

Velkommen til

A.P.Alsgaards veg 21, 8661 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

A.P.Alsgaards veg 21
8661 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1957
BRA/BRA-i	207 / 207 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til A.P. Alsgaards veg 21! En innholdsrik enebolig med stort potensial, godkjent hybelleilighet og en familievennlig beliggenhet i Mosjøen.

Denne boligen ligger i et rolig og etablert nabolag. Herfra er det kort gangavstand til Olderskog skole, barnehager og dagligvarebutikk, noe som gjør hverdagslogistikken svært enkel. Huset, som ble oppført i 1956/1957 med et tilbygg fra 1973, har en innholdsrik planløsning over tre plan. Stuen i første etasje har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir en flott utsikt mot byen og fjellet. Boligen har et tydelig behov for oppgradering og modernisering, og representerer en flott anledning for deg som ønsker å forme og skape et hjem helt etter egne ønsker og behov.

Velkommen til visning!

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!



Martine Storsve
Eiendomsmegler

+47 481 82 944
martine.storsve.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
A.P.Alsgaards veg 21, 8661 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 267, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 990 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 73 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 26 042,- pr. år 2026.

Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 437.46,- pr. 2026.
Gjelder dunk på 140 liter. Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort. Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.

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

Areal
BRA - i: 207 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 37 m²
GUA: 228 m²
ALH: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 93 m²,
Loftetasje: 30 m²,
Kjeller: 84 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 (sovealkove på hybel kommer i tillegg).

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
Eiendommen har parkeringsareal i forbindelse med adkomst. I tillegg er det en integrert garasje i kjelleretasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1038,3 m² på eiet tomt.
Iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune.

Tomten er opparbeidet med parkeringsareal ved adkomst, plen og beplantning. Eiendommen har meget gode sol-, lys- og utsiktsforhold.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Basert på boligens alder er det mest sannsynlig ikke etablert annen drenering rundt boligen enn at taknedløp ledes videre bort i rør i grunnen.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold:
Terrenget er tildels sterkt hellende og avplanert rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Rørmaterialet er av ukjent type.

Byggeår
Bolig - 1957 ifølge ferdigattest.
Tilbygg - 1973 ifølge ferdigattest.

Innhold
Kjeller
BRA-i 84 m²: Vindfang, stue hybel m/senghjørne, hybelkjøkken, gang, bad/vaskerom, hall m/trapp, gang m/trapp, to uinnredede kjellerrom, bod.

1. etasje
BRA-i 93 m²: Stue m/trapp, soverom, stue/kjøkken m/trapp, bad/vaskerom, gang, trapperom, vindfang.

Loftetasje
BRA-i 30 m²: Gang m/trapp, bad, to soverom, kott.

Markterrasse på ca. 20 m² og altan på ca. 17 m².

Det er to knekott i loftetasjen og et kott ved trapp som ikke er medtatt i arealoppsettet for bruksareal. Integrert garasje i kjeller er medtatt med ca. 16 m² i areal med lav himlingshøyde (ALH) på grunn av for lav målbar takhøyde til å tas med i BRA.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger revidert 30.04.1973. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Det er laget bad i hovedetasjen, hvor det opprinnelig er tegnet inn vindfang og åpent areal. Tiltaket er søknadspliktig.
- Det er satt inn et nytt vindu på kott i loftsetasjen. Søknadspliktig.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Standard
Enebolig fra 1956 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken (1. etasje):
Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av laminat. Det er dobbel vaskekum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og mikro. Kjøkkenventilator med kullfilter er montert. Avtrekk fra kokesonen skjer via kullfilterventilator uten mekanisk/forsert avtrekk ut. Skyvedør mellom kjøkken og bad/vaskerom. Kjøkkenet har et oppgraderingsbehov.

Hybelkjøkken (kjeller):
Kjøkkenet i den innredede kjellerdelen har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat/respatex. Dobbel vaskekum med togreps blandebatteri. Plass til komfyr og kjøleskap under benk. Naturlig avtrekk via veggventil. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov.

Bad/vaskerom (1. etasje):
Badet har flislagte gulv og vegger med fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater. Rommet har servant, ettgreps blandebatteri, toalett, dusjgarnityr på vegg, stålkum på vegg med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Panelovn og stråleovn på vegg er varmekilde. Mekanisk avtrekk er installert med tilluft under baddør. Badet har et oppgraderingsbehov: flisfuger har riss og sprekker, baderomsplatene er ikke montert fagmessig, membranløsningen kan ikke dokumenteres, og avtrekksviften lot seg ikke teste ved befaring.

Bad (loftetasje):
Badet har vegger med våtromstapet og vinylbelegg på gulvet. Taket har himlingsplater. Innredningen består av nedfelt servant, togreps blandebatteri, to overskap og speil med lys over. Toalett og dusjvegger/hjørne er installert. Panelovn er varmekilde. Naturlig ventilering via skruventil i himling og ved åpning av vindu. Badet har et oppgraderingsbehov: det er påvist fuktskader i overflater og våtromstapet, blandebatteri lekker, toalettsisternen renner, og lyset virker ikke.

Bad/vaskerom hybel (kjeller):
Badet i den innredede kjellerdelen har vegger med baderomsplater og belegg på betongdekket. Rommet har servant, ettgreps blandebatteri, toalett, lite speilskap med lys over og avtrekksvifte i vegg. Stråleovn over dør er varmekilde. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, betong og belegg.
Vegger: Trepanel, tapet, malte plater og betong.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er støpt dekke i kjelleretasjen.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med sotluke/feieluke, vedovn og åpen peis.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en lakkert tretrapp med teppebelegg i trinnene, en lakkert tretrapp til gangen i 1. etasje med sidevegger i stedet for rekkverk, og en lakkert tretrapp til loftetasjen.

Innvendige dører:
Boligen har finèrdører, en malt profilert formpresset innerdør til bad/vaskerom og en skyvedør mellom bad/vaskerom og kjøkken. I kjelleren er det lakkerte/malte fyllingsdører, en foldedør i trelameller, samt finerte og malte dører.

Vannledninger:
De innvendige vannledningene er av kobber. Det er registrert irr på rør og redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast og støpejern. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Bad/vaskerom i 1. etasje har mekanisk avtrekk. Badet i loftetasjen har naturlig ventilering via skruventil i himling. Kjøkkenet i 1. etasje har kjøkkenventilator med kullfilter. Hybelkjøkkenet har naturlig avtrekk via veggventil.

Varmtvannstank:
Hoveddelen har en varmtvannstank av merket cTc Hovenette på ca. 150 liter, plassert i kjeller. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller el-tilkobling av denne tanken, og tanken er over 20 år. Den innredede kjellerdelen har en varmtvannstank på ca. 120 liter av ukjent merke og årstall. Denne tanken er defekt med rustet hull og må skiftes ut.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i trappegang på loftetasjen med automatsikringer og 50A hovedsikring, fordelt over 8 kurser. Ytterligere sikringsskap er plassert i trapp med patronsikringer og 25A hovedsikring, fordelt over 9 kurser. Anlegget ble sist kontrollert 12.03.2015. Det lokale eltilsyn (DLE) har registrert et eldre sikringsskap med patronsikringer og anbefaler at dette renoveres. Det er en skadet stikkontakt i den innredede kjellerdelen som må skiftes.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Lagring:
Det er knekott i loftetasjen for lagring, kledd med plater/panel/belegg/tregulv, med tilgang fra luker på 4 steder. Det er kott ved trapp i loftetasjen for lagring og sengebrisk over trapp, kledd med malte plater og belegg på gulv, med tilgang fra lav dør ved trapp. Bod i kjeller. Integrert uisolert garasje i kjelleretasjen med støpt dekke, betongvegger og betonghimling, ett vindu med enkelt glass.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu på kott har sprukket glass. Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett, manglende omramming rundt kjellervindu, kun fuging.

- Utvendig - Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Råteskader gjelder spesielt på terrassedør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Gjelder håndbord i rekkverk og enkelte liggende kledningsbord.

- Utvendig - Markterrasse på baksiden: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetasje/kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge årsak og omfang.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank hybel: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er defekt og over 20 år. Det er rustet hull i tanken.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Muren heller fremover i øvre kant.

- Tomteforhold - Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Oljetanken er ikke i bruk.

- Våtrom - Loftetasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tapetskjøter er ikke tette.

- Våtrom - Loftetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp og fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Det lekker fra blandebatteri og det renner fra toalettsisternen ned i toalettet. Lys virker ikke.

- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom hybel - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom hybel - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser er det påvist indikasjoner på fuktskader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløpsrør ved inngang er skadet/ødelagt.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Liten lufting på liggende kledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Takkonstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Det er saltutslag på vegger og i himling. Store sprekker i vegg mot vei. Vinduet har råteskader.

- Innvendig - Overflater: Det er påvist skader på overflater. Det er registrert knirk i gulv, noe som indikerer bevegelse i gulvkonstruksjon/underlag. Råteskader i vegg ved vindu på soverom. En del skader på belegg og tapet.

- Innvendig - Overflater - hybel: Himlingsplater har skjevheter.

- Innvendig - Overflater - kjelleretasje: Det er påvist fuktskader på overflater. Indikasjoner på forhøyet fukt på betongvegger i uinnredet kjeller.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt 16 mm innenfor 2 m på soverom ved bad i loftetasjen og 17 mm innenfor 2 m på soverom ved trapp. Det er målt en høydeforskjell på ca. 14 mm innenfor 2 m i stuen ved peis. Målt 16 mm innenfor 2 m på stue i innredet kjellerdel.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp.

- Innvendig - Innvendig trapp til loftetasjen: Det er betydelig knirk i trapp. Rekkverket er lavt og med store åpninger.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er hull i dør til soverom ved trapp i loftetasjen og dør tar i karmen på begge soveromsdørene. Beslag rundt dørhåndtak er løse. Svelleskader nede på bad/vaskeromsdør og malingsgris på skyvedør. Dør til trapperom tar litt i karmen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør og redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken i hoveddelen. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift. Tanken er over 20 år.

- Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken m/trapp - Overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er dårlig vanntrykk og blandebatteriet er fast og kan ikke vris fra side til side.

- Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken m/trapp - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplatene.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert knirk i gulvet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Membran kan ikke konstateres, verken som synlig eller dokumentert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekksviften lot seg ikke starte og teste ved befaring.

- Våtrom - Loftetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Det er misfarging av belegg rundt sluk og rust på skruer.

- Våtrom - Loftetasje - Bad - Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder rundt ventiler. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ventilen er løsnet.

