovert bad i kjeller. Bildedokumentasjon foreligger i boligmappa på utført arbeide.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør i rør fra fordelerskap i eksisterende bolig inn til nytt fordelerskap i tilbygg. Det er lagt opp kurser til innstallasjonene i tilbygget fra det nye fordelerskapet. Det er også lagt avløpsinnstallasjoner i bjelkelag i tilbygg som går inn i kjeller på eksisterende bygg og er koblet på eksisterende avløpsanlegg(ligger i kanal i vaskerom kjeller). Bildedokumentasjon ligger i boligmappa. Dette arbeidet er det laget en rapport på fra HB Rør AS som er vedlagt i boligmappa.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **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**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: PTG

   Beskrivelse av arbeidet: Det er montert egen varmepumpe i kjelleren.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Haaland Mosjøen

Beskrivelse av arbeidet: Renovert begge sikringsskap. Renovert deler av elektrisk anlegg i kjeller. (Se boligmappe)

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

   Firmanavn: Haaland Mosjøen

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp 3-fas i inntaket inkludert bytte til større skap i 1.ettasje. (Se boligmappe)

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

   Firmanavn: Sinus Mosjøen

   Beskrivelse av arbeidet: innstallering av oppført tilbygg. (se boligmappe)

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**

Bolig er blitt ombygd av tidligere eiere slik at huset ble en boenhet. Slik det er i dag er det fortsatt en boenhet, med dør som skiller kjellerleilighet og hoveddel.

Det er satt opp støttemur på grunneiers eiendom. Dette er avklart med grunneier og det foreligger skriftlig brukstillatelse på dette.

Det er oppført tilbygg i 1.ettasje som en forlengelse av hoveddel. kjeller er ikke gravd ut og benyttes som kaldbod.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Oppføringen av tilbygg er godkjent av kommunen.
Støttemuren som er oppført er under 1,6m høy og er ikke varslet om.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fikk varsel fra Vefsn Kommune når vi søkte om oppføring av tilbygg at tiltakets vekt måtte begrenses, grunnet markert område med middels mulighet for "marin leire". Det ble da fjernet masser fra tomt som tilsvarte vekt av nytt tilbygg.

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

- **Ja**

Huset har en kjellerleilighet. Den er ikke fysisk adskilt fra hovedenhet da det er en dør mellom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **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 er utført målinger for boligen?

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

sprekker i garasjegulv.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Det er tegnet skriftlig brukstillatelse med grunneier der hvor støttemur er satt opp.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

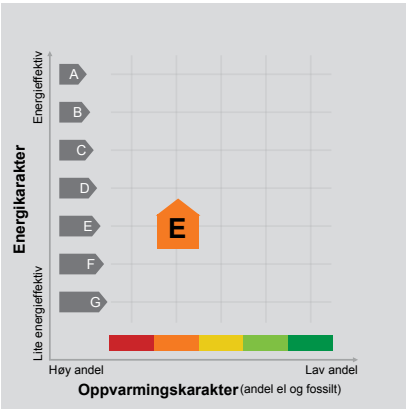
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Skalandsvegen 25
Postnummer	8664
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187967317
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113988
Dato	02.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	228
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

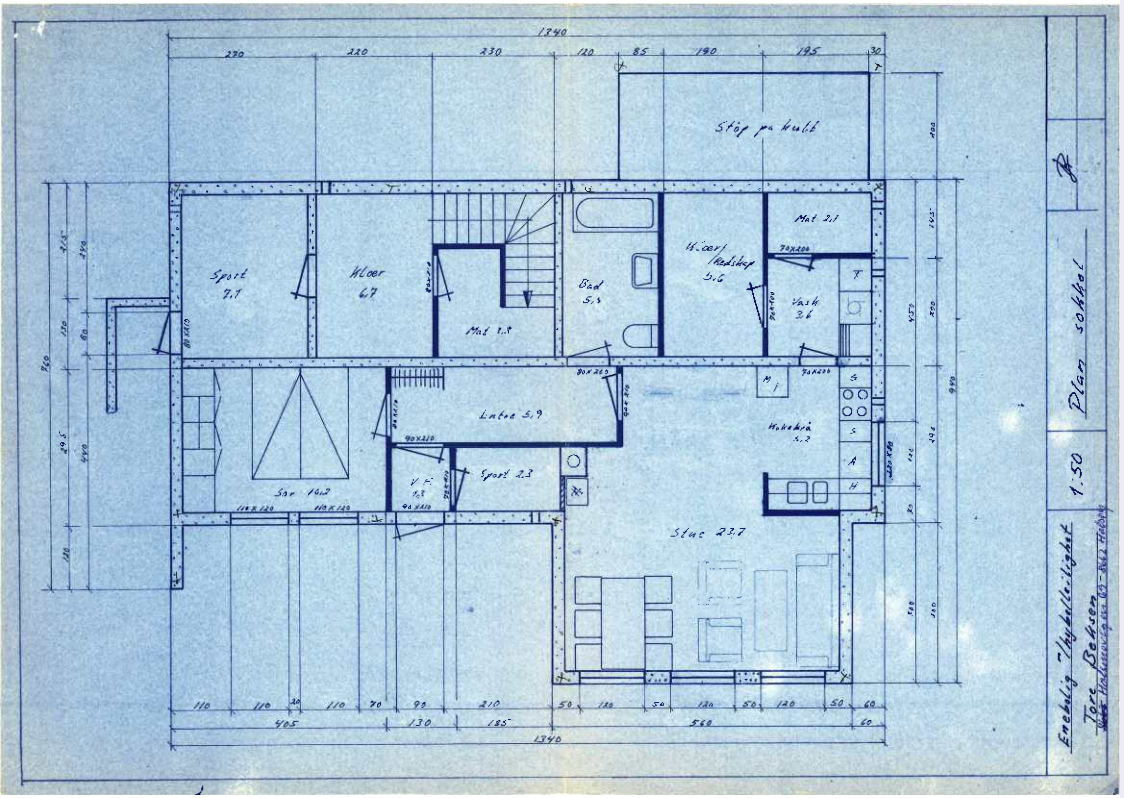
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

