

Velkommen til

Johs Einrems gate 4, 8660 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Johs Einrems gate 4
8660 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1960
BRA/BRA-i	233 / 190 m²
Soverom	4

Energimerke G

Eiendomsmegler 1 har gleden av å presentere Johs Einrems gate 4 - En romslig enebolig i et familievennlig område på Olderskog!

Her får du en lys og fin enebolig over tre plan. Boligen er innholdsrik med bla. entré, stue, kjøkken, to bad, fire soverom og vaskerom. Kjeller består av uinnredet bodareal, og eiendommen disponerer to garasjer. Boligen fremstår med normal standard mtp. byggeår, men noe modernisering og vedlikehold på påregnes. Romslig hageareal med gode solforhold, samt umiddelbar nærhet til lekeplass. Boligen er godt egnet for barnefamilier med sin nærhet til skole, butikk og at det ellers er en lite trafikkert gate.

Les godt gjennom salgsoppgaven, så stiller du godt forberedt 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!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Johs Einrems gate 4, 8660 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 365, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 295 490,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.
Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 81 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 429,- pr. år 2024.
Det er 12 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 5 494,- med 6 terminer pr. 2024.
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: 190 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 233 m²
TBA: 20 m²
GUA: 210 m²
ALH: 4.00 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i to garasjer, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 815 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1995. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Bygningen ligger i flatt terreng. Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur. Tomten er opparbeidet med beplantning.

Byggeår
1960 for enebolig med tilbygg fra 1963 og 2007, samt garasje fra 1990 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 50 m²: Gang, 4 boder.

1. etasje
BRA-i 91 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, vaskerom.
BRA-e 16 m²: Garasje.

2. etasje
BRA-i 49 m²: Gang. bad, 3 soverom.

Det medfølger garasje på 27 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I kjeller gjelder dette:
- Disponibelt rom og matbod er sammenslått.
- Vaskerom benyttes som bod (søknadspliktig).

I 1. etasje gjelder dette:
- Vaskerom etablert i uthus (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel, og motsatt, er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard mtp. byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av eik. Benkeplaten er av laminat med eikefront, flis mellom benk og overskap. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn og oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje. Platetopp og stekeovn fra 2024. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, hovedetasje:
Våtrommet må oppgraderes og er derfor ikke beskrevet.

Bad, loft:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra terskel til sluk. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dette er en sluk som ikke selges i Norge. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Vindu i yttervegg, ingen luftespalte under dør, lufting via ventil i vindu.

Vaskerom, hovedetasje:
Våtrommet må oppgraderes og er derfor ikke beskrevet.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendig i garderobeskap mot garasje er vegger kled med XPS plater (isopor). Boligen har malt tretrapp med repos nede, teppe og belegg i trinn. Boligen har malt/lakkert tretrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe.

Rom Under Terreng:
Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot sørvest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25v%. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er høyt fuktinnhold i andre deler av yttervegg.

Krypkjeller:
Krypkjeller under tilbygg, oppført 2007. Det er ikke tilgang eller lufte ventiler i muren. grunnet manglende tilkomst er ikke undersiden (mot terreng) undersøkt. Skjevhet i gulv på bad, soverom og svikt i deler av gangen. Disse alvorlige avvikene må utbedres , man kan ikke utelukke at man må rive hele gulvet i utbygget.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran fra 1999.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpning av vinduer /dører.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble tanken fast til en egnet bryter.

Elektrisk anlegg:
Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i gangen på loft.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 Røykvarsler i hver etasje.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Taktekking - garasje: Aldersmessig vurdering. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon garasje: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Balkonger, over inngang: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Garasje tilknyttet bolig: Garasjen er ikke gasstett mot bolig. Skjevhet i betonggulv. Fuktskade i innvendig gips.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Terrenget fremstår som flatt, med liten eller ingen fall fra veggene,
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Septiktank: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp er skjev.
- Innvendige dører: Enkelte dørblad tar i karm.

- Bad, loft: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Gjennomføring for strøm er innenfor våtsone og er ikke tettet iht leggeanvisning for produktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det anbefales bruk av dusjkabinett, og hente inn utfyllende informasjon på sluk. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjøkken: Lysbryter fungerer ikke. Innsnevring i kanal.
- Vannledninger: Det er ikke sluk i rommet hvor samlestokker er montert. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Avløpsrør: Lufting er ikke ført over tak. Eier har informert at deler av rørarbeidet er utført som egeninnsats.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. På garasje er det store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takkonstruksjon/Loft: Det ble målt 34v% fukt i taksperre. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Vinduer: Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis
satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Kjellervinduer har høyt fuktinnhold i karm. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 – Innvendig:
- Overflater: Parkett er tydelig oppsprukket på soverom 1 etasje. Synlig isopor må enten fjernes eller tildekkes med brannhemmende plater mot garasje.
- Etasjeskille/utbygget 2007: Det er svikt i gulvet i gangen mot soverom.
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige.
- Rom Under Terreng: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Saltutslag på åpne betongvegger.
- Krypkjeller: Utgangspunkt i skjevheter og manglende tilkomst/lufting TG3 for denne konstruksjonen.
- Innvendige trapper til kjeller: Repoet har skader, trappen er dårlig understøttet mot gulvet. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad, hovedetg: Gulvet har fall mot soveromsvegg. Ca. 25mm fall fra sluk mot soveromsvegg. Åpning mellom vegg og gulvflis på ca.20mm ingen bruk av membran. Knuste og løse fliser viser at det ikke er membran på gulvet. Store setninger i gulv. Sprukket flisfuge på vegg ved dør. Kun naturlig avtrekk. Små sprekker i servant.
- Vaskerom, hovedetg: Rommet mangler sluk. Tettesjiktet på gulv har hull og alder har overgått forventet levetid for produktet. Våtromstapet er ikke tett i våtsone. Det mangler skyllekar/vask under kran.
- Ventilasjon: Soverom som ikke har ventiler i vinduer eller vegger har for liten luftskifte.
- Elektrisk anlegg: Utfra manglende samsvarserklæringer, og avdekte feil/mangler anbefales det en kontroll av anlegget.