- Kjøkken - Kjeller - Hybelkjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Kjøkken - Kjeller - Hybelkjøkken - Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen i kjøkkenet.

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og trappesikring: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav (ca. 76 cm). Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Eiendommen har en risikoscore på 2 av 6 for overvann og ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

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. 5: Ufaglært arbeid: Vindu på loft mot nord ble skiftet ca. år 2000. Vindu på loft mot sør ble skiftet i 2024.

Pkt. 14: Det er dårlig vanntrykk i den eldste delen av huset. Faglært arbeid: Rør fra kjeller til loft ble skiftet ca. år 2000, men problemet kom tilbake etter kort tid.

Pkt. 18: Ufaglært arbeid: Oljekamin i kjeller ble frakoblet, demontert og fjernet ca. år 2000. Oljetank er fortsatt i hagen.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Oljekamin ble satt inn i kjeller og koblet på pipe ca. 1990.

Pkt. 21: Det er oljetank med litt olje i rett sør for kjellervegg. Kommunen har ikke gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Det har blitt gjort normale endringer og installasjoner på det elektriske anlegget fra 1970 og frem til nå.

Pkt. 26: Utbygg ca. 1974, godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Boligen har en innredet del i kjelleren (hybelleilighet). Det er ikke kjent om denne er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 41: Råteskade ble oppdaget under vinduet som ble skiftet på loft mot sør. Skaden var liten og tørr. Det ble lagt isolasjon og satt inn nytt vindu. Varmtvannstank i innredet kjellerdel er defekt.

Egenerklæring kan være begrenset utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover

det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, og takpapp på stue over hybel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kneloft er kledd med plater/panel/belegg/tregulv og viser ikke takoppbygging. Takrenner og nedløp er i metall og av plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning, med stående bordkledning på stuedelen over hybelen.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vindu i loftetasjen mot sør ble skiftet i 2024 og mot nord i 2020.

Dører:
Bygningen har en hovedytterdør i teak med glassfelt og sideglassfelt, en malt terrassedør i tre med 2-lags glass, og en malt altandør med 2 glassfelt og 1-lags armert glass.

Balkonger/terrasser:
Eiendommen har en altan på ca. 17 m² over garasjen, utført med rekkverk i trekonstruksjoner og støpt dekke. I tillegg er det en markterrasse på ca. 20 m² utført i trekonstruksjoner med impregnerte terrassebord.

Utvendige trapper:
Det er en utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke ned til markterrassen og altanen.

Garasje:
Utvendig uisolert garasje med støpt dekke, betongvegger og betonghimling. Det er ikke innsatt port, og det er et vindu med enkelt glass.

Beliggenhet
Velkommen til Olderskog!

Olderskog er en populær bydel sør i Mosjøen. Olderskog er for det meste et boligområde, hvor mange av boligene skriver seg tilbake til byens andre industriperiode. Da flyttet folk i hopetall inn til byen for å ta seg arbeid, blant annet ved «Verket». Nedenfor Olderskog, i åssiden langs Vefsna, ligger området Aspåsen. På bakre side av Olderskog finner man et nyere boligfelt ved navn Osbakken, kjent på folkemunne som området Skog. Her finner man nyere leiligheter, nye og eldre hus i tillegg til velkjente Langøra. Hovedveien på Olderskog (Vefsnvegen), tidligere E6 og enda tidligere RV50, går tvers igjennom området som en hovedpulsåre for bydelen. Olderskog

har også en lett tilgjengelig dagligvarebutikk ved skolen.

Tur og rekreasjon
Fra Olderskog er det mange forskjellige turmuligheter. Et populært turområde er Mosåsen og Mostjønna. Fra Litjenget, hvor det er gode parkeringsmuligheter, går det en bred vei opp mot Mostjønna. Flere steder er det satt ut benker hvor man kan slappe av og nyte utsikten ut over Mosjøen. Fra Mostjønna er det flere muligheter for videre destinasjoner. Blant annet Langvatnet, Finnhaugen og Langjordsetra. Områdene egner seg svært godt til fots om sommeren og med ski og akebrett om vinteren. Det er også opparbeidet et flott idrettsanlegg med fotballbane og ballbinger sentralt i området.

Skoler og barnehager
Olderskog er kjent for å være barnevennlig med flere barnehager like i nærheten uansett hvor du måtte ønske å bosette deg. Som en konsekvens av dette gjennomgår Olderskog et generasjonsskifte. Utover flere barnehager, ligger det en relativt ny barneskole her, Olderskog skole. Skolen innehar 1-7 klassetrinn. Når barna blir større er det kort vei ned til Kippermoen Ungdomsskole, hvor Vefsn Kommune også har et ordentlig idrettsanlegg med både fotballhall, svømmebasseng, friidrettsbane, utendørs kunstgressbaner m.m.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ferdigattest for nybygg (våningshus) datert 10.05.1957. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til eksisterende våningshus med innredet hybelleilighet i sokkeletasje datert 15.11.1973. Kopi av denne følger vedlagt.

Garasje:
Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje datert 15.12.1956. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Primær oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring. Boligen har vedovn og åpen peis. Det er panelovner som varmekilde på baderom i 1. etasje og loftetasje, samt stråleovn på vegg på baderom i 1. etasje og stråleovn over dør på bad tilhørende kjellerhybel.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet. Hybel deler hovedinngang med resten av boligen og kan også leies ut separat.

Det foreligger ferdigattest for innredet hybelleilighet i sokkeletasjen datert 15.11.1973. Hybelen er ikke utleid.

Radon
Alle boliger/leiligheter 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 er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mosjøen (plan-ID 1824D1017), vedtatt 21.06.2017 og sist endret 24.03.2021. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (B - eksisterende boligområde).

Siden eiendommen ikke inngår i en gyldig detaljreguleringsplan, gjelder bestemmelsene i kommunedelplanen. Relevante bestemmelser for eksisterende boligområder (pkt. 10.5) er blant annet:
- Eksisterende boligtomter kan utnyttes inntil totalt 40 % BYA.
- Saker som ikke berører grøntområder, bekker/elver/vann og forhold til trafikk, og i form og høyde ikke skiller seg ut fra omgivelsene for øvrig, kan godkjennes med direkte hjemmel i kommunedelplanen.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 009 448,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 037 790,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Esben Lund selger via fullmakt for et dødsbo.

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-05-2026 av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Nord AS.
Det er 2 knekott i loftetasjen som ikke er medtatt i arealoppsettet, og et kott ved trapp som er medtatt i ALH. Garasje er medtatt i ALH med ca 16 m2, for lav målbar høyde til å tas med i BRA. TBA er markterrasse på ca 20 m2 og altan på ca 17 m2. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 28.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 22.04.2026
Energiattest, datert 12.05.2026
Bygningstegninger bolig, datert 16.05.1956
Ferdigattest bolig, datert 10.05.1957
Bygningstegninger garasje, datert 1956
Ferdigattest tilbygg, datert 15.11.1976
Matrikkelrapport, datert 24.04.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Martine Storsve
Eiendomsmegler
Telefon: 481 82 944
Epost: martine.storsve.pettersen@em1nn.no

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















































Plantegning



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

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

A.P.ALSGAARDS VEG 21

Nabolaget Olderskogen - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Olderskog skole		**5 min**
Linje 221, 231, 252, 253, 261, 262, 267		0.4 km
Mosjøen stasjon		**8 min**
Linje F7		4 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		**10 min**

SKOLER

Olderskog skole (1-7 kl.)		**3 min**
321 elever, 24 klasser		0.2 km
Mosjøen skole (1-7 kl.)		**5 min**
281 elever, 23 klasser		2.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)		**15 min**
416 elever, 32 klasser		1.2 km
Mosjøen vgs. Kippermoen		**14 min**
350 elever		1.2 km
Mosjøen videregående skole		**5 min**
900 elever		2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hansens Bilverksted Mosjøen	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

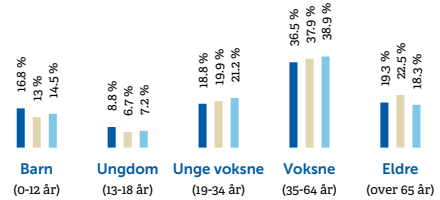
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Olderskogen	1 810	807
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Olderskog barnehage (0-5 år)		**9 min**
38 barn		0.7 km
Fagertun barnehage (0-5 år)		**12 min**
44 barn		0.9 km
Nyrud barnehage (1-5 år)		**14 min**
26 barn		1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Olderskog		**5 min**
Post i butikk, PostNord		0.4 km
Kiwi Nyrud		**18 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

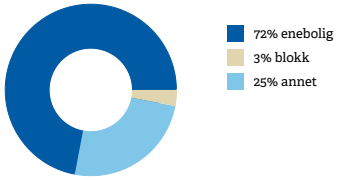
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Olderskog skole		**4 min**
Aktivitetshall, ballspill		0.3 km
Olderskog femmerbane		**8 min**
Ballspill, fotball		0.7 km
Feel24 Mosjøen		**18 min**
Vefsn skole og treningssenter		**21 min**

BOLIGMASSE



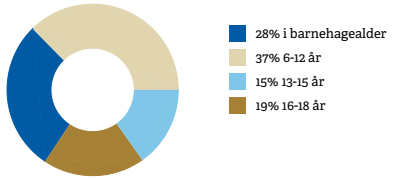
«Stille og fint, nært skole, butikk og turområde. Passer fint for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

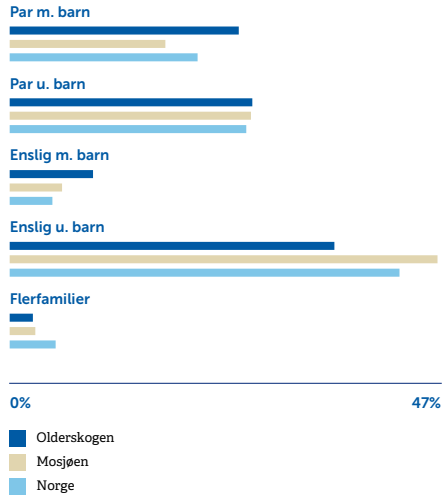
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**6 min**
Apotek 1 Mosjøen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