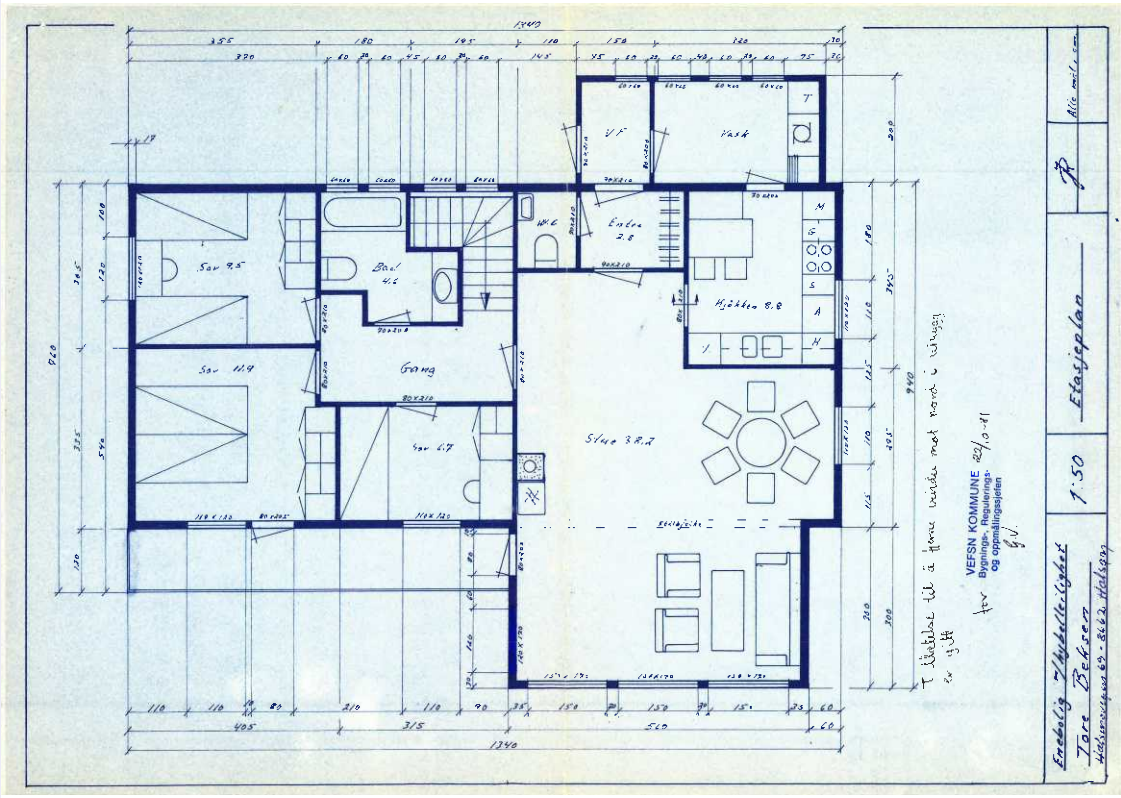
Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

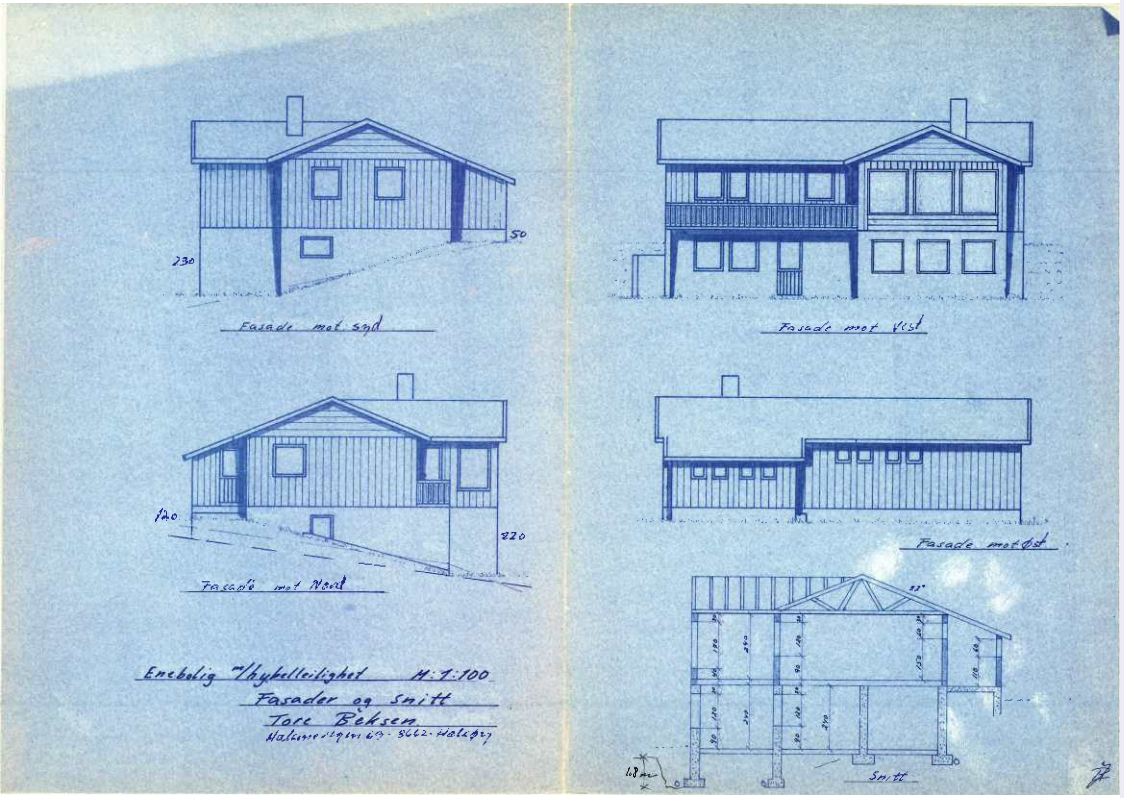
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

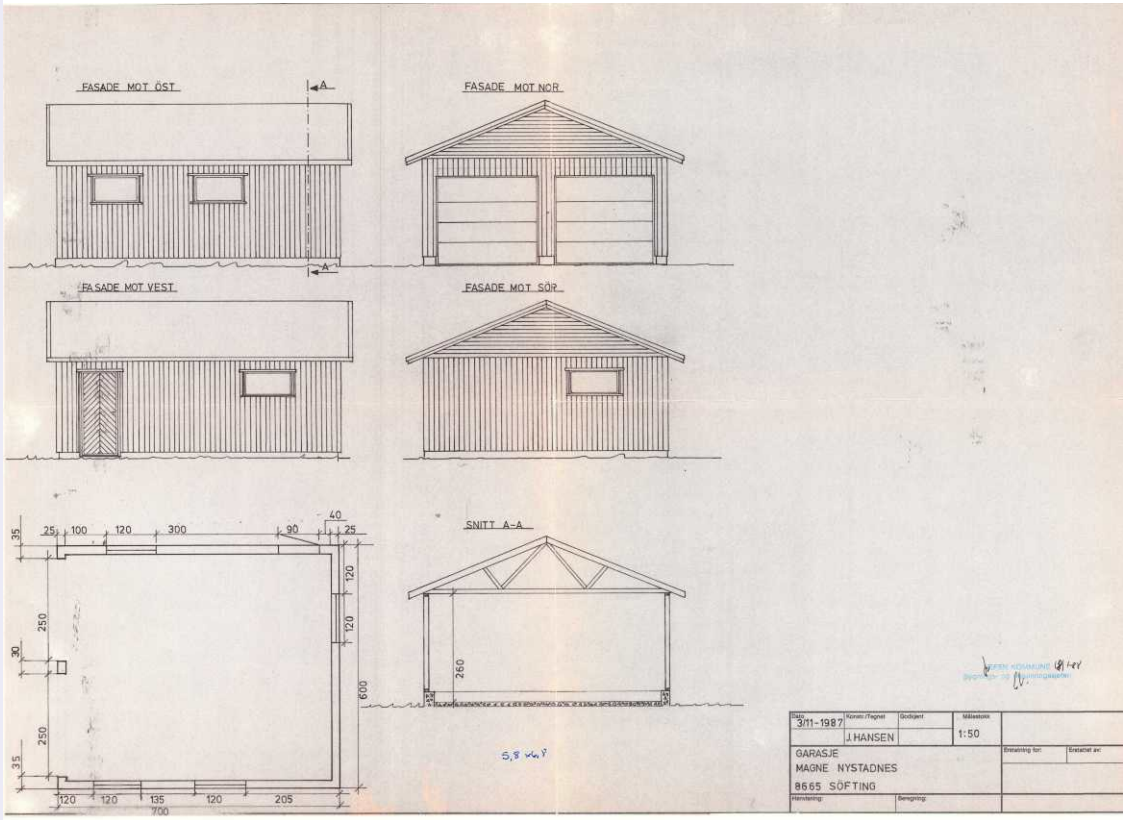
Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