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

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja, on first floor is colapted floor in new billded part of building (2007?)

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, 2023. + 5cm glava isolasion i bade on walls and chimling new 3lags window.

Hvilket år ble jobben fullført?
- 2024. 3x3lags ny windows in 2nd floor in soverooms +5cm isolasion in storlesse soveroom on outside walls + chimling.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja, 1st floor new bilded part (2007) is colapted everything is written in new and previous taxt melding.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
- Ja. we have some water in januar 2025 in basment. skade raported to RECOVEER .

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja, av Recover i 2025. They ganna come soon to fix 2 doors in basment for a new one also some listering will be new and checking av frenering i think they ganna do too soon in this year from forsikring skade.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, 1990. siste eier says they have fix drenering in ca 1990. i dont know if its only half or hele building. that need to be checked.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, 2023. new vannror from basemant to 2nd floor bade and to 1st floor vaskeroom totaly new bilded avslop from 2nd floor bade.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, 2023. : I install new panel ovans.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, 2023. new 3x2,5mm line to bade on 2nd floor + all ny electric system i used a WAGO to connect all there is also a smart lys system og gulv varming you can steer from mobil phone (hele ny instalation from sikringskap)

Hvilket år ble jobben fullført?
- 2024, : 2x ny 3x2,5mm line to soveroom 1 and doveroom 2 on 2nd floor (hele ny instalation from sikringskap).

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, 1990 they build up a garage + entrance + vaskerooom i think but not sure 2007 builded new part for master soveroom and bade on 1st floor.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja, should be 1 raport from recover about vann/fukt in basemant in januar 2025.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taktekkingen på tilbygg er av steinbelagte stålplater. Taktekkingen på garasje er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og beslag i stål. Takrenner og beslag i plast og stål på tilbygg. Takrenner og beslag i foliert stål på garasje. Takstige og pipebeslag på hovedtaket.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med trobord, papp som undertak. Det er isolert med 2cm syddmatte og 10cm glava mot oppvarmet rom. Det bemerkes at det ikke er tilkomst til konstruksjonen på tilbygg, dette området er ikke undersøkt. Takkonstruksjonen av plassbygde takstoler med trobord på garasje. Deler av taket er innvendig kledd med gipsplater.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Varierende alder på vinduer, koblet vinduer i kjeller fra byggeår og nye soveromsvinduer på loft fra 2024. Resterende vinduer er fra 1981/83.
Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger og terrasser:
Terrasse , oppført med impregnerte materialer, levegg med malte liggende bord. fundamentering er ikke kjent. Balkong over inngangspartiet er oppført som tett balkong med båndtekking, rekkverk med kledning på begge sider. Avrenning på taket mot nord.

Utvendige trapper:
Betong trapp for hovedinngang.

Garasje tilknyttet bolig:Garasje er fundamentert med ringmur av betong, støpt betonggulv. Yttervegger av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning, innvendig er deler av veggene platekledd med gipsplater og arborexplater. Plassbygget takkonstruksjon med trobord. Innlagt strøm til lys og stikkontakt. Leddport i tre med portåpner.

Garasje:
Garasje er oppført med ringmur og støpt gulv. Yttervegger av uisolert bindingsverk som er delvis kledd med plater på innside, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon er oppført med plassbygde takstoler som er opplagret på stålbjelke. Delvis undertak av plast og tekket med profilerte stålplater. Vinduer av enkelt glass, vippeport i tre og dør med glassfelt. Skille vegg mot nabo er kledd med arborexplater (tregips). Innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Merknader: Undertak er skadet og mangler noen steder. Sprekk i betonggulv. Deler av vegger har åpen isolasjon EPS (isopor). Brannskille mot nabo er skadet og avviker fra prosjektering. Taket mangler snøfanger.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig:
Boligen har ferdigattest datert 14.12.1960. 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 byggegodkjente tegninger for tilbygd garasje datert 19.06.1964. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Garasjen er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg:
Det foreligger byggegodkjente tegninger med vedtak for tilbygd soverom og bad, datert 17.04.2007. Tiltaket er registrert som et meldingstiltak, og ferdigattest utstedes derfor ikke.

Garasje:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje datert 06.06.1990.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedovn og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse iht. kommundelplanen med planID 1824D1017.

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.

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1960.

Skattemessig formuesverdi
Innhentet fra Skatteetaten
kr 419 957,- for 2022
Sekundærverdi kr 1 595 838,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.
Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Monika Kostuch og Mateusz Krzysztof Kolek

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 1,5 % av kjøpesum. Minimum 45 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (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.

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 10-02-2025 av Kim Storeng i Takst 1.

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 med energimerking, datert 10.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 14.02.2025
Bygningstegninger, datert 27.01.1959
Bygningstegninger, datert 19.06.1964
Bygningstegninger, datert 06.06.1990
Bygningstegninger, datert 17.04.2007
Byggemelding tilbygg, datert 02.05.2007
Ferdigattest, datert 14.12.1960
Matrikkelrapport, datert 03.10.2024
Grunnkart, datert 03.10.2024
Kommuneplan, datert 03.10.2024
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

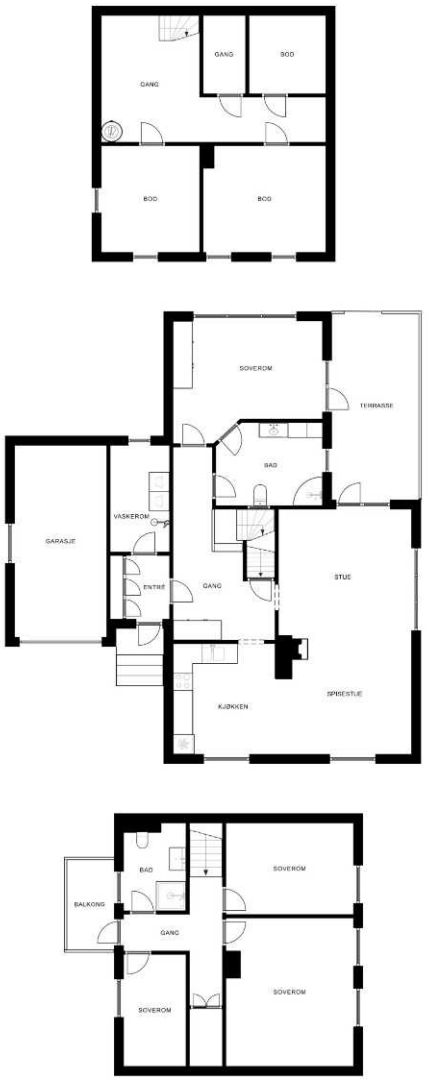
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

Plantegning



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.

