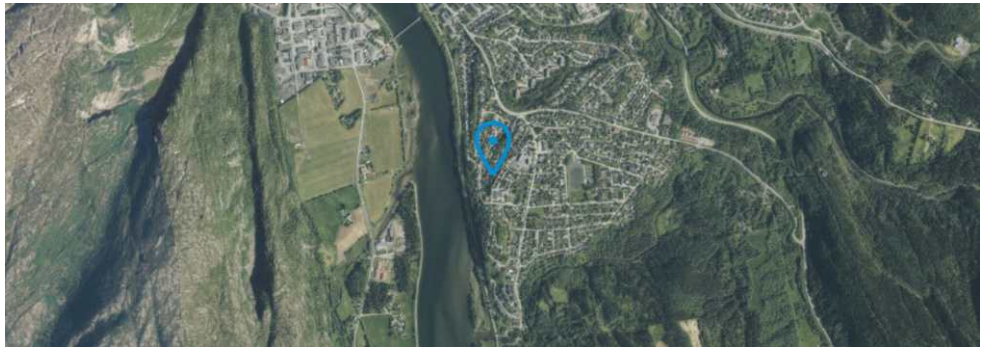
FAMILIESAMMENSETNING

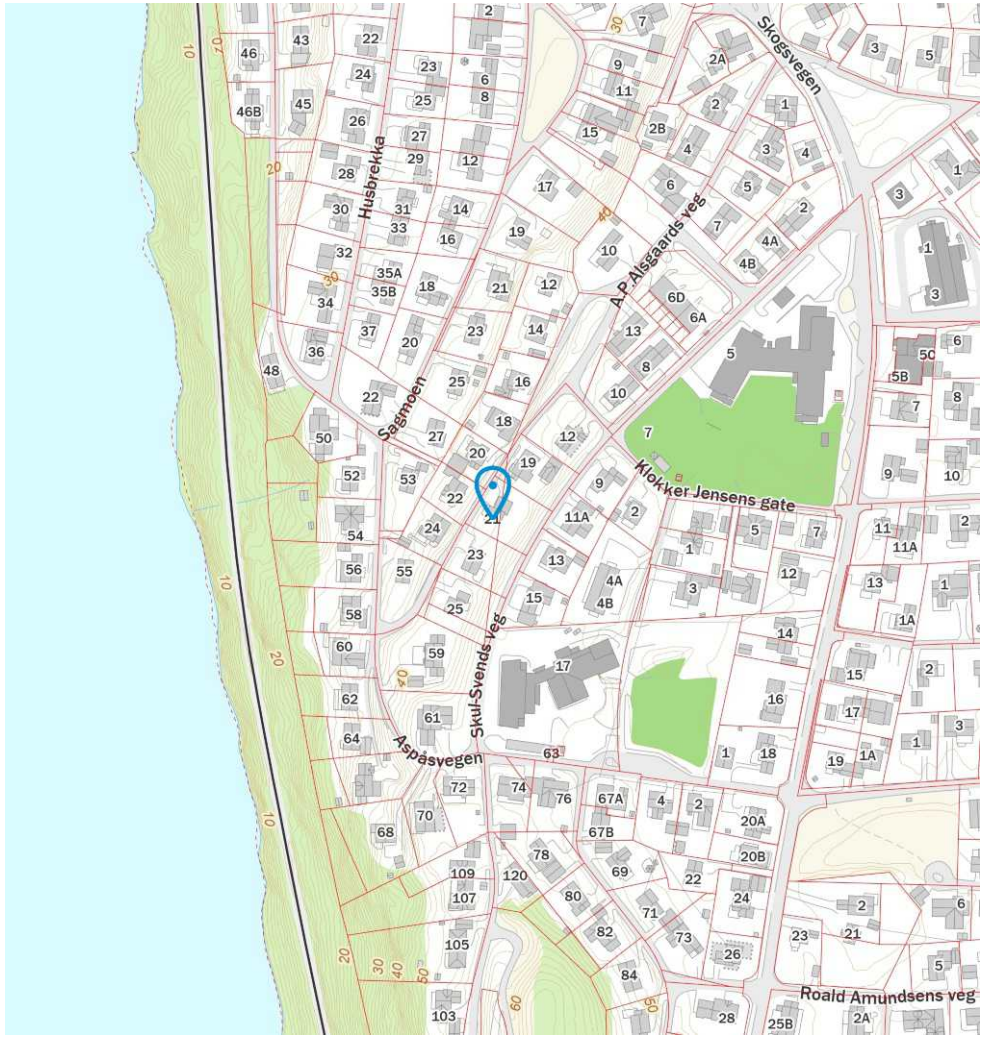


SIVILSTAND

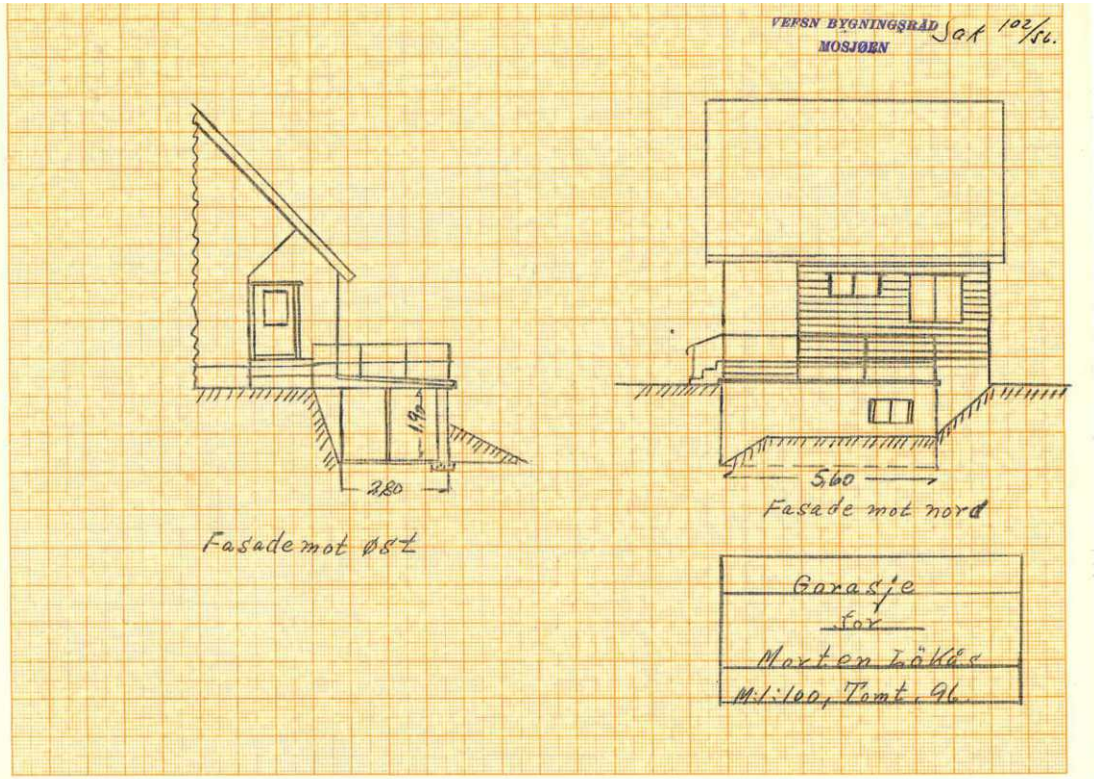
	Olderskogen	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026



15/12 1956.

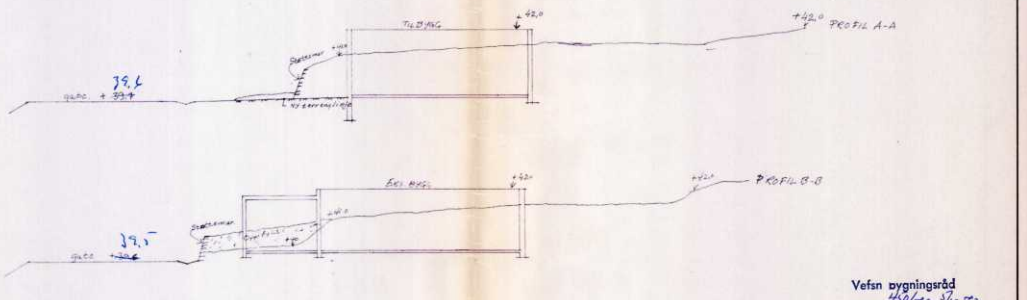
Herr Morten Løkås,
Mosjøen.

Vedr. Deres søknad av 8/11 d.å. om tillatelse til å føre opp en garasje ved Deres nybygg på Gilde- i samsvar med innsendt skisse i 2 eksemplarer.

Søknaden ble behandlet som Sak 102/56 i møte i Vefsn bygningsråd den 14/12, og det ble gjort følgende vedtak:

"Søknaden innvilges".

For



Vefsn bygningsråd
Sak nr. 450/72 - 3/12 72

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
Inr. 1264/72
Mott. 2/11-72

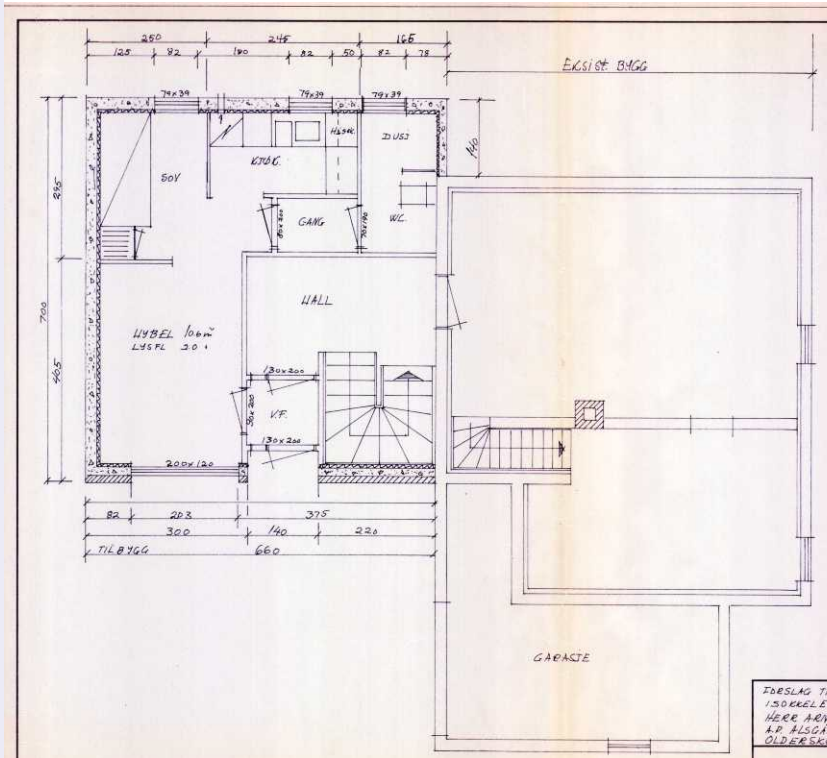
HERR ARNE LUND
AP ALSGÅRDSVEG 21
OLDERSKOG

PROFILER

Målestokk 1:100 | Tegn. 29/9-72 | Trac. | Klr.