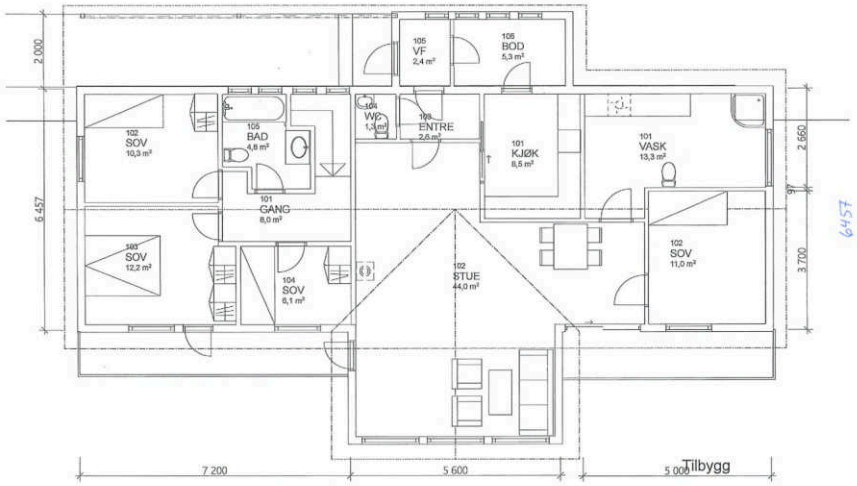
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende 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.


Enebolig Hybelleilighet
Tore Bekken
Plan sokkel
1:50
Stue 23.7
Sport 7.1
Klær 6.7
Bad 5.5
Mat 7.1
Vask 2.6
Mat 1.8
Sport 2.3
Sov 16.2


Enebolig Hybelleilighet
Tore Bekken
Etasjeplan
1:50
Stue 32.7
Sov 11.9
Sov 9.5
Bad 4.6
Gang
Sov 6.7
Hjørne 8.8
Entre 2.8
Vask
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringe- og oppmålingsetaten


230
50
Fasade mot sydd
Fasade mot Vest
120
220
Fasade mot Nord
Fasade mot Øst
Snitt
Enebolig "Hybelleilighet M: 1:100
Fasader og Snitt
Tore Behsen

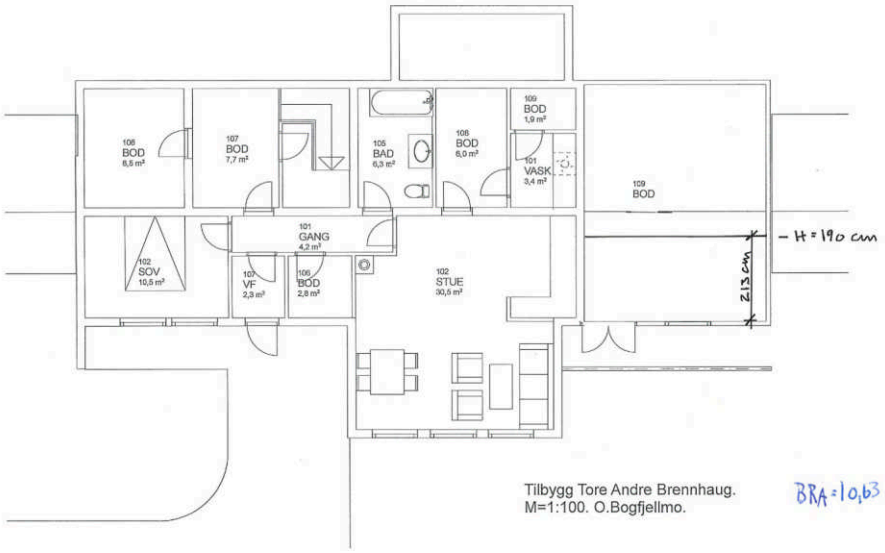

FASADE MOT ÖST
A
A
FASADE MOT NOR
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SÖR
SNITT A-A
25
100
120
300
90
40
25
35
250
30
250
35
120
120
600
260
120
120
135
120
205
700
5,8 m.v.
3/11-1987
J.HANSEN
1:50
GARASJE
MAGNE NYSTADNES
8665 SØFTING



Tilbygg Tore Andre Brennhaug.
M=1:100. O.Bogfjellmo.

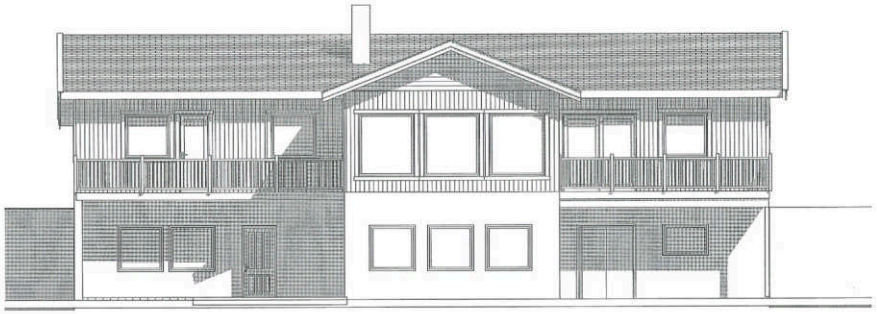
BYA 32,3 m²

BRA 1 etg · 10,63 m²
2 etg · 28,8 m²
Totalt: 39,4 m²

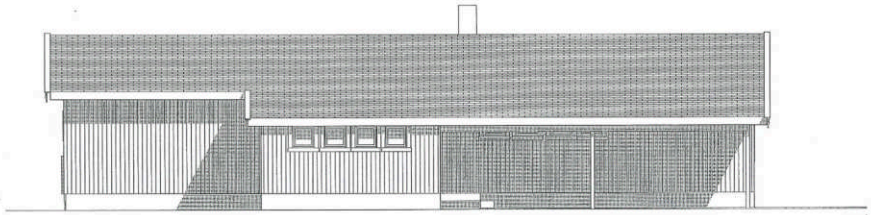


Tilbygg Tore Andre Brennhaug.
M=1:100. O.Bogfjellmo.