JOHS EINREMS GATE 4

Nabolaget Olderskogen - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Brennmoveien I Linje 221, 231, 253, 262, 267	**2 min** 0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**6 min** 3.4 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**11 min**

SKOLER

Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	**4 min** 0.3 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	**5 min** 2.4 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	**7 min** 3.1 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**17 min** 1.4 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**5 min** 2.5 km

> «Stille og fint, nært skole, butikk og turområde. Passer fint for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

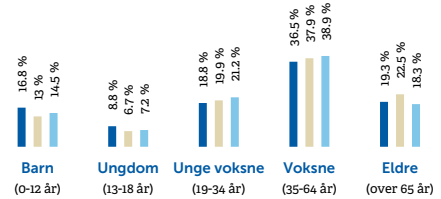
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Olderskog barnehage (1-5 år) 36 barn	**5 min** 0.4 km
Fagertun barnehage (0-5 år) 51 barn	**11 min** 0.8 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	**18 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Olderskog Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.4 km
Kiwi Nyrud	**22 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

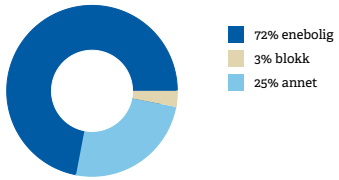
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Olderskog skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.3 km
Olderskog femmerbane Ballspill, fotball	**8 min** 0.6 km
Feel24 Mosjøen	**23 min**
Vefsn skole og treningssenter	**26 min**

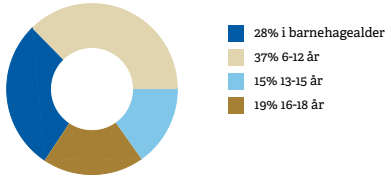
BOLIGMASSE



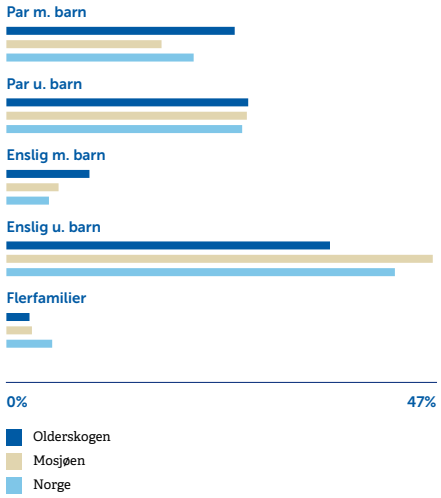
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		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 2024





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 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 365

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 28.01.2025 **Rapportdato:** 10.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21059-1264 **Referansenummer:** QV1807

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Øyås Pedersen **Vår ref:**

TAKST1 Helgeland AS

G ENERGIMERKE

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

Takst1 Helgeland

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

Vi setter pris på dine verdier!

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

Rapportansvarlig

Stian Øyås Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
sp@takst1-helgeland.no
400 74 932

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, hovedplan, loft og to garasjer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Innredning av kjeller avviker fra godkjente tegninger, vaskerom er ikke bygget, disprom og matbod er sammenslått. Plantegning for hovedetasjen fra 2007 stemmer med dagens bruk. på loft avviker tegningen noe gangen er endre og inngang til bad og soverom er endret.

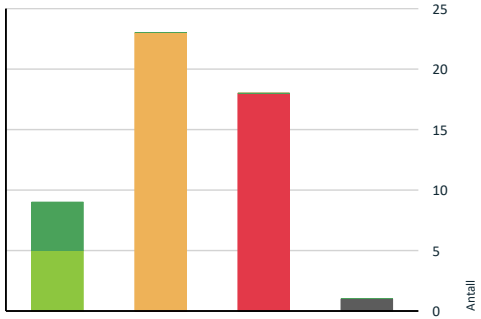
Garasje

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

Plantegning stemmer ikke med oppført garasje , det er innsatt vindu mot vest og sør, skillevegg mot nabo er ikke oppført i leca.

Sammendrag av boligens tilstand

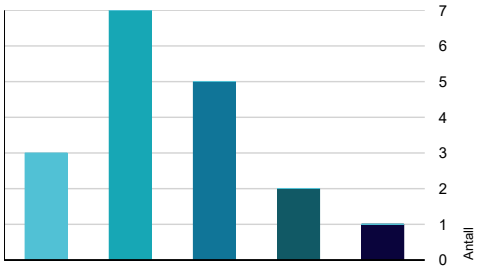
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales. Det er utført søk i boligmappa og det foreligger ingen informasjon der.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag - tilbygg 2007 — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag - garasje — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Overflater - mot garasje — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/utbygget 2007 — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper til kjeller — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell — Gå til side

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/ tilbygg — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Taktekking - garasje — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon garasje — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, over inngang — Gå til side
- Utvendig > Garasje tilknyttet bolig — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv loft — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

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

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg bolig. (bad og soverom)
1983	Modernisering	Skifte av vinduer og kledning
1964	Tilbygg	Garasje og inngangsparti
1995	Modernisering	Skiftet drenering
1998	Modernisering	Skiftet taktekking på hovedhus.
1999	Modernisering	Skiftet utvendig vannledning.
2024	Modernisering	Totalrenovert bad på loft
2023	Modernisering	2023/2024 renovert soverom loft.
2023	Modernisering	Renovert vannrør med fordelingsstokk, deler av avløp er renovert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

-Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 1 Taktekking - tilbygg 2007

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Taktekking - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1964 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Garasjetak i aluminium

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i stål. Takstige og pipebeslag på hovedtaket.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres

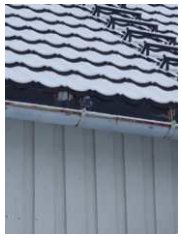
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hull i takrenne



Pipebeslag



Deler av takstige



Utkast til terreng.