Erstatning for:

Erstattet av:



Vefsn bygningsråd
Sak nr. 450/72 - 3/12 72

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
Inr. 1264/72
Mott. 2/11-72

Rev 29/9-72

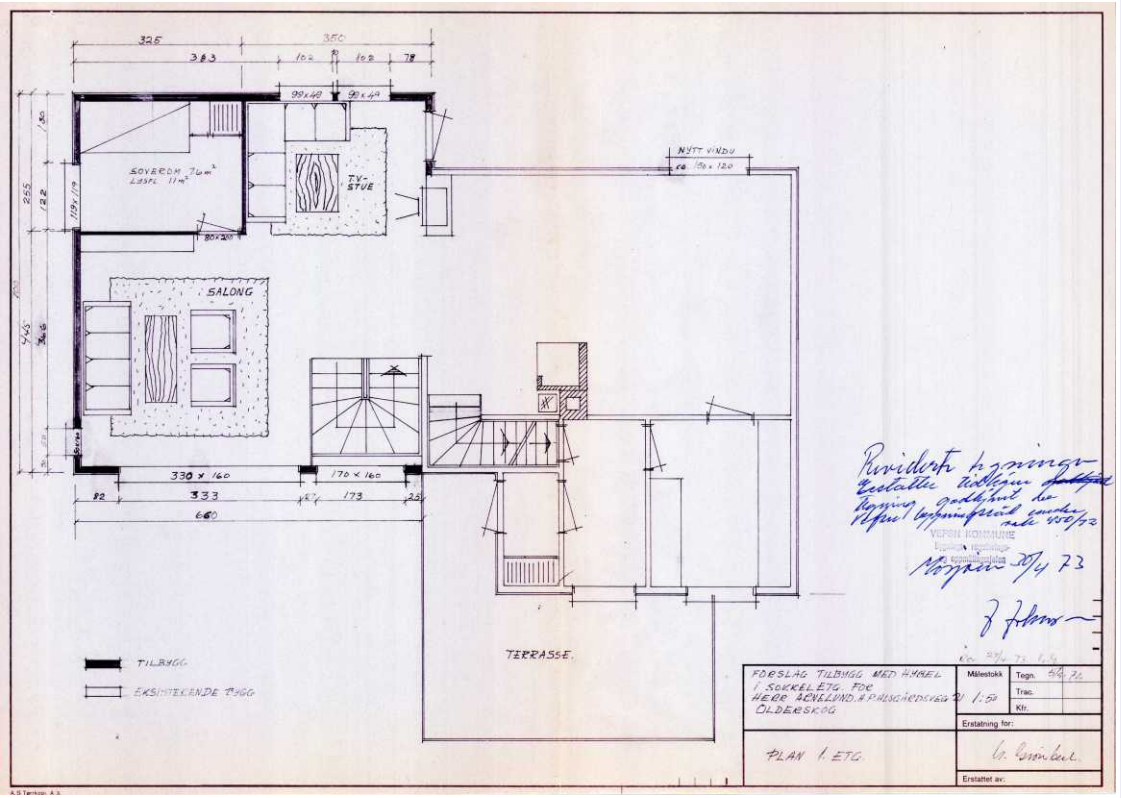
IDRETTSLAG TILBYGG MED HYBEL
I SOKKELETG. FOR
HERR ARNE LUND
AP. ALSGÅRDSVEG 21.
OLDERSKOG

PLAN SOKKELETG

Målestokk 1:50 | Tegn. 7/9-72 | Trac. | Klr.

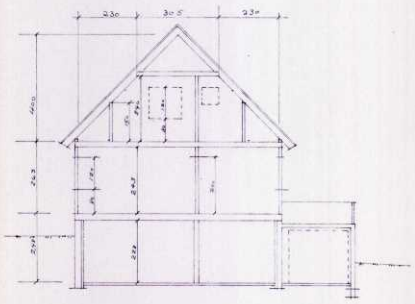
Erstatning for:

Erstattet av:

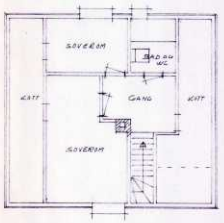


Rivilderte bygninger
Erstatter tidligere
Bygning
Vefsn bygningsråd sak 450/72
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
Mottatt 20/4 73

FORSLAG TILBYGG MED HYBEL I SOKKELETG. FOR HERR ARNE LUND A.P. RUSGÅRDSVEG 21 OLDERSKOG	Målestokk 1:50	Tegn. 5/4 73
		Trac.
		Klr.
		Erstatning for:
PLAN 1. ETG.		Erstattet av:



SNITT EKSISTERENDE BYGG

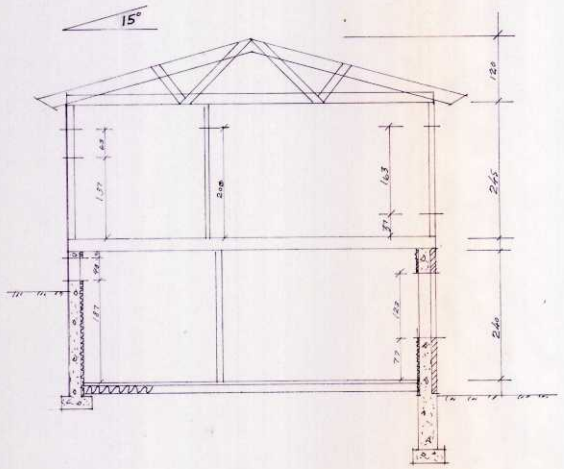


PLAN LOFT

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 450/72 - 3/12.72

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
Inn. 1264/72
Mott. 21/11-72

FORSLAG TILBYGG MED HYBEL I SOKKELETG. FOR HERR ARNE LUND A.P. RUSGÅRDS VEG 21 OLDERSKOG	Målestokk 1:100	Tegn. 27/11 72
		Trac.
		Klr.
		Erstatning for:
SNITT OG LOFTSPLAN EKSISTERENDE BYGG		Erstattet av:



Vefsn bygningsråd
Sak nr. 450/72 - 3/12.72

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
Inn. 1264/72
Mott. 2/11-72

Rev. 27/9-72

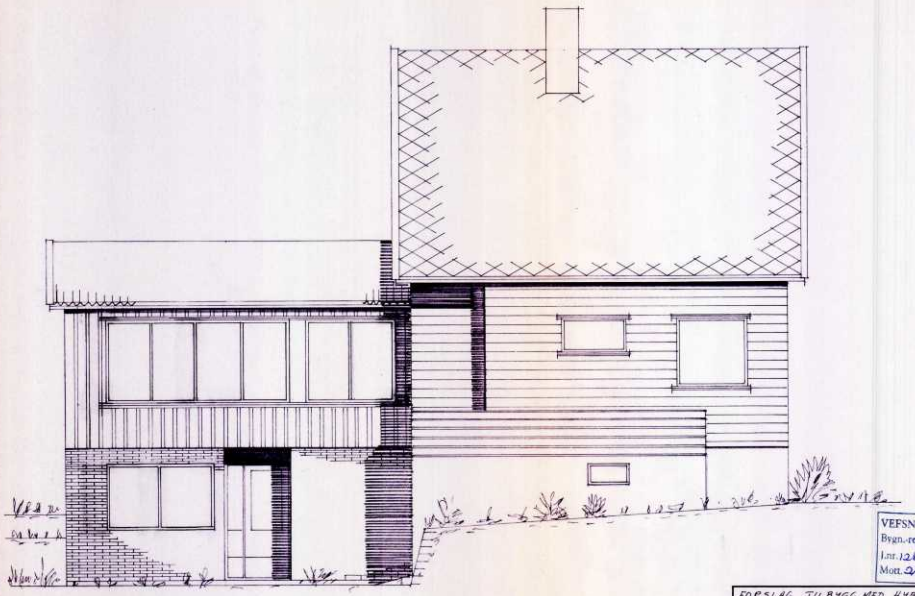
FORSLAG TILBYGG MED HYBEL I SOKKELETG. FOR HERR. ARNE LUND A.P. ALGARDS VEG 21 OLDERSKOG

Målestokk 1:50 | Tegn. 5/6-72 | Trac. | Kfr.

Erstatning for:

SNITT

Erstattet av:



Vefsn bygningsråd
Sak nr. 453/72 - 3/12.72

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
Inn. 1264/72
Mott. 2/11-72

Rev. 27/9-72

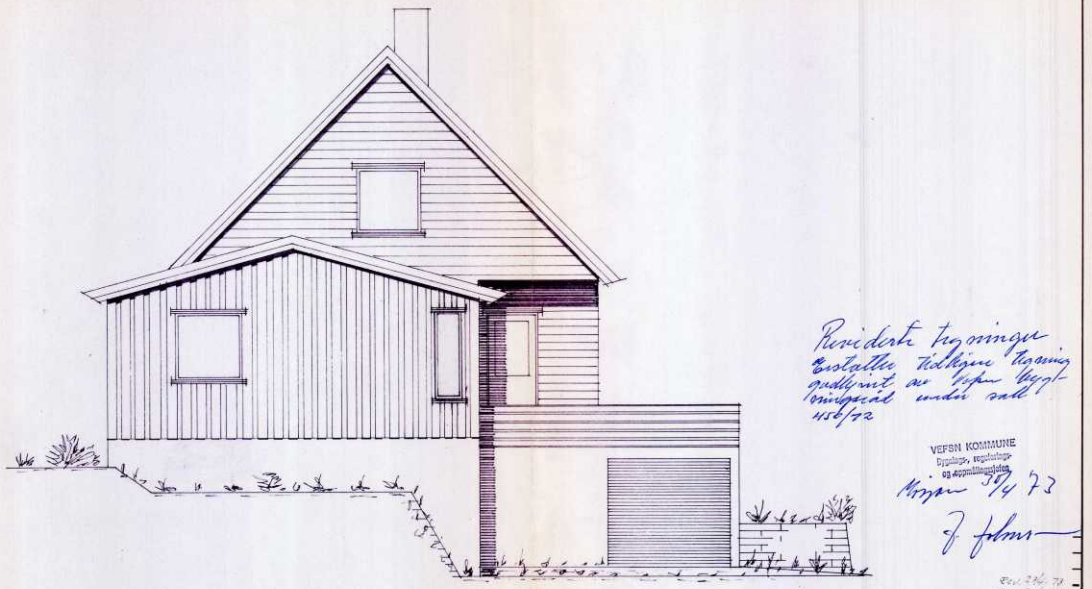
FORSLAG TILBYGG MED HYBEL I SOKKELETG. FOR HERR. ARNE LUND A.P. ALGARDS VEG 21 OLDERSKOG

Målestokk 1:50 | Tegn. 5/6-72 | Trac. | Kfr.