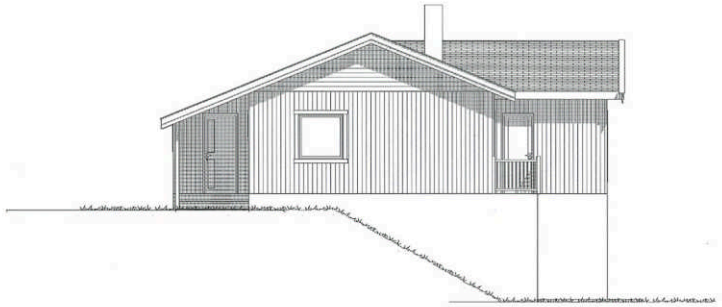
BRA = 10,63 m²



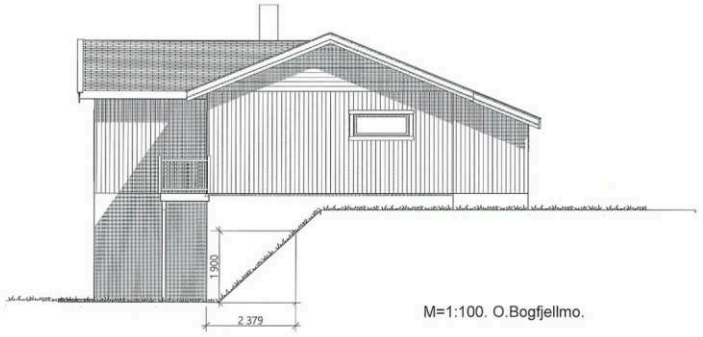
M=1:100. O.Bogfjellmo.



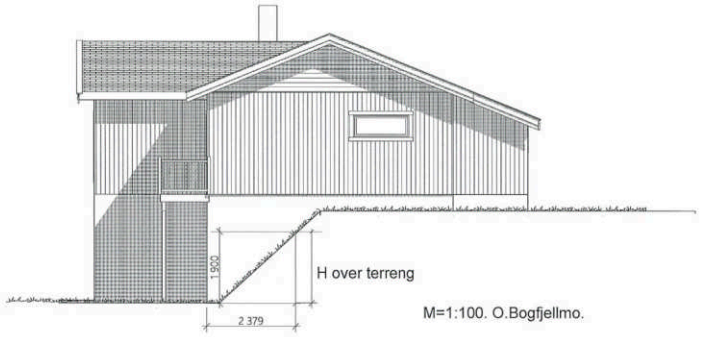
M=1:100. O.Bogfjellmo.



M=1:100. O.Bogfjellmo.



M=1:100. O.Bogfjellmo.



M=1:100. O.Bogfjellmo.

Snitt. M=1:100. O.B.



VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Tore Andre Brennhaug
Skalandsvegen 25
8664 Mosjøen

Dato: 21.06.2023
Saksb:Petter Meldal Nilsskog
Saknr: 2023/3943-7
Deres ref:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3/20-4 og 21-4

Tiltak	:	Tilbygg
Byggested	:	**Gnr.Bnr**: 201/40
Tiltakshaver	:	Tore Andre Brennhaug
Søknad mottatt	:	09.06.2023

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 a) – i), gis det med dette tillatelse ovenfor nevnte tiltak.

Følgende vilkår settes for tillatelsen:

- Tiltaket må gjennomføres med kompenserende fundamentering slik foreslått av tiltakshaver 19.06.2023. Massene må fraktes bort fra eiendommen.
- Det skal ikke være oppholdsrom i kjeller.

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

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

Saksutredning

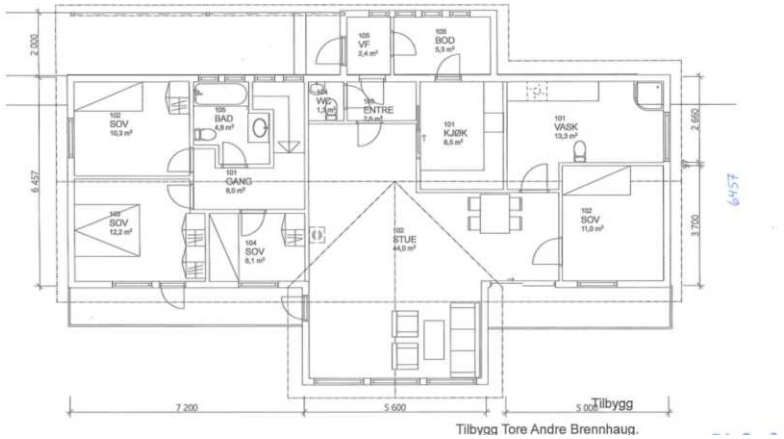
Forhåndskonferanse

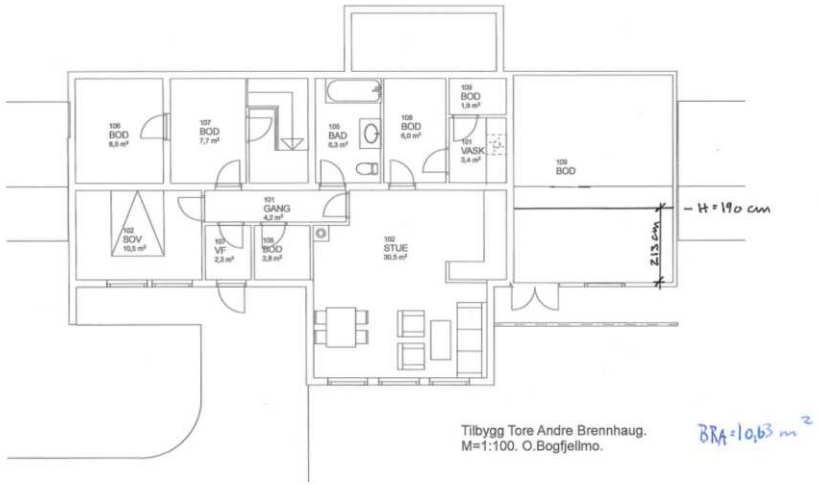
Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Beskrivelse av tiltak

Tiltaket er oppsett av tilbygg 5*6,457 meter.







Figur 1 Tegningen viser bod, men tiltakshaver har endret tiltaket slik at det ikke skal være oppholdsrom i kjeller.

I kjeller/første etasje skal det ikke være oppholdsrom. Dette er bekreftet av tiltakshaver i brev 21.06.2023. I 2. etasje skal det være vaskerom og soverom 28,8 BRA.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Delplan Skaland_Softing Planid 1824D0406

Tiltaket er i tråd med plan.

Uttalelser fra andre myndigheter

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

Naboforhold og andres kommentarer

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

Eier av eiendommen 201/6 har i form av skriftlig samtykke, datert 8.6.23, akseptert omsøkt plassering av bygningen i forhold til felles tomtegrense.

Krav til infrastruktur, jf. kap. 27

Vann- og avløp

Tiltaket endrer ikke forholdende til vann- og avløp.

Offentlig ledningsnett blir ikke berørt.

Veg og atkomst

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdende.

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

Sikkerhet mot fare

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

Tiltaket omsøkes plassert i område med middels mulighet for marin lire.