TG 3 Nedløp og beslag - tilbygg 2007

Takrenner og beslag i plast og stål.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

VTEK 97
§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag - garasje

Takrenner og beslag i foliert stål.

Årstall: 1964 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres

-Vindskier og frontbeslag må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deformasjon på takrenne



Kraftig rust på frontbeslag



Råte i vindski garasje

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er ikke musesperre på hovedbygget.

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



Utbygget fra 2007 har musetetting



Kledning på hovedhuset mangler musetetting.



Spredt råteskade i kledning



Spredt råteskade i kledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med trobord, papp som undertak. Det er isolert med 2cm syddmatte og 10cm glava mot oppvarmet rom.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det ble målt 34v% fukt i taksperre

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

- Kondens under glava folie, det er ikke brukt fuktsperre (plast) mot oppvarmet rom, noe som gjør at det kondenserer mot folie på kaldloft

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

- Ytterlige undersøkelser på hovedtaket for å avdekke om det er en lekkasje.
- Etablering av fuktsperre mot oppvarmet rom anbefales, bedring av lufting anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





34V% målt i taksperre nordvest.



Fuktmerker på sperre



Kondens under emballasjeplast fra glava

TG IU Takkonstruksjon/ tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det bemerkes at det ikke er tilkomst til konstruksjonen, dette området er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilkomst til kaldloft bør etableres.

TG 2 Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen av plassbygde takstoler med trobord. Deler av taket er innvendig kledd med gipsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Varierende alder på vinduer, koblet vinduer i kjeller fra byggeår og nye soverooms vinduer på loft fra 2024. Resterende vinduer er fra 1981/83.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Kjellervinduer har høyt fuktinnhold i karm.
Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis
satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med
fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15cm over terreng.

Vinduer i kjeller er det ikke montert sålbenkbeslag iht. detaljblad 523.702, 523.701 og 723.638.

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

Det bør monteres sålbenkbeslag på vinduer som ikke har dette.
Det bør gjøres tiltak ved vinduer som ikke har tilstrekkelig avstand til terreng. Dette kan føre til vannskade i kjeller ved store nedbørsmengder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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



Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15cm over terreng.



Malings slitasje



Pakning på vinduer har krympet og tetter dårlig.

TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport



Balkongdør på loft har skade i utvendig panel, vindu er punktert.



Balkongdør fra stue



Skade i utvendig panel på dør til stue



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse , oppført med impregnerte materialer, levegg med malte liggende bord. fundamentering er ikke kjent,.



TG 2 Balkonger, over inngang

Balkong over inngangspartiet er oppført som tett balkong med båndtekking, rekkverk med kledning på begge sider. Avrenning på taket mot nord.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport





Høyde på rekkverk 85cm



Rust på tekking



9° fall på tekking

TG 3 Utvendige trapper

Betong trapp for hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





Høyde 50cm

TG 2 Garasje tilknyttet bolig

Garasje er fundamentert med ringmur av betong, støpt betonggulv. Yttervegger av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning, innvendig er deler av veggene platekledd med gipsplater og arborexplater. Plassbygget takkonstruksjon med trobord. Innlagt strøm til lys og stkkontakt. Leddport i tre med portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

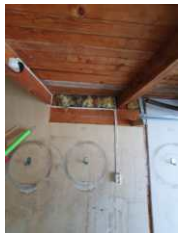
Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport

-Garasjen er ikke gasstett mot bolig
-Skjevhet i betonggulv.
-Fuktskade i innvendig gips.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av kledning mot bolig for å oppnå gasstethet.



Garasjen er åpen mot bolig

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parkett er tydelig oppsprukket på soverom 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Oppsprukket parkett

TG 3 Overflater - mot garasje

Innvendig i garderobeskap mot garasje er vegger kled med XPS plater (isopor).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt sett skal man ikke benytte brennbar isolasjon innendørs. Dersom du får en brann i huset, vil isopor kunne antenne. Brennende EPS/XPS utvikler blåsyregass (hydrogencyanid)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

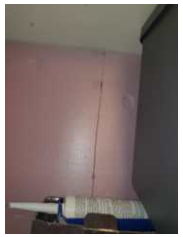
Synlig isopor må enten fjernes eller tildekkes med brannhemmende plater.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Isopor inne i skap mot garasje



Isopor inne i skap mot garasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue. Stue er det målt
lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 18mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

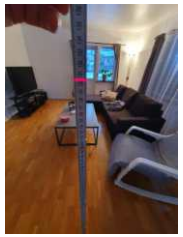
Konsekvens/tiltak

• 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.

Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger.



128,7cm ved balkongdør



130,5cm innenfor 2m



129,5cm

TG 2 Etasjeskille/gulv loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på soverom nordvest. Det er det målt
lokalt avvik på 5mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



77,5cm



77cm innenfor 2m



75,5cm

TG 3 Etasjeskille/utbygget 2007

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på soverom. Soverom er det målt
lokalt avvik på 25mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 45mm. Bjelkelaget må ses i sammenheng med krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

- Det er svikt i gulvet i gangen mot soverom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterlig undersøkelser må utføres, riving og gjenoppbygging av bjelkelag og gulv kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



92cm ved yttervegg



94,5 innenfor 2m



96,5cm total skjevhet

TG 2 Radon

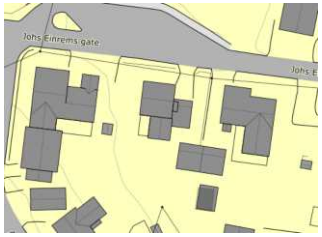
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Aktsomhetskart

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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





TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevange må gjøres synlig i gangen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Pipevange er kledd mot gang.



Sotluke i kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot sørvest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25v%. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er høyt fuktinnhold i andre deler av yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

-Saltutslag på åpne betongvegger.