Erstatning for:

FASADE MOT VEST

Erstattet av:



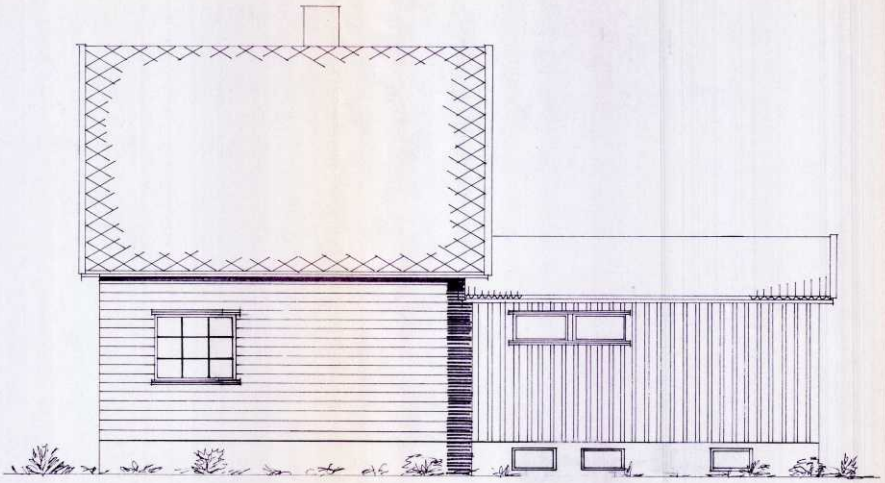
Revidert tegninger
Erstatter tidligere tegning
godkjent av Vefsn byggi
ningsråd under sak
456/72

VEFSN KOMMUNE
Byggings-, reguleringe
og oppmålingsetaten
Mosjøen 5/4 73
J. Holms

Rev. 27/4-73
Rev. 27/9-72

FORSLAG TILBYGG MED HYBEL I SOKKELETG. FOR HEER ARNELUND A/P ALSGARDSVEG 21 OLDERSKOG	Målestokk 1:50	Tegn. 5/4-73
		Trac.
		Klr.
	Erstatning for:	
FASADE MOT NORD	G. Svenbeck	
	Erstattet av:	

A.S Tankspi. A.S.



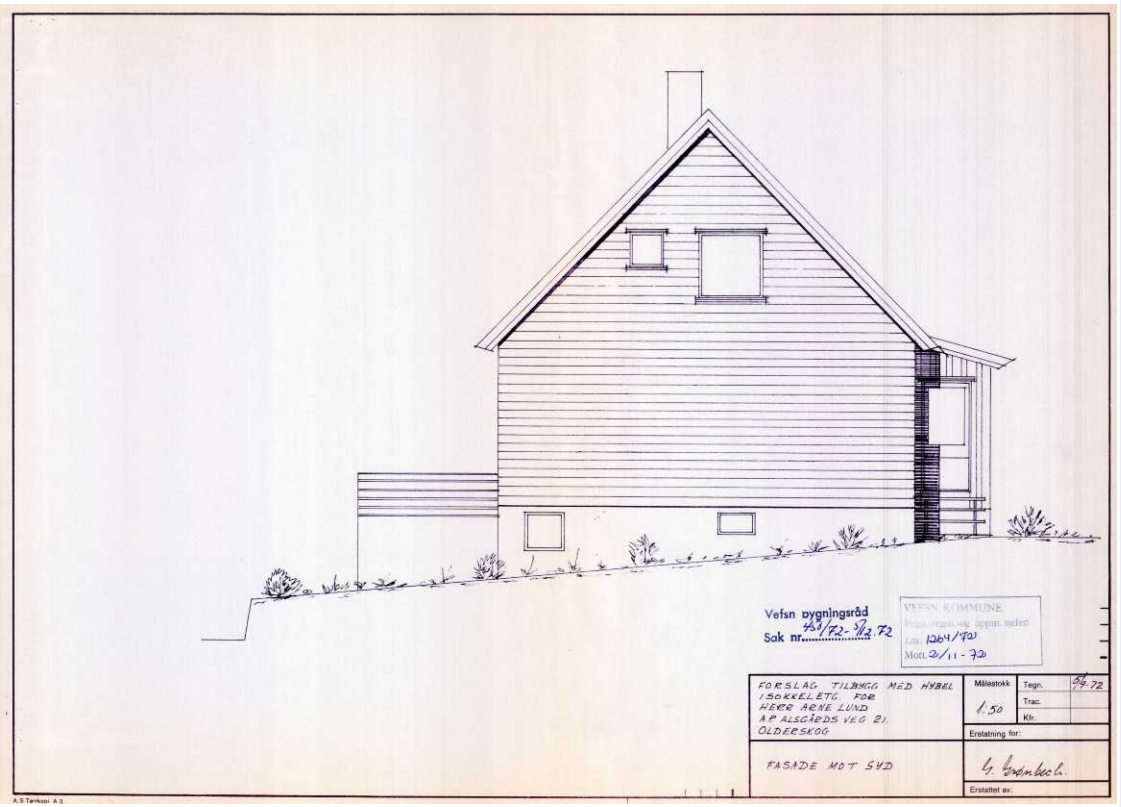
Revidert tegning.
Erstatter tidligere tegning godkjent
av Vefsn byggningsråd under sak
456/72.

VEFSN KOMMUNE
Byggings-, reguleringe
og oppmålingsetaten
15/11.73
Arkitekt Rønstrøm

Rev. 12/4 73
Rev. 26/9-72

FORSLAG TILBYGG MED HYBEL I SOKKELETG. FOR HEER ARNELUND A/P ALSGARDS VEG 21 OLDERSKOG	Målestokk 1:50	Tegn. 5/9-72
		Trac.
		Klr.
	Erstatning for:	
FASADE MOT ØST	G. Svenbeck	
	Erstattet av:	

A.S Tankspi. A.S.



U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 5. desember 1972.

Sak nr. 450/72 - 5. desember 1972.

Arne Lund, A.P. Alsgaardsveg 21 - Tilbygg.

Söknad om byggetillatelse av 23. oktober 1972 fra Arne Lund vedr. oppföring av tilbygg med hybelleilighet i sokkeletasje til eksisterende våningshus på A.P. Alsgaardsveg 21.

Vedtak gjort av bygningssjefen og ref. for bygningsrådet:

Byggemeldingen godkjennes på följende betingelser:

Kjökken, bad og w.c. må gis forskriftsmessig lufting.

Rom til varig opphold for mennesker i underetasjen, må isoleres mot inntrengning av fuktighet i vann- eller dampform, som det fremgår av byggeforskriftenes kap. 31.

Avlöp må föres via 3-rommet septiktank av NKF godkjent type til eksisterende avlöpsledning.

Byggearbeidet må ikke igangsettes för statiske beregninger og tegninger for forsterkninger over åpning i yttervegg er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

Videre må godkjent ansvarshavende ha underskrevet byggemeldingen.

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

Det gjöres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifölge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift
Vefsn kommune, bygnigssjefens kontor, den 29. november 1972.

L. Forsmo

Sendes herr Arne Lund, A.P. Alsgaardsveg 21, 8660 Olderskog, idet vi viser til ovenstående vedtak.

Mosjöen, den 29. november 1972.

Wogn-Henriksen

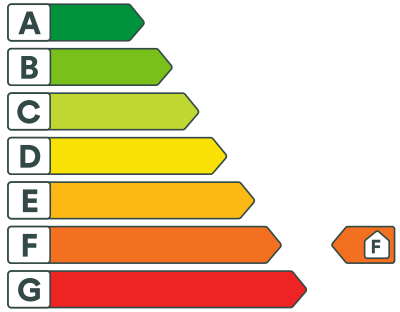
Vedlegg: 1 byggemelding
Situasjonsplan
1 sett tegninger
1 byggetillatelsesskjema
1 regning
1 melding om klage

enova

Energiattest



Adresse **A.P.Alsgaards veg 21, 8661 MOSJØEN**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294873**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187947391**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **267**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **334,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **413,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 479 kWh**

A.P.Alsgaards veg 21, 8661 MOSJØEN

Detaljering

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

A.P.Alsgaards veg 21, 8661 MOSJØEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Det attesteres herved at Morten Løkås' nybygg (våningshus) på tomt nr. 96 på Gildevangen er ferdig og er oppført i samsvar med bygningsforskriftenes samt med de tegninger som er godkjendt av Vefsn bygningsråd.

Vefsn kommuneingeniørkontor, 10/5 1957.

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	24.04.2026 kl. 07:35
Gårdsnummer:	103	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	267	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:	VESTLI I
Etableringsdato:	14.06.1956
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 267	1 038,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230429	LUND ASLAUG JOHANNE		A.P.ALSGAARDS VEG 21 8661 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		230429	LUND ASLAUG JOHANNE		A.P.ALSGAARDS VEG 21 8661 MOSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7301276	418506		1 038,3 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
Sammenslåing av matrikkelenheter	17.04.2026	Tinglyst	17.04.2026	1824nyg	15.04.2026
Sammenslåing	26/1861				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/266	-661
Mottaker	1824 - 103/267	661

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.06.1956				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/136	-639
Mottaker	1824 - 103/267	639

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	A.P.Alsgaards veg	1100	21			Grunnkrets	0406 Skog-Husbrekka	Nei
						Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
				7301273	418509	Postnr.område:	8661 MOSJØEN	
						Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