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	19.06.2023



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

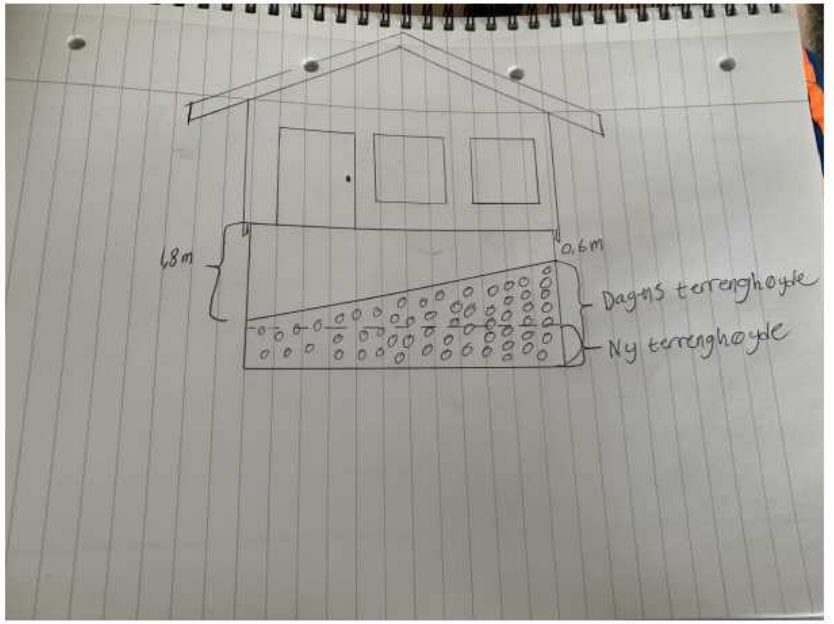
Tiltaket skal plasseres på skråningstopp fremfor 1:2,5-linja. Det skal gjennomføres kompenserende fundamentering der det kjøres bort større vekt enn det som tilføres med bygget. (NVE veileder nr. 1/2019) Det er derfor ikke nødvendig med geoteknisk vurdering etter veilederen.

Den kompenserende fundamenteringen skal gjennomføres på følgende måte:

Forslag til fundamentering.

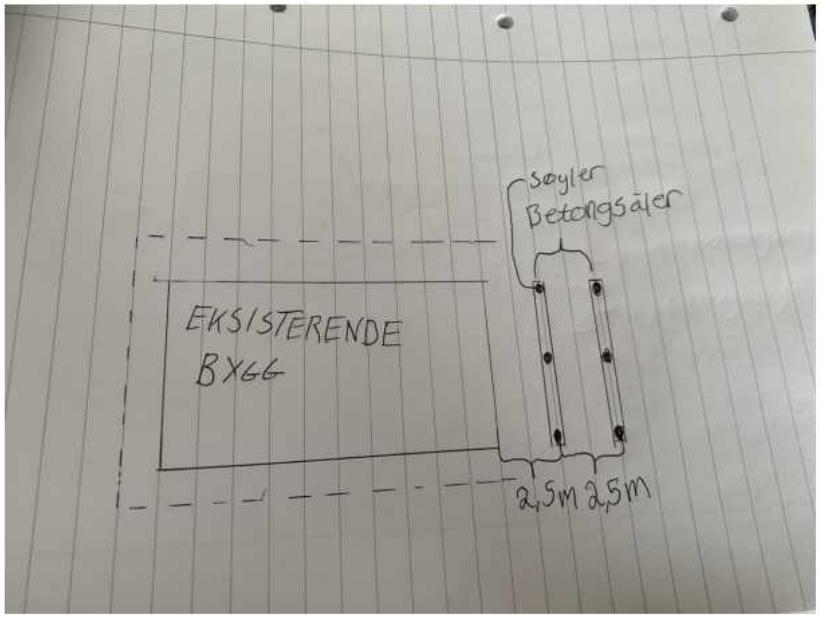
Hei og takk for rapporten. Jeg har tenkt å komme med et forslag jeg mener er tilstrekkelig med tanke på vekt og jordpress før jeg kontakter geo.

Nedenfor vises en skisse av eksisterende bolig sett fra den siden som tilbygget er planlagt:



Ved å flate ut terrenget, slik at den totale høyden fra ferdig terreng til topp av sokkel blir 1,8m hele veien, vil vekten reduseres mye. Det vil være snakk om å fjerne 10m3 med løsmasser, noe som utgjør om lag 12-14 tonn i vektreduksjon. Det nye tilbygget er anslått til å veie rundt 6 tonn, og med betongsålefundament med anlegg for søylepunkt, vil den totale vekten bli rundt 7 tonn. Det vil si at man totalt sett letter på jordtrykket med 7 tonn.

Nedenfor vises fundamenteringsplan:



En annen vesentlig fordel med å bygge slikt er at man slipper å gå langt ned i jorden med jordskruer, med risiko for å punktere ulike massesjikt som ligger. Med en slik løsning er det snakk om å grave seg ned i nivå med betonggulv i eksisterende bygning.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer forholdende til uteoppholdsareal slik at det blir noe mindre uteoppholdsareal. Dette anses uproblematisk.
Tiltaket endrer ikke forholdende til parkering

Krav til tiltaket, jf. kap. 29

Visuell utforming

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

Universell utforming og tilgjengelighet

Tiltaket er i samsvar med forskrift, jf plan- og bygningsloven § 29-3 såfremt vilkår overholdes.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til overkant gulv på grunn på sammen kote som eksisterende bygg jf pbl § 29-4 første ledd.

Tiltakets beliggenhet i plan og høyde må påvises av ansvarlig foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Beliggenhetskontroll utført av kommunen gebyr belegges i henhold til gebyrregulativet.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at bygningen plasseres som vist i innsendt søknad.

Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Oppsummering og konklusjon

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

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

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

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på dibk.no

Med hilsen

Petter Medal Nilsskog
fagleder plan og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
NÆSTBY FABRIKK AS

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

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

Generelle opplysninger:

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

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Tore Andrè Brennhaug

Dato: 25.07.2023
Saksb:Petter Meldal Nilsskog
Saknr: 2023/3943-14
Deres ref:

Tillatelse til endring av gitt tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-2

Tiltak	:	tilbygg
Byggested	:	**Gnr.Bnr**: 201/40
Tiltakshaver	:	Tore Andre Brennhaug

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 gis det med dette endret tillatelse for følgende forhold:

Bygget gjøres en halv meter lengre enn opprinnelig omsøkt i sør-sørvestlig retning.

Tidligere gitt tillatelse i vedtak 21.06.2023 gjelder ellers i sin helhet.

Saksutredning

Endring av gitt tillatelse

Bygget gjøres en halv meter lengre enn opprinnelig omsøkt i sør-sørvestlig retning.

Plangrunnlag

Endringen utløser ingen krav om dispensasjon.

Uttalelser fra andre myndigheter

Tiltaket er berører ikke sektormyndighetene.

Naboforhold

Nytt nabovarsel er ikke nødvendig jf. Plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd første setning, da endringen i svært liten grad berører naboene.

Med hilsen

Nettsted: www.vefsn.kommune.no/
Post: www.vefsn.kommune.no/edialog
Telefon: 75 10 10 00 75 10 10 00
Org.nr: 844 824 122

Petter Medal Nilsskog
Fagleder plan og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

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

Generelle opplysninger:

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

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Søfting			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** / **Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	udatert	12.5.81 / 143/81
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Tore Bechsen, Søfting			
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
Tore Bechsen, Søfting			
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
Tore Bechsen, Søfting (grunnarbeid) (innredn.arb.) Andreas Kleiven, Åsneva, (råbygg)			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er tidligere ikke utstedt.