Det ble målt 25v% i gulvbjelke.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

-Ventiler i kjeller er tettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Ventiler bør åpnes.
Fuktutsatt treverk bør byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







Utslag på fukt i oppforet gulv.



Ventiler i kjeller er tettet med isolasjon og strisekker.

TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygg, oppført 2007. Det er ikke tilgang eller lufte ventiler i muren. grunnet manglende tilkomst er ikke undersiden (mot terreng) undersøkt. Skjevhet i gulv på bad, soverom og svikt i deler av gangen. Disse alvorlige avvikene må utbedres , man kan ikke utelukke at man må rive hele gulvet i utbygget, det gis med utgangspunkt i skjevheter og manglende tilkomst/lufting TG3 for denne konstruksjonen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utgangspunkt i skjevheter og manglende tilkomst/lufting TG3 for denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterlig undersøkelser må utføres, riving og gjenoppbygging av bjelkelag og gulv kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen lufting eller tilkomst i mur.



Ingen lufting eller tilkomst i mur.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med repos nede, teppe og belegg i trinn.

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

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

-Trapper skjev

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





Trapp er skjev



Høyde rekkverk 97cm

TG 3 Innvendige trapper til kjeller

Boligen har malt/lakkert tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen har store skader.

Repoet har skader, trappen er dårlig understøttet mot gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Stor åpning i rekkverk, rekkverk under 90cm



Provisorisk understøttet



16 cm åpning på trinn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Enkelte dørblad tar i karm.

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





Dørblad tar i karm

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon. Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse».

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

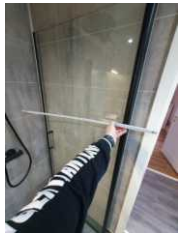
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

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

-Dør er innenfor våtsone.
- Gjennomføring for strøm er innenfor våtsone og er ikke tettet iht leggeanvisning for produktet.

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

Plassering av dør i forhold til dusjen anbefales det bruk av dusjkabinett.



Dør er innenfor våtsone



Gjennomføring for strøm er innenfor våtsone



Hull er ikke tettet.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall er ikke iht. forskrift TEK 17, fall på hele gulvet er ikke iht.forskrift TEK17

Lokalt fall (1:50)skal være 16mm 80cm ut fra sluk. Eller det skal være 1:100 fall på hele gulvet.
Det er ikke fall på gulvet utenfor dusj, lekkasje vann utenfor dusj vil ikke bli ledet til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



49,5cm ved dør



49cm ved knevegg



52cm målt på sluk



10mm nedsenking

LOFT > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dette er en sluk som ikke selges i Norge.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Utfra den informasjonen Takstingeniør kan finne på nett har denne typen sluker et avløp på 40mm noe som ikke er iht. Norsk standard der hvis sluket er hovedavløpet for våtrommet (og ikke et sluk nr 2 for f.eks. lekkasjevann) skal avløpsrøret være minimum 75 mm. Det er ingen leggeanvisning å finne, ukjent om det er klemring for mansjett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales bruk av dusjkabinett, og hente inn utfyllende informasjon på sluk.

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport





Iht bilde er det avløp på 40mm fra sluken, krav til avløp sluk er 75mm

LOFT > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Løsning for å synliggjøre lekkasje fra sisterne må utbedres.







LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Vindu i yttervegg, ingen luftespalte under dør, lufting via ventil i vindu.

Tilstandsrapport



vifte

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot våtsone ved dusj. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.





ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

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

- Gulvet har fall mot soveromsvegg. Ca. 25mm fall fra sluk mot soveromsvegg
-Åpning mellom vegg og gulvflis på ca.20mm ingen bruk av membran.
-Knuste og løse fliser viser at det ikke er membran på gulvet.
-Store setninger i gulv.
-Spruket flisfuge på vegg ved dør.
-Kun naturlig avtrekk
-Små sprekker i servant.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport



det er målt 2,5cm fall fra sluk til under innredning som er åpen inn til vegg.





Plast sluk



Løse gulvfliser.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot badeinnredning. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet fremstår med våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak, røropplegg for vaskemaskin og fuktstyrt vifte i ytterveggg.

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

-Rommet mangler sluk
-Tettesjiktet på gulv har hull og alder har overgått forventet levetid for produktet.
-Våtromstapet er ikke tett i våtsone.
-Det mangler skyllekar/vask under kran.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Stort hull i gulvet, mangler sluk



Hull i våtromstapet i våtsone



Skyllekar mangler.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot vaskerom. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av eik. Benkeplaten er av laminat med eikfront, flis mellom benk og overskap. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn og oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje. Plate topp og stekeovn fra 2024.

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport







Skade i laminat på benkeplate

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

-Lysbryter fungerer ikke
-Innsnevring i kanal.

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

Tilstandsrapport



Innsnevring i kanal



Sjekk med røyk





Bryter til lys er deffekt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran fra 1999

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke sluk i rommet hvor sammlestokker er montert.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport



Sammlestokk for vann til utbygg



Sammlestokk for vann til bad og kjøkken



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Jernrør fra byggeår har overgått forventet levetid for produktet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Rør fra byggeår



Deler av plast



Luftehatt på kaldloft er summet tett (ikke i bruk som lufting)

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpning av vinduer /dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Soverom som ikke har ventiler i vinduer eller vegger har for liten luftskifte.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Soverom på loft har ingen ventiler i vinduer eller vegg

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Anbefaling:
Takstingeniør har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble tanken fast til en egnet bryter.

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Stikkontakt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i gangen på loft.

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.
   2007 Iht tidligere takst ble deler av anlegget renovert ved utbygging i 2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Deler av anlegget er installert av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført søk i boligmappa på eiendommen uten treff, sannsynlig innehar ikke boligen/andelen noen dokumenter. Ref Boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Anlegget ble sist kontrollert 17.04.2013. Det ble avdekket feil og mangler som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Ja

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?
Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utfra manglende samsvarserklæringer, avdekte feil/mangler anbefales det en kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Åpent rørføring



Ikke fagmessig utførelse av taklys i gangen på loftet.



Varmekabler på bad 2 etasje, ligger for nært opptil andre kabel.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 Røykvarsler i hver etasje.