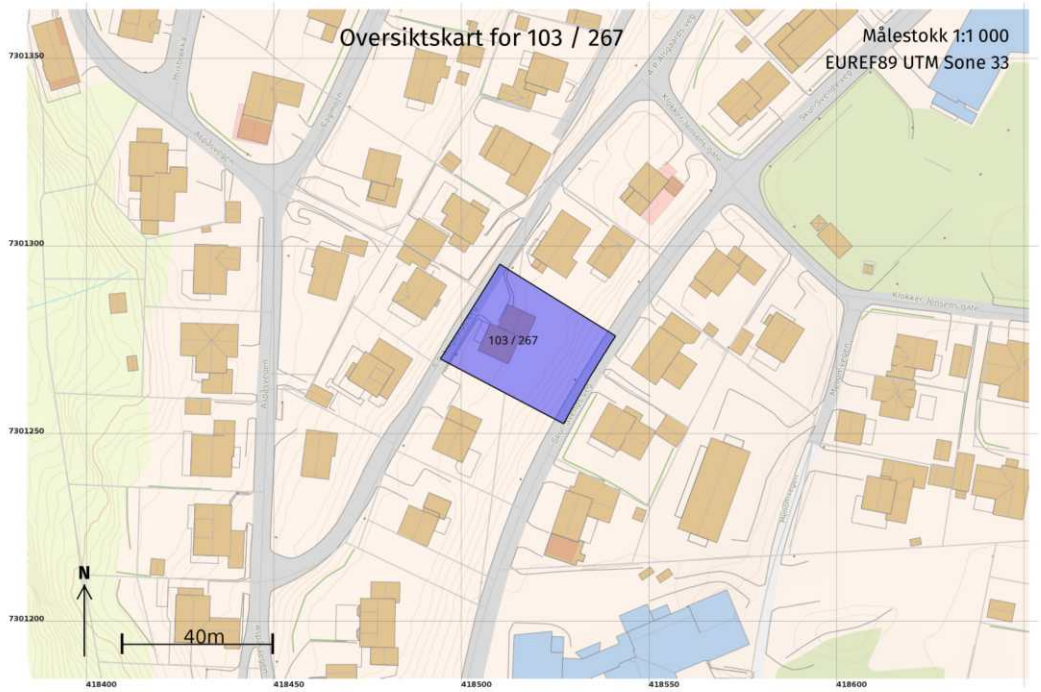
Bygningsnr:	187 947 391	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	211	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7301277 Øst: 418511	Bruksareal totalt:	211			Tatt i bruk:	09.05.1973
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

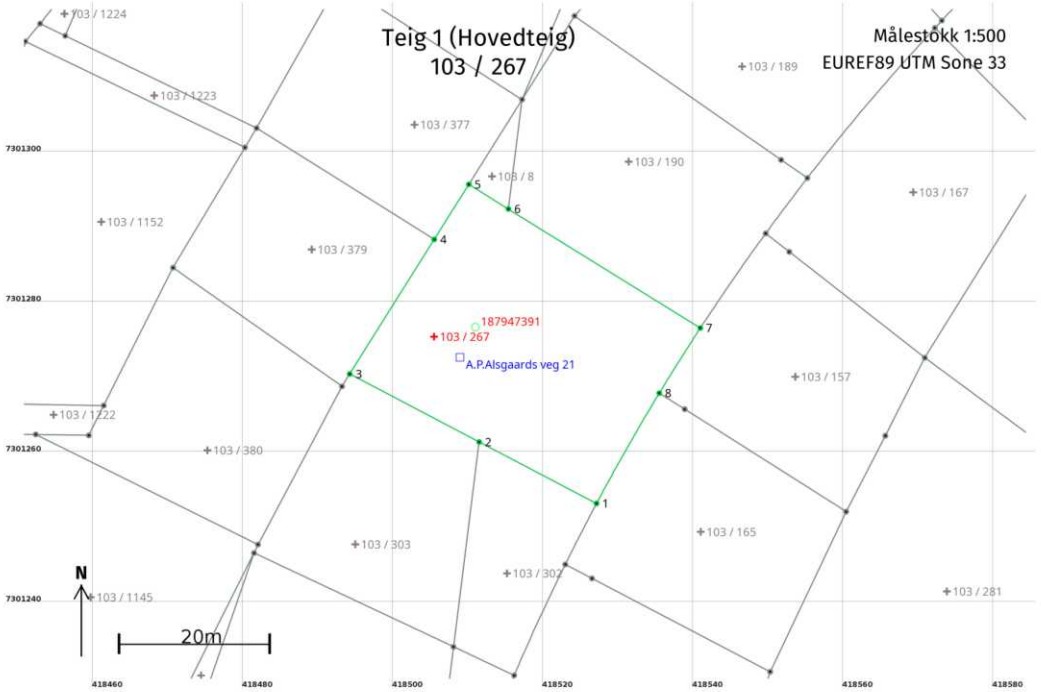
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	95	0	95	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1100 A.P.Alsgaards veg 21	H0101	Bolig	211	6	Kjøkken	2	2	103/267





Areal og koordinater

Areal: 1 038,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7301276 **Øst:** 418506

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301253,53	418527,17		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,65				
2	7301261,72	418511,54		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,47				
3	7301270,77	418494,30		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,16				
4	7301288,68	418505,56		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,66				
5	7301296,01	418510,17		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,19				
6	7301292,74	418515,43		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,08				
7	7301276,89	418540,99		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	-299,90
			10,25			13	
8	7301268,22	418535,53		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-299,90
			16,90			13	

Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen

AB/RA

Mosjøen, den 15. november 1973.

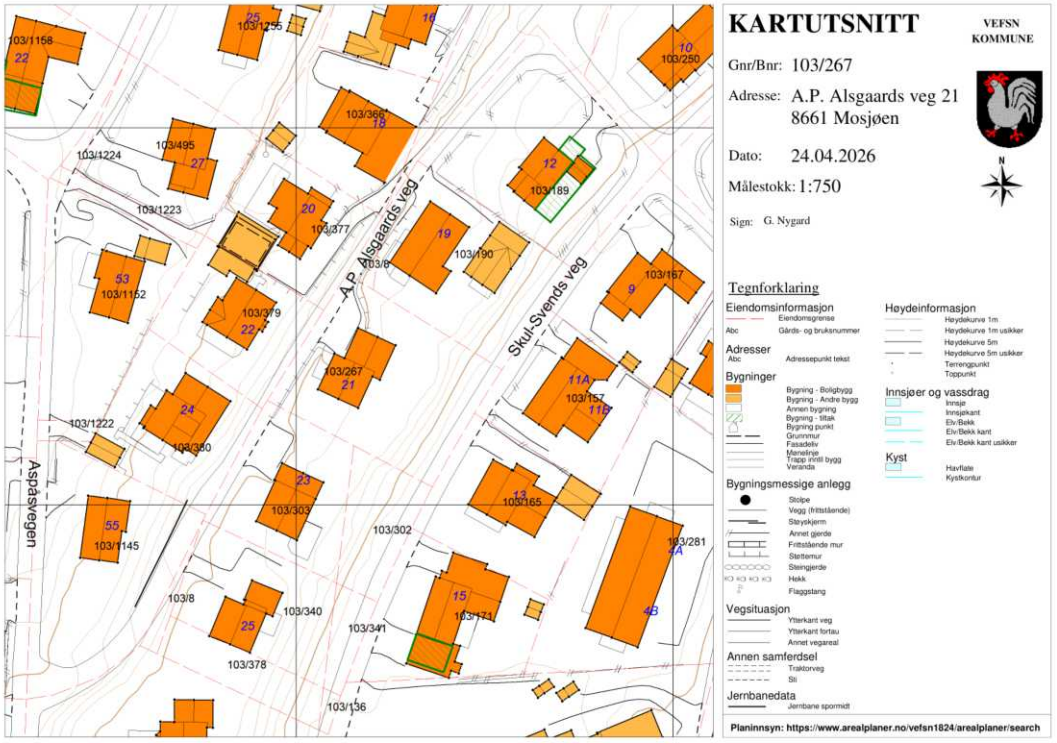
F E R D I G A T T E S T

Det bekreftes herved at Arne Lund, A.P. Alsgårdsveg 21 har oppført tilbygg til eksisterende våningshus. I tilbyggets sokkeletasje er innredet hybelleilighet.

Tilbygget er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Wogn-Henriksen
Wogn-Henriksen

Asbj. Berntsen
Asbj. Berntsen



bankID SIGNERT 22.04.2026
Lund, Esben Andreas

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

Esben Lund

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

A.p.alsgaards Veg 21
8661 Mosjøen

1824-103/267/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu loft mot nord.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu loft, mot sør

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

Det er dårlig vanntrykk i den eldste delen av huset

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Bjørn Olsrud AS

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall (les ca.) skiftet rør fra kjeller til loft, men feil kom tilbake etter en kort stund.

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

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Årstall er ca. Fjernet oljekamin fra kjeller. Frakoblet, demontert og fjernet. Oljetank fortsatt i hagen.

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

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Pappa satte inn oljekamin i kjeller, og koblet denne på pipe. Årstall er omtrentlig. Husker ikke når det skjedde.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Det er oljetank med litt olje i rett sør for kjellervegg.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **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?: 1970

Firmanavn: ABB Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort normale endringer og installasjoner fra 1970 og fram til nå. Det har alltid blitt gjort av fagfolk. Huset har hatt samme eier(e) i over 60 år.

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**

Utbygg ca. 1974

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

Ja

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 om den ligger i et fareområde?

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

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

- **Ja**

Hybelleilighet.

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 om det er utført målinger for boligen?

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Råteskade under det vinduet jeg bytta sist. Loft mot sør. Det var en liten skade og det var helt tørt. Jeg putta bare isolasjon oppi og satte inn det nye vinduet. Varmtvannstank i kjellerleilighet er defekt.