VEFSN KOMMUNE
for Bygnings-, Regulerings- og oppmålingssjefen

Sted og dato	Stempel	
Mosjøen	9.9.1982	G. Valla
		Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

(Kommune)
VEFSN

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

Anmelder (navn, adresse)
Magne Nystadnes
8665 SØFTING

Byggherre (navn, adresse)
Magne Nystadnes
8665 SØFTING

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Søfting	201	40		

Deres søknad	Dato 17.11.1987 (mottatt)		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	Gitt ved delegert myndighet	Vedtak dato 18.01.88	Saksnr. 2006/88

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Mosjøen,	18.07.88	Gunnar Valla

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Johnny Hansen	Trastvn. 23
☐ andre		

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

Kommunenes arkivnøkkel: 511

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Tore Andre Brennhaug
Skalandsvegen 25
8664 MOSJØEN

Dato: 03.04.2025
Saksb:Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2023/3943-18
Deres ref: Tore Andre Brennhaug

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²
Byggested	:	Skalandsvegen 25, 8664 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 201/40
Tiltakshaver	:	Tore Andre Brennhaug
Ansvarlig søker	:	
Søknad mottatt	:	24.03.2025
Tillatelse til tiltak gitt	:	21.06.2023
Midlertidig brukstillatelse gitt	:	

Vedtak

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

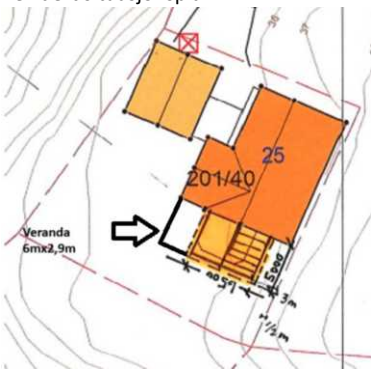
I medhold av plan- og bygningslovens § 20-5 bokstav g, gis det med dette fritak fra søknadsplikt for oppføring av veranda samt fasadeendring slik beskrevet i «Endringer» i dette dokument.

Endringer
Følgende endringer er vedlagt søknad om ferdigattest:

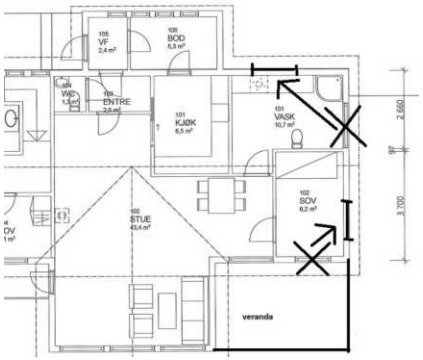
Ferdigattest

Vedlagt ligger ferdigattest og endret situasjonsplan og plantegning som viser flyttede vinduer og oppført veranda.

Revidert situasjonsplan



Revidert plantegning



Sammendrag

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

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

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

Med hilsen

Petter Medal Nilsskog
Fagleder plan og byggesak

Kenneth Andre Karlsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi:
Erica Sørli

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	18.03.2025 kl. 07:52
Gårdsnummer:	201	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	40	Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	KLEPPEN
Etableringsdato:	23.09.1957
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 201 / 40	638,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7310370	416584		638,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	23.09.1957				
Skylddeling		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver / 1824 - 201/6 / −639			
		Mottaker / 1824 - 201/40 / 639			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.06.2018	Tinglyst	05.06.2018	Runmyr	05.06.2018
Oppmålingsforretning	18/1741	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver / 1824 - 201/12 / −8 779,1			
		Mottaker / 1824 - 201/100 / 8 779,1			
		Berørt / 1824 - Mnr vann mangler / 0			
		Berørt / 1824 - 201/6 / 0			
		Berørt / 1824 - 201/40 / 0			
		Berørt / 1824 - 235/1 / 0			
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	13.06.2018			Runmyr	13.06.2018
Oppmålingsforretning	18/1741	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver / 1824 - 201/12 / −8 594			
		Mottaker / 1824 - 201/100 / 8 594			
		Berørt / 1824 - Mnr vann mangler / 0			
		Berørt / 1824 - 201/6 / 0			
		Berørt / 1824 - 201/40 / 0			
		Berørt / 1824 - 235/1 / 0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Skalandsvegen	11965	25			Grunnkrets	0114	Skaland	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7310373	416593	Postnr.område:	8664	MOSJØEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 091 903
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7310378 Øst: 416582
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	0
Bruksareal annet:	39
Bruksareal totalt:	39
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

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

Datoer

Rammetillatelse:	18.01.1988
Igangsettingstillatelse:	01.08.1988
Tatt i bruk:	31.08.1988
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	39	39	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	201/40

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NYSTADNES MAGNE		8662 HALSØY

Bygningsnr: 187 967 317
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7310373 Øst: 416593
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	125
Bruksareal bolig:	206
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	206
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Privat kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

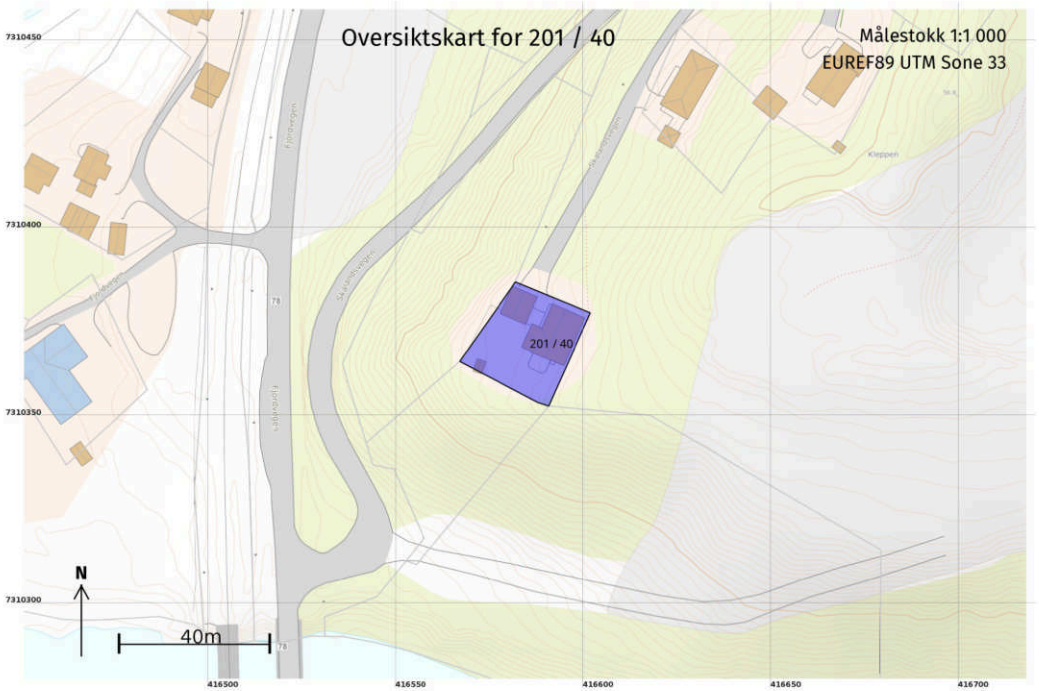
Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	
Tatt i bruk:	11.12.1981
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