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

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

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei





2022

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

-Det er ukjent om det foreligger grunnmursplast rundt hele bygningen, iht. egenerklæring er det kommet inn fukt i kjeller i januar 2025

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må utføres yterlige undersøkelser rundt fuktsikring av kjellermur. Tiltak kan ikke utelukkes.



Åpning mellom klemlist og grunnmursplast



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Hold øye med den over litt tid. Skjer det ingen endringer, kan du normalt bare reparere sprekken. Utvider den seg, bør du få fagfolk til å se på den.



Innvendig sprekker mot nordøst



Utvendige sprekker mot nordøst

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i flatt terreng. Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur.

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

Terrenget fremstår som flatt, med liten eller ingen fall fra veggene,

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra 1960. Det er septiktank av betong. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1960.

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

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

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport



Lokk er synlig i snøen

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

206 m²/190 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Vindfang, Stue, Kjøkken, Garasje, Vaskerom, 4 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

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

Johs Einrems gate 4 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 365
1824 VEFSN

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Movegen 42 B ,8660 MOSJØEN 100 m²	1968	3 sov	15-02-2024	2 650 000	**2 410 000**		2 410 000	**24 100**
2	Aspåsvegen 50 ,8661 MOSJØEN 168 m²	1963	3 sov	17-03-2024	4 100 000	**4 000 000**		4 000 000	**23 810**
3	Lundvegen 12 ,8661 MOSJØEN 186 m²	1965	3 sov	15-12-2022	3 790 000	**3 750 000**		3 750 000	**20 161**
4	Finnbrautvegen 8 ,8660 MOSJØEN 196 m²	1953	0 sov	23-10-2022	3 800 000	**3 500 000**		3 500 000	**17 857**
5	Vefsnvegen 80 ,8660 MOSJØEN 175 m²	1951	3 sov	09-06-2021	3 420 000	**3 000 000**		3 000 000	**17 143**
6	Fagertunvegen 6 ,8660 MOSJØEN 175 m²	1961	5 sov	14-10-2021	3 000 000	**2 950 000**		2 950 000	**16 857**
7	Myrvegen 11 ,8661 MOSJØEN 234 m²	1969	3 sov	16-10-2024	3 900 000	**3 850 000**		3 850 000	**16 453**
8	Movegen 45 ,8660 MOSJØEN 170 m²	1967	2 sov	25-06-2024	2 500 000	**2 750 000**		2 750 000	**16 176**
9	Skogsvegen 26 ,8660 MOSJØEN 201 m²	1956	3 sov	14-05-2024	2 500 000	**2 900 000**		2 900 000	**14 428**
10	Storgata 10 ,8660 MOSJØEN 114 m²	1953	3 sov	06-06-2024	2 350 000	**2 200 000**		2 200 000	**13 018**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon Type abonnement 140L	Kr.	5 493
Kommunale avgifter: Vann, feiing og avløp.	Kr.	15 091
Kommunale avgifter eiendomsskatt	Kr.	3 338
Boligforsikring (stipulert)	Kr.	12 444
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**71 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Tillegg for balkonger	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**2 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	**90 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 440 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

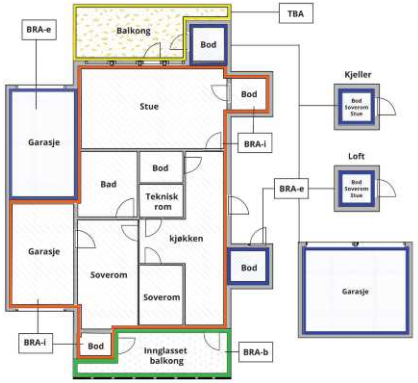
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	49			49	4	4	53
Etasje	91	16		107	16		107
Kjeller	50			50			50
SUM	**190**	**16**			**20**	**4**	**210**
SUM BRA	**206**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Vaskerom	Garasje	
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Gang, Bod 4		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredning av kjeller avviker fra godkjente tegninger, vaskerom er ikke bygget, disprom og matbod er sammenslått. Plantegning for hovedetasjen fra 2007 stemmer med dagens bruk. på loft avviker tegningen noe gangen er endre og inngang til bad og soverom er endret.

Brannceller

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

Kommentar: Garasje med bruttoareal til og med 50 m2 i samme bruksenhet, for eksempel garasje i enebolig, må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad på loft er renover, soverom på loft er renovert 2024/25. Det foreligger ingen dokumentasjon fra håndverkerne. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning stemmer ikke med oppført garasje , det er innsatt vindu mot vest og sør, skillevegg mot nabo er ikke oppført i leca.

Brannceller

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

Kommentar: Det er hull i vegg plater mot nabo, brannskille mellom eiendommene er ikke iht. gjeldene regler. Totalt er garasjen på over 50 BYA. Garasjer over 50BYA skal ha brannskille på REI 60

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	66
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Mateusz Krzysztof Kolek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	365		0	815 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Johs Einrems gate 4

Hjemmelshaver
Kolek Mateusz Krzysztof, Kostuch Monika

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område på Olderskog. I nærområdet er det bussholdeplass, turområder, barnehage og barneskole. Kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Fra boligen er det ca. 3 km til Mosjøen sentrum med alle service fasiliteter.