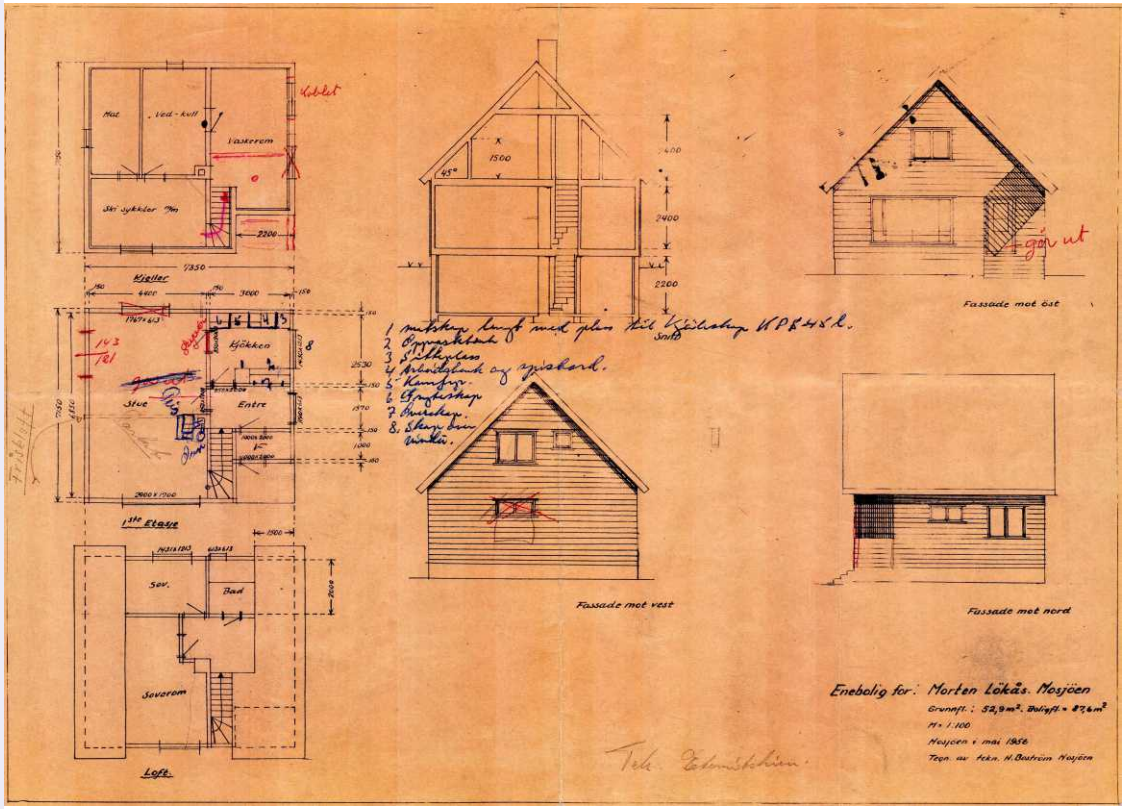
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Byggemeldingen ble behandlet som Sak 47/56 i møte i Vefsn bygningsråd den 15/5, og det ble gjort følgende vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes med plasering som vist på situ-
"asjonsplanen".

For VEFSN BYGNINGSRÅD
MOSJØEN

16/5 1956.

Tilstandsrapport

Enebolig
A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 267

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2656 **Eiendomsverdi ref nr:** DO8313

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

BYGGCON

F
ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse.

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



Rapportansvarlig

Stein Rune Bjerkli

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

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1956 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 70 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

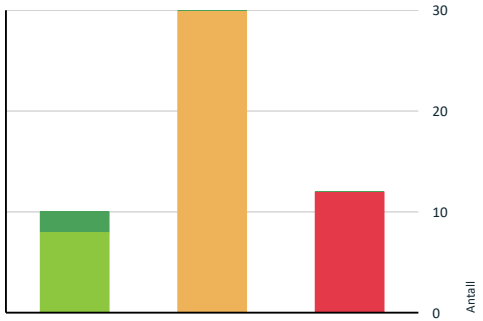
Enebolig

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

I forhold til godkjente reviderte tegninger av 30.04.1973 er det satt inn et lite vindu på kott i loftetasjen, delt av til rom i uinnredet kjeller (gang med trapp) og delt av til en bod i indre del av uinnredet kjeller. Vindusendringen er det eneste som skulle vært endring-søkt.
Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Sammendrag av boligens tilstand

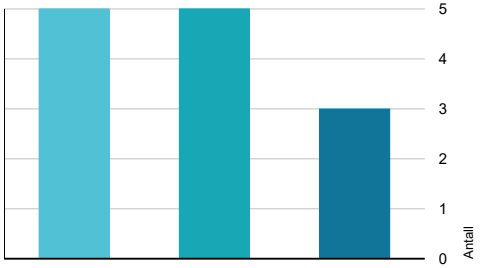
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Markterrasse på baksiden — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank hybel — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater - hybel — Gå til side
- Innvendig > Overflater - kjelleretasje — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendig trapp til loftetasjen — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken m/trapp > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken m/trapp > Avtrekk — 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/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Hybelkjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Hybelkjøkken > Avtrekk — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking

F

ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

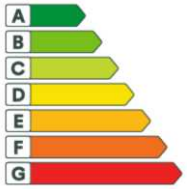
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke

A B C D E F G

Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Skiftet vindu i loftetasjen mot sør, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Skiftet vindu i loftetasjen mot nord, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2000	Modernisering	Skiftet vannrør fra kjeller til loft pga dårlig vanntrykk, men feil er kommet tilbake. arbeid utført av Bjørn Olsrud AS, ifølge egenerklæring (ca årstall).
2000	Modernisering	Fjernet oljekaminen fra kjeller, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.(ca årstall)
1973	Tilbygg	Tilbygg på huset i 2 etasjer, arbeid utført av Elmar Svendsen ifølge eier..
1970	Modernisering	Installasjon og endringer på el fra 1970 og til nå, arbeid utført av fagfolk ABB installasjon , ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, takpapp på stue over hybel. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:

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

Mose på papptaket.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall og av plast.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpsrør ved inngang er skadet/ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Skadet nedløpsrør må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående på stuedelen over hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

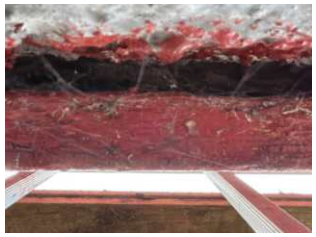
Liten lufting på liggende kledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kneloft er kledd med plater/panel/belegg/tregulv og viser ikke takoppbygging.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Taket er utført med lukket sperrekonstruksjon som ikke er tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da eventuelle fukt- eller råteskader kan utvikle seg skjult over tid.
Det ble ikke registrert symptomer på skader i tilgjengelige tilstøtende bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det ble skiftet vindu i loftetasjen mot sør i 2024 og mot nord i 2020. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Basert på tilstanden er restlevetiden usikker for de eldste vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på kott har sprukket glass. Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett, manglende omramming rundt kjellervindu, kun fuging.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Lage minst 6 mm klaring ned mot vannbrett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt i nesten hele høyden og sideglassfelt i samme høyde, malt terrassedør i tre med 2 lags glass i halve høyden, malt altandør med 2 glassfelt i hele høyden, 1 lags armert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Råteskader gjelder spesielt på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport






TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan over garasje utført med rekkverk i trekonstruksjoner, støpt dekke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Gjelder håndbord i rekkverk og enkelte liggende kledningsbord.

Kostnadsestimat: Under 20 000

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 3 Markterrasse på baksiden

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke ned på markterrasse og ned til altan.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig uisolert garasje, med støpt dekke, betongvegger og betonghimling. Ikke innsatt port, et vindu med enkelt glass. For lav høyde og tas med i areal med lav høyde ALH.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag på vegger og i himling. Store sprekker i vegg mot vei. Vinduet har råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.
Generelt må det allikevel påregnes et oppussingsbehov på overflater på kort sikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert knirk i gulv. Forholdet indikerer bevegelse i gulvkonstruksjon/underlag og vurderes som et avvik fra forventet utførelse. Det anbefales nærmere undersøkelse og nødvendig utbedring.
Råteskader i vegg ved vindu på soverom, stammer ifølge eier fra før vinduet ble skiftet.
En del skader på belegg og tapet.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Knirk i gulvflater indikerer bevegelse i gulvkonstruksjon/underlag og kan medføre redusert brukskomfort. Over tid kan bevegelse føre til økt slitasje, løse skjøter og lokale skader i gulvet dersom forholdet ikke utbedres. Skadede overflater bør utbedres/oppusses.

Tilstandsrapport






TG 2 Overflater - hybel

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Himlingsplater har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Himlingsplater må undersøkes nærmere.




TG 2 Overflater - kjelleretasje

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Indikasjoner på forhøyet fukt på betongvegger i uinnredet kjeller.

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke i kjelleretasjen. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 16 mm innenfor 2 m på soverom ved bad i loftetasjen og 17 mm innenfor 2 på soverom ved trapp. Det er målt en høydeforskjell på ca 14 mm innenfor 2 m i stuen ved peis. Målt 16 mm innenfor 2 m på stue i hybel.

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.






Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke. Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn. For nærmere info vises det til eventuell rapport fra det stedlige feievesen om tilstand.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med teppebelegg i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



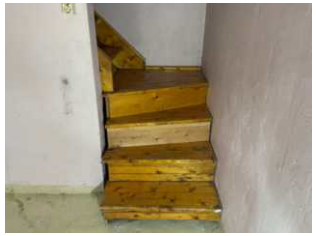


TG 1 Innvendig trapp til gang 1.etg

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Sidevegger i stedet for rekkverk.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendig trapp til loftetasjen

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

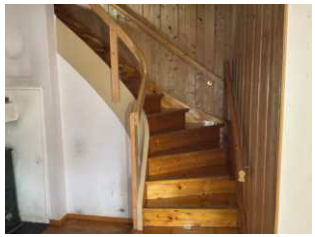
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er lavt og med store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Åpninger i rekkverk og rekkverkshøyde bør utbedres.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører. Malt, profilert, formpresset innerdør til bad/vaskerom.
Utført i papp og trekonstruksjoner. Skyvedør mellom bad/vaskerom og kjøkken, enkelt glassfelt i halve høyden i dør fra gang til vindfang i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er hull i dør til soverom ved trapp i loftetasjen og dør tar i karmen på begge soveromsdører. Beslag rundt dørhåndtak er løse. Svelleskader nede på bad/vaskeromsdør og malingsgris på skyvedør. Dør til trapperom tar litt i karmen.

Konsekvens/tiltak

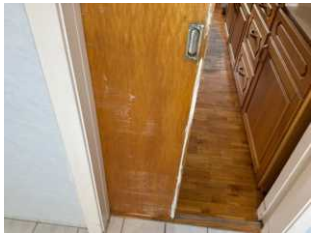
- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport









TG 1 Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Innvendig har boligen lakkerte/malte fyllingsdører. Mellom trappegang og gang med trapp er det foldedør i trelammeller. Finerte og malte dører i hybel, glassfelt i dør fra vindfang. Naturlig slitasje på dører ut i fra alder.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.







TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er knekott i loftetasjen for lagring, kledd med plater/panel/belegg/tregulv. Tilgang fra luker på 4 steder.






TG 1 **Andre innvendige forhold kott 2**

Beskrivelse

Det er er kott ved trapp i loftetasjen for lagring og sengebrisk over trapp, kledd med malte plater og belegg på gulv. Tilgang fra lav dør ved trapp.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.




1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra topp flis ved terskel mot kjøkken til topp flis ved sluk. Fall mot sluk er målt til ca 12 mm fra topp flis ved terskel mot gang til topp flis ved sluk, ingen oppkant annet enn terskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Fliser med sprekker bør skiftes ut.