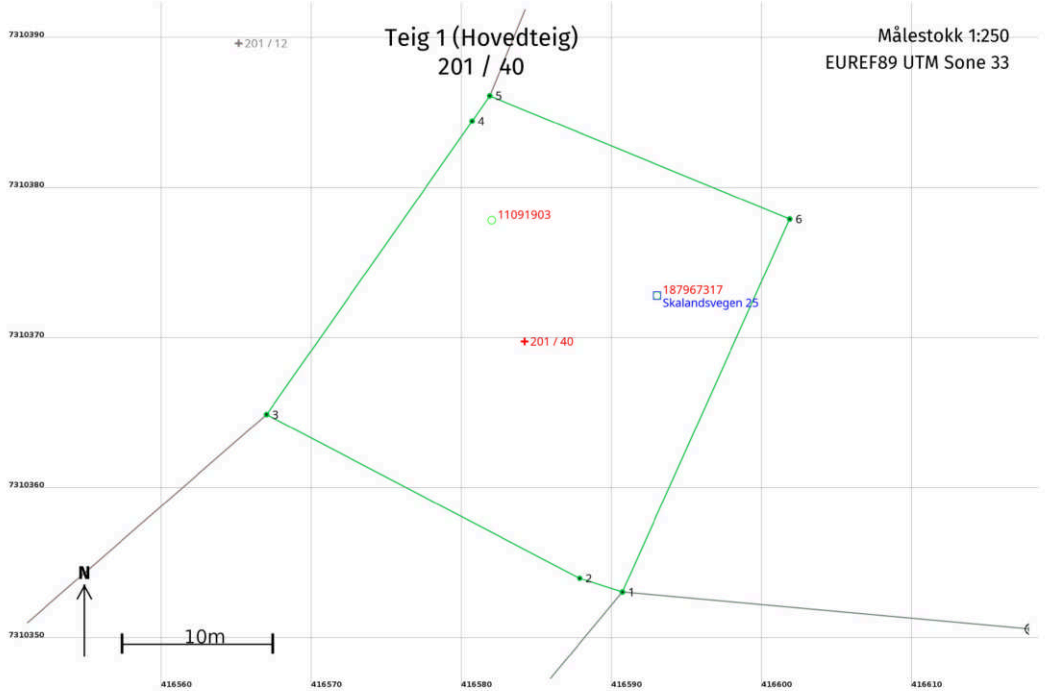
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	106	0	106	0	0	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11965 Skalandsvegen 25	H0101	Bolig	206	6	Kjøkken	2	3	201/40


Oversiktskart for 201 / 40
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
201 / 40
N
40m
7310450
7310400
7310350
7310300
416500
416550
416600
416650
416700


Teig 1 (Hovedteig)
201 / 40
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
201 / 12
11091903
187967317
Skalandsvegen 25
201 / 40
1
2
3
4
5
6
N
10m
7310390
7310380
7310370
7310360
7310350
416560
416570
416580
416590
416600
416610

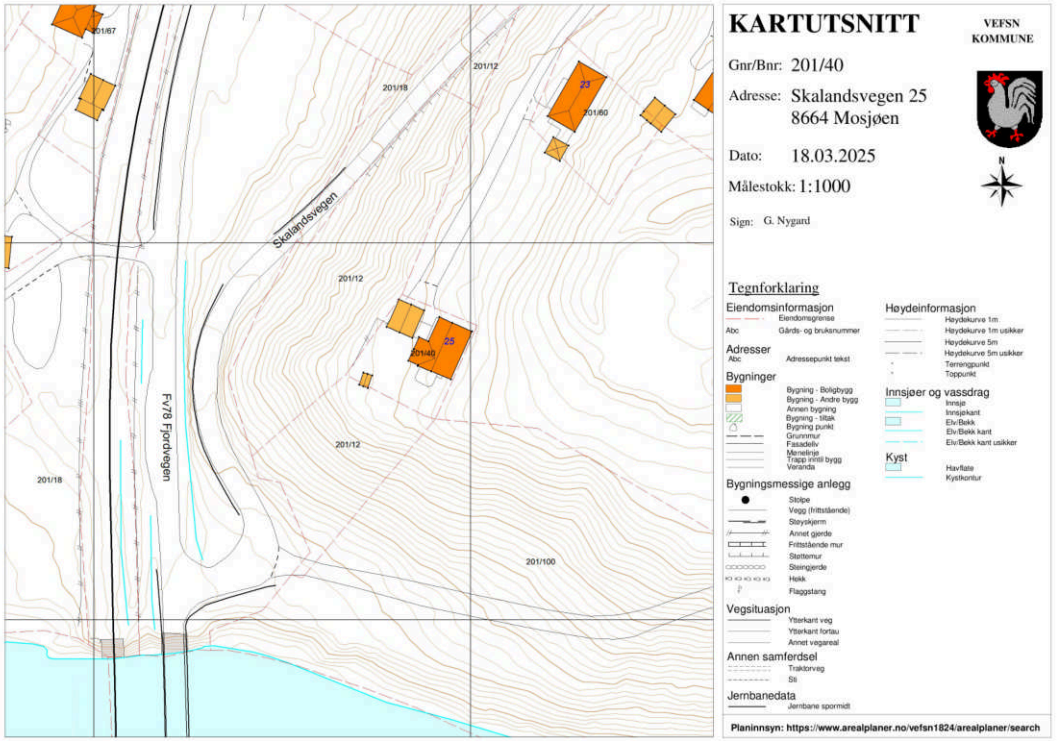
Areal og koordinater

Areal: 638,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7310370 **Øst:** 416584

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7310353,26	416590,70	2,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7310354,18	416587,86	23,54	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7310365,08	416567,00	23,85	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7310384,61	416580,69	2,05	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7310386,29	416581,86	21,59	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7310378,09	416601,83	27,21	Ukjent	10 Terrengmålt	13	





Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Marianne Bartholdsen Johansen - 15250024
Vår referanse: 3700748/25949398
Bestilling: C3 2025-03-14 (3) 138

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8005	71	27.11.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