Adkomstvei
Avkjørsel fra 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. Planident.: 1824D1017.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning,

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboken ajour 28.01.2025 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2023

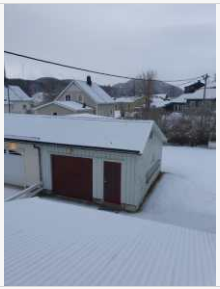
Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende				12 444

Kommentar
Oppgitt av kunde

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1992

Kommentar
Byggesøknad

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

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje er oppført med ringmur og støpt gulv. Yttervegger av uisolert bindingsverk som er delvis kledd med plater på innside, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon er oppført med plassbygde takstoler som er opplagret på stålbjelke. Delvis undertak av plast og tekket med profilerte stålplater. Vinduer av enkelt glass, vippeport i tre og dør med glassfelt. Skille vegg mot nabo er kledd med arborexplater (tregips). Innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Merknader: Undertak er skadet og mangler noen steder. Sprekk i betonggulv. Deler av vegger har åpen isolasjon EPS (isopor). Brannskille mot nabo er skadet og avviker fra prosjektering. Taket mangler snøfanger.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.01.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	25.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	27.01.2025	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	64	Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2025		Gjennomgått	6	Ja
Grunnbokutskrift	28.01.2025	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	16.01.2023		Gjennomgått	128	Nei
Samsvarserklæring	30.01.2025	Det er utført søk i boligmappa for eiendommen, ingen dokumenter finnes.	Eksisterer Ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

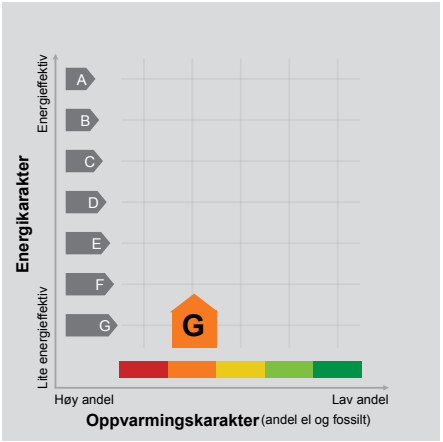
PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

ENERGIATTEST

Adresse	Johs Einrems gate 4
Postnummer	8660
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	365
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187985153
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73413
Dato	30.01.2025
Innmeldt av	STIAN ØYÅS PEDERSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Fyr riktig med ved
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

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 av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.





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

Mateusz Krzysztof Kolek

Monika Kostuch

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Johs Einrems Gate 4
8660 Mosjøen

1824-103/365/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

on first floor is colapted floor in new billded part of building (2007?)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: + 5cm glava isolasion i bade on walls and chimling new 3lags window

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

   Beskrivelse av arbeidet: 3x 3lags ny windows in 2nd floor in soverooms +5cm isolasion in storlesse soveroom on outside walls + chimling

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

1st floor new bilded part (2007) is colapted everything is written in new and previous taxt melding

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

we have some water in januar 2025 in basment. skade raported to RECOVEER

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: recover

Beskrivelse av arbeidet: they ganna come soon to fix 2 doors in basment for a new one also some listering will be new and checking av frenering i think they ganna do too soon in this year from forsikring skade.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Firmanavn: i dont know

   Beskrivelse av arbeidet: siste eier says they have fix drenering in ca 1990

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

i dont know if its only half or hele building. that need to be checked

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: new vannror from basemant to 2nd floor bade and to 1st floor vaskeroom totaly new bilded avslop from 2nd floor bade

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: I install new panel ovans

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: new 3x2,5mm line to bade on 2nd floor + all ny electric system i used a WAGO to connect all there is also a smart lys system og gulv varming you can steer from mobil phone (hele ny instalation from sikringskap)

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: 2x ny 3x2,5mm line to soveroom 1 and doveroom 2 on 2nd floor (hele ny instalation from sikringskap)

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**

1990 they build up a garage + entrance + vaskerooom i think but not sure
2007 builded new part for master soveroom and bade on 1st floor

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

should be 1 raport from recover about vann/fukt in basemant in januar 2025

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

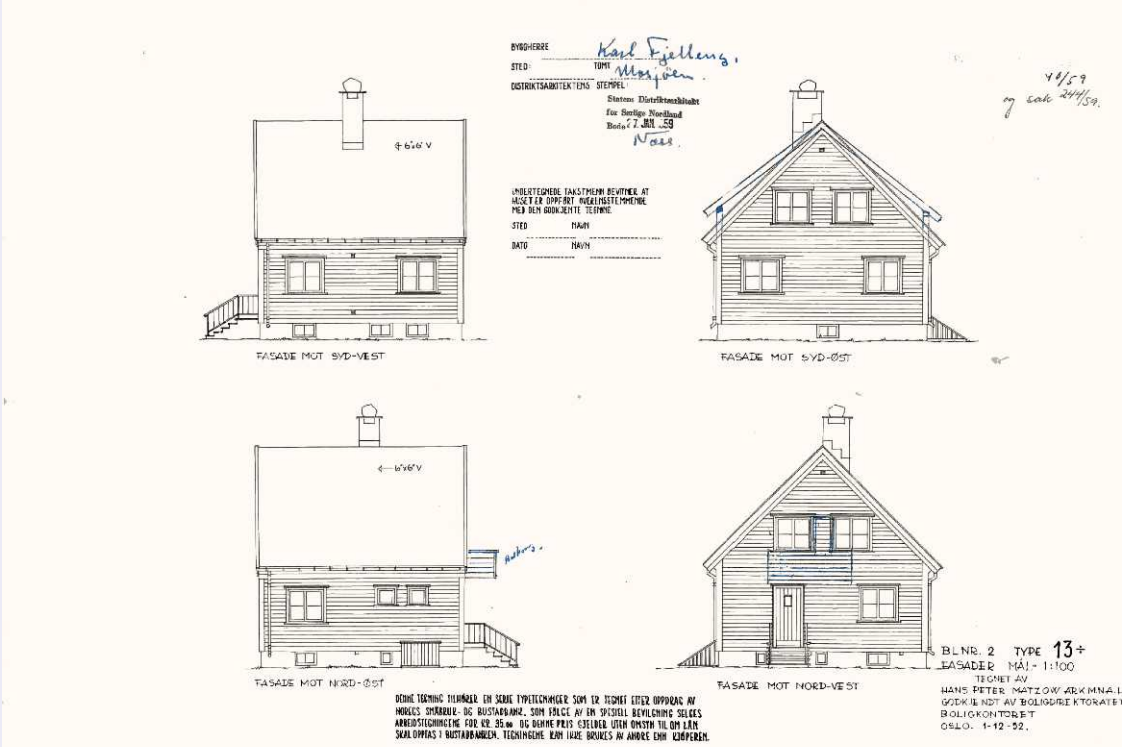
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

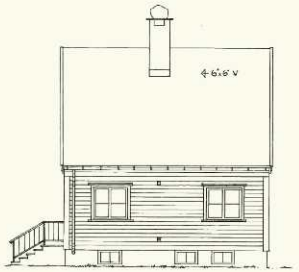
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