Tilstandsrapport






1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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




A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har servant, ett greps blandabatteri, stråleovn på vegg, toalett, dusjgarnityr på vegg, stålkum på vegg med ett greps blandabatteri og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under baddør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Fikk ikke startet og testet avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjonen på viften må undersøkes nærmere.




1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



LOFTETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 19 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Oppkant mot terskel er ca 30 mm.

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport





LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Misfarging av belegg rundt sluk, rust på skruer.

Konsekvens/tiltak

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





LOFTETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, to greps blandabatteri, to overskap, speil med lys over, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er er påvist drypplekkasje fra servantavløp.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det lekker fra blandabatteri og det renner fra toalettsisternen ned i toalettet.
Lys virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Blandabatteri må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000







LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via skruventil i himling og ved åpning av vindu. Tilluft under baddør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilen er også løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Påviste skader må utbedres.





Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomsplater på vegger er fuktskadet, belegg på betongdekket er sprukket opp, vegghengt varmtvannstank er rustet sund, rennende sisterne på toalett.
Servant, ett greps blandabatteri, toalett, lite speilskap med lys over, avtrekksvifte i vegg, stråleovn over dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte eik fronter. Benkeplaten er av laminat, det er dobbel vaskekum, ett greps blandabatteri. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr og hvor enkelte merker kan forekomme. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:

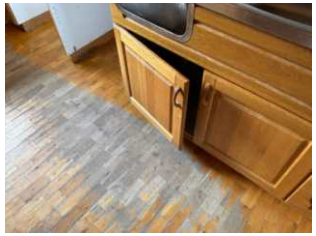
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig vanntrykk. Blandabatteriet er fast og kan ikke vris fra side til side.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Gulv må slipes ned og lakkeres.
Vanntrykk må undersøkes nærmere og utbedres.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



KJELLER > HYBELKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/respatex. Dobbel vaskekum med to greps blandabatteri. Plass til komfyr og kjøleskap under benk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



KJELLER > HYBELKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.











Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av merket cTc Hovenette på ca. 150 liter. Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Varmtvannstank hybel

Beskrivelse

Varmtvannstank av ukjent merke og årstall, på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Det er rustet hull i tanken.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i trappegang på loftetasjen, automatsikringer med 50A hovedsikring, fordelt over 8 kurser. Ytterligere sikringsskap plassert i trapp, patronsikringer med 25A hovedsikring, fordelt over 9 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1956
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Sist kontrollert 11.03.2015.
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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget ble sist kontrollert 12.03.2015 og det ble avdekket feil som er bekreftet utbedret av godkjent elvirksomhet i ettertid. Generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.

En skadet stikkontakt i hybel som må skiftes.

DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer innholder ingen ekstra form for sikkerhet i hht dagens krav. Nye skap har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Basert på boligens alder er det mest sannsynlig ikke etablert annet drenering rundt boligen enn at taknedløp ledes videre bort i rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Holdes under oppsikt. Sørg for at takvann ledes bort fra veggen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tilstanden klarlegges samt utbedre dreneringsfunksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren heller framover i øvre kant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tildels sterkt hellende terreng. Avplanert rundt boligen

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

• 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 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Ukjent årstall

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanken er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyde altan er ca 76 cm. Rekkverkshøyde ca 63 cm på trapp til loft. Rekkverksåpning ca 12-19 cm på trapp fra hall til stue. Håndløper mangler i trapp til gang ved kjøkken. Det mangler rekkverk i utv.trapp fra stue.
Eiendommen har en risikoscore på 2 av 6 for overvann. Ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport









Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

207 m²/207 m²

Enebolig: Stue m/trapp, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 4 Gang, Trapperom, 2 Vindfang, Bad, Kott, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, 2 Uinnredet kjellerrom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 850 000**

Markedsvurdering

Enebolig med hybel, rett i nærheten av Olderskog skole, ca 2,4 km fra Mosjøen sentrum, plassert på romslig tomt med spredt eneboligbebyggelse i området. Pent opparbeidet eiendom romslig, gruset parkering, støttemurer, noe beplantning og plen.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.
Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogsvegen 22 ,8660 MOSJØEN 109 m²	1963	4 sov	01-12-2025	3 250 000	**3 150 000**		3 150 000	**28 378**
2	Aspåsvegen 56 ,8661 MOSJØEN 143 m²	1964	3 sov	11-04-2023	3 590 000	**3 450 000**		3 450 000	**24 126**
3	Vassvegen 11 ,8661 MOSJØEN 154 m²	1966	1 sov	13-11-2025	3 500 000	**3 375 000**		3 375 000	**19 970**
4	A.P.Alsgaards veg 25 ,8661 MOSJØEN 126 m²	1958	3 sov	20-05-2025	2 800 000	**2 700 000**		2 700 000	**17 763**
5	Sandbugata 6A ,8660 MOSJØEN 137 m²	1960	3 sov	06-08-2024	2 750 000	**3 000 000**		3 000 000	**16 854**
6	Johs Einrems gate 4 ,8660 MOSJØEN 140 m²	1960	4 sov	03-04-2025	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**16 316**
7	Johs Einrems gate 4 ,8660 MOSJØEN 140 m²	1960	4 sov	29-03-2023	3 000 000	**2 950 000**		2 950 000	**15 526**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.

A.P.Alsgaards veg 21 , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 267
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Gebyr vann	Kr.	6 498
Gebyr avløp	Kr.	12 463
Slamtømming	Kr.	1 467
Renovasjon	Kr.	6 438
Branntilsyn, feiing	Kr.	672
Eiendomsskatt	Kr.	4 942
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**43 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 250 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

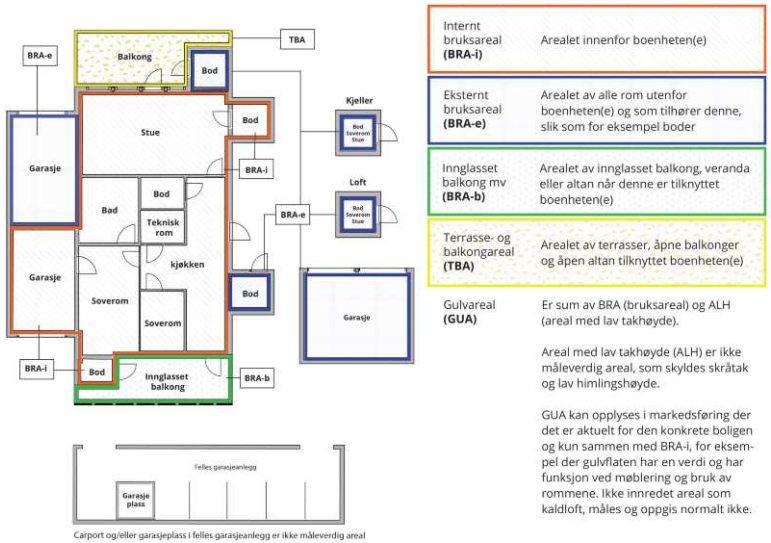
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	93			93	37		93
Loftetasje	30			30		5	35
Kjeller	84			84		16	100
SUM	**207**				**37**	**21**	**228**
SUM BRA	**207**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue m/trapp, soverom, stue/kjøkken m/trapp, bad/vaskerom, gang, trapperom, vindfang		
Loftetasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kott		
Kjeller	Vindfang, stue hybel m/senghjørne, hybelkjøkken, gang hybel, bad/vaskerom hybel, hall m/trapp, gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, bod 3	Garasje	

Kommentar

Det er 2 knekott i loftetasjen som ikke er medtatt i arealoppsettet, og et kott ved trapp som er medtatt i ALH. Garasje er medtatt i ALH med ca 16 m2, for lav målbar høyde til å tas med i BRA. TBA er markterrasse på ca 20 m2 og altan på ca 17 m2.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til godkjente reviderte tegninger av 30.04.1973 er det satt inn et lite vindu på kott i loftetasjen, delt av til rom i uinnredet kjeller (gang med trapp) og delt av til en bod i indre del av uinnredet kjeller. Vindusendringen er det eneste som skulle vært endring-søkt.
Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	267		0	377.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
A.P.Alsgaards veg 21

Hjemmelshaver
Lund Aslaug Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Olderskog ca 3,1 km fra jernbanestasjonen, ca 2,4 km fra Mosjøen sentrum og ca 7,7 km fra Mosjøen lufthavn. Avstand til Olderskog barneskole ca 200 m og ca 1,4 km til ungdomsskole, idrettsanlegg og svømmehall. Området består i hovedsak av boliger.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra gruset kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten, som er 377,3 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Sammenslåing av matrikkelenheter.	17.04.2016	Tinglyst	17.04.2016	1824nyg	15.04.2026
Sammenslåing.	26/1861	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
.		Avgiver	1824 - 103/266	-661	
.		Mottaker	1824 - 103/267	661	
.					
Opprett ny gr.eiendom ved fradeling.	14.06.1956				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
.		Avgiver	1824 - 103/103	-639	
.		Mottaker	1824 - 103/267	639	
.					

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	12.05.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunedelplan for Mosjøen	21.06.2017	Id 1824D1017	Gjennomgått		Nei
Tilsyn Linea	11.03.2015	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.11.1973	Tilbygg	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.12.1972	Plan, snitt, fasader tilbygg. Rev. 30.04.1973 og 15.11.1973	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	29.11.1972	Tilbygg Bolig	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	16.05.1972	Bolig	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.05.1957	Bolig	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	15.12.1956	Garasje	Gjennomgått		Nei
Tegning		Garasje 2 fasader udatert, plan snitt, fasader bolig udatert mai 1956	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: A.P. Alsgårdsveg 21	Sak nr.: 450/72
Arbeidets art: Tilbygg	Byggemeld. innlevert dato: 23/1o 1972.
Bygningens art: boligbygg	
Byggherre: Arne Lund	
Byggemelder:	
Ansvarshavende: Olaf Drevland	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltidv ære tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Mosjöen, den 29.11.1972.

Bygningssjef
Wogn-Henriksen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
23/5 23	Byggegrunn fast leire, sokkel 50x20 m 2 ø 16. i mur.	J. f.
11/6-73	Kontroll av forskaling, bankett o.l.	G. F.
23/8 23	kontroll av isolasjon i vegger ut	J. f.
15/11. 23	Kontroll for ferdigattest	A. b.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260078 / Martine Storsve, tlf. 481 82 944
A.P.Alsgaards veg 21, 8661 Mosjøen.
Gnr. 103, Bnr. 267, 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: 15260078
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.06.2026

EiendomsMegler 1

Martine Storsve
Eiendomsmegler

481 82 944
martine.storsve.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no