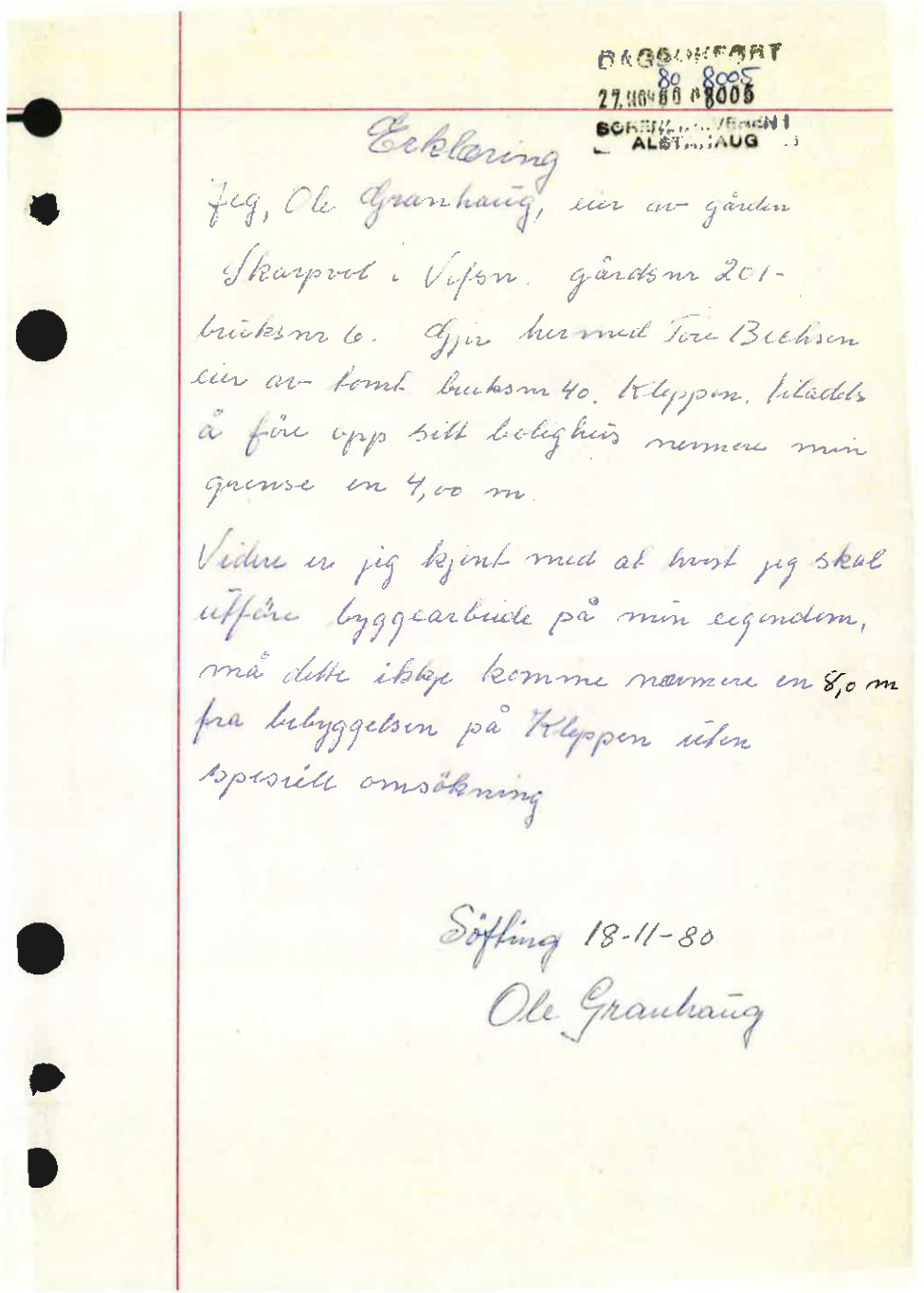
[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Marianne Bartholdsen Johansen - 15250024
Vår referanse: 3700747/25949393
Bestilling: C3 2025-03-14 (3) 139

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2378	71	23.9.1957	BESTEMMELSE OM VEG REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/2378/71
Uthentet 2025-03-14 10:15

Nr. 869 a.
PÅ LAGER HOS TJ. STENERSEN A/S, OSLO
10—56.

2378 1957

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Ira dag, den 7 september 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Stapvoll Stålands g.-nr. 201 br.-nr. 6 av skyld mark 2,02 i Vigrs herred. Forretningen er forlangt av Norvald Birkeland Søftings

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Peter Nikolaisen, Hans Danielsen og Gunnstein Ramstad

Mennene valte til formann Gunnstein Ramstad

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ... dekar, naturlig eng og kulturbeite ... dekar, produktiv skog ... dekar, annet areal ... dekar. I alt 1½ dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5]) Fraskilt del skal ha grensen mot Fellesfjøsningens eiendom i fornøl retning og ett hjørne i østlig retning 22 m. til + i jordfast stein. Videre herav og forbi fjøs i østlig retning 20 m. til + i jordfast stein. Videre så og forbi fjøs i østlig retning 16 m. til + i jordfast stein i grense mot Fellesfjøsningens grense. Følger så denne grense til utgangspunkt.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ¼ 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/2378/71
Uthentet 2025-03-14 10:15

Den omhandlede tomt har fått navnet Klippen og er utskjæt av gården Stapvoll (Stålands) Med tomta følger vei til vegrunn og rann

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

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornøden-het?

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

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

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

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

Det bevitnes:

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

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de 11 fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Mark 2.01

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Klyngen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: .....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Thorald Burhøen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hans Softing. Jenssøft Bonsås. Peter Mikalsen

Dok. nr. 2378 / 1957 dagboken 33/9 mf. 10/10-56.

Alstahaug sorenskriverembede

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

Den fraskilte bruk har gått gnr. 20, bnr. 46.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....

formann.

.....

fylkeslandbrukssjef.

.....

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19.....

.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

For tinglysing kr. .....

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

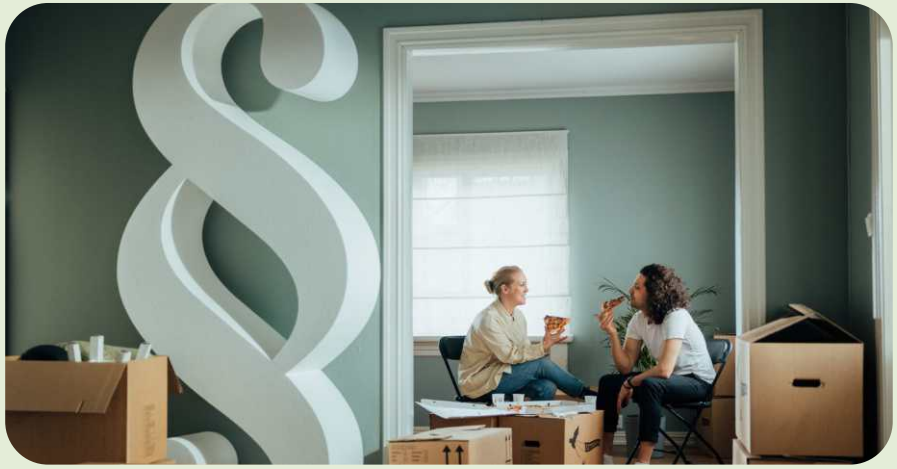
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

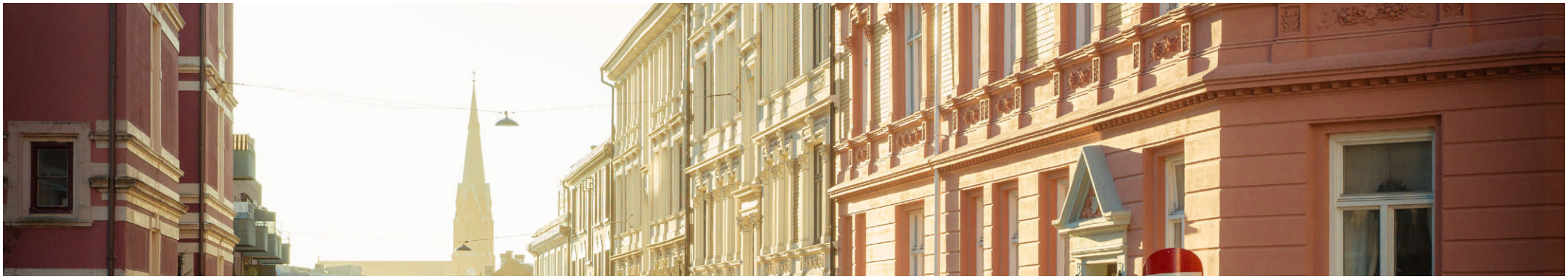
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250024 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Skalandsvegen 25, 8664 Mosjøen.
Gnr. 201, Bnr. 40, 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: 15250024
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.05.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no