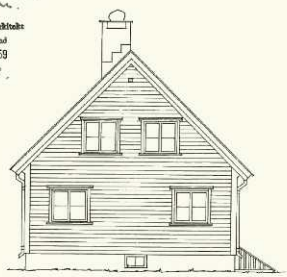
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

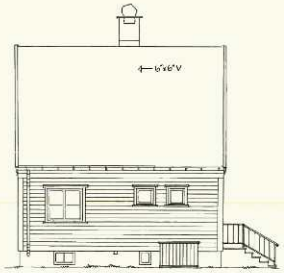


BYGGHERRE Karl Fjellberg
STED: TOMT Mosjøen
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
Statens Distriktsarkitekt for Nordland Bodø 27. JAN. 1959 Nacs.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED NAVN
DATO NAVN


FASADE MOT SYD-VEST


FASADE MOT SYD-ØST

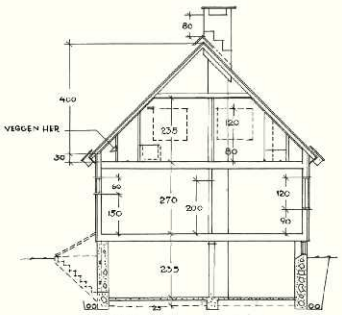

FASADE MOT NORD-ØST

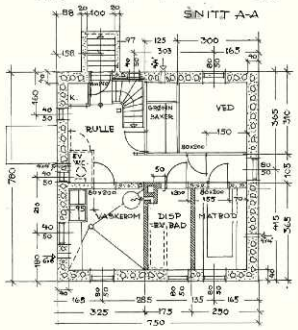

FASADE MOT NORD-VEST

BL.NR. 2 TYPE 13+
FASADER MÅL: 1:100
TEGNET AV
HANS PETER MATZOW ARK.M.N.A.L
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET
OSLO. 1-12-52.

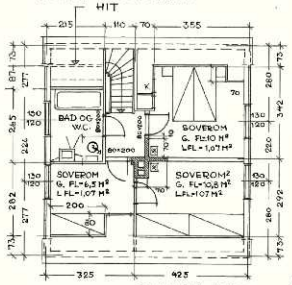
DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK., SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 25.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

ØNSKED BADET I KJELLER UTVIDES. ROMMET TIL SOVEROM HIT

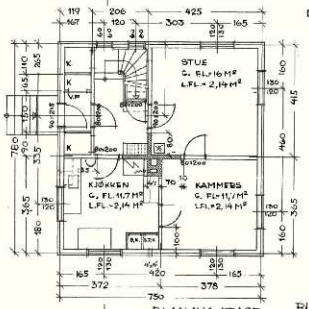

HVIS SOVEROM SETTES VEGGEN HER
SNITT A-A



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 2. ETAGE



PLAN AV 1. ETAGE

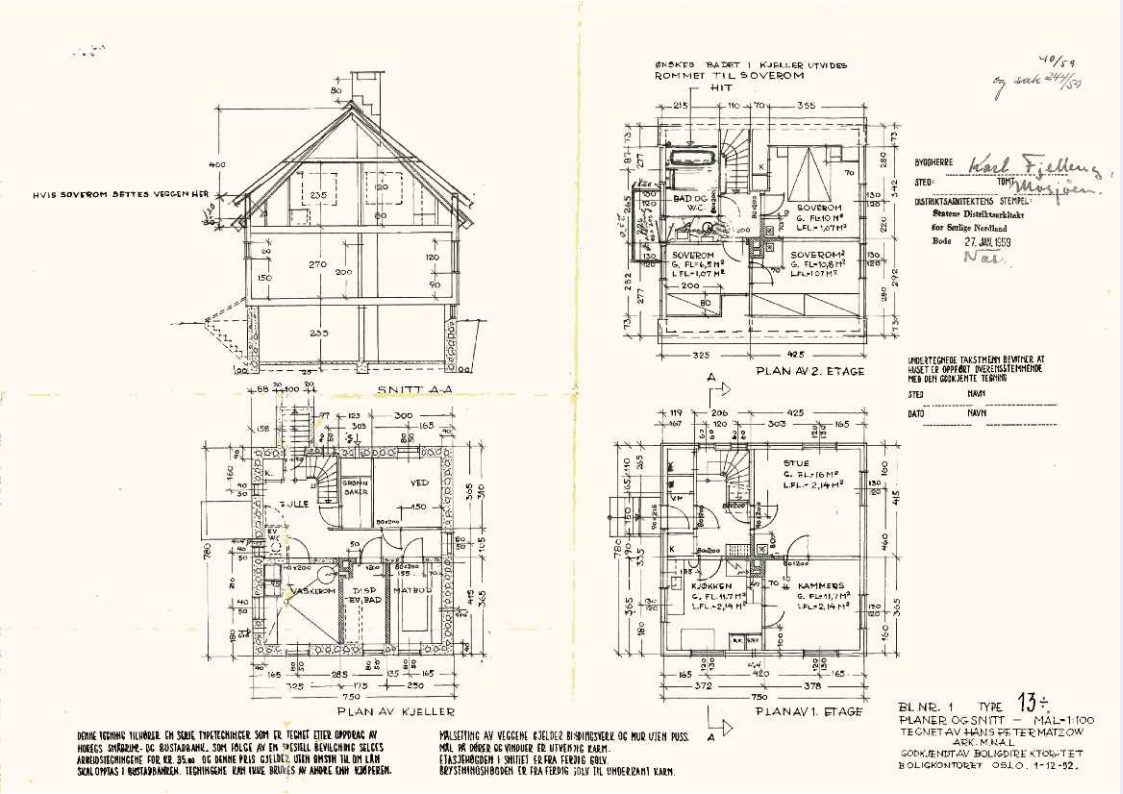
BYGGHERRE Karl Fjellberg
STED: TOMT Mosjøen
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
Statens Distriktsarkitekt for Nordland Bodø 27. JAN. 1959 Nacs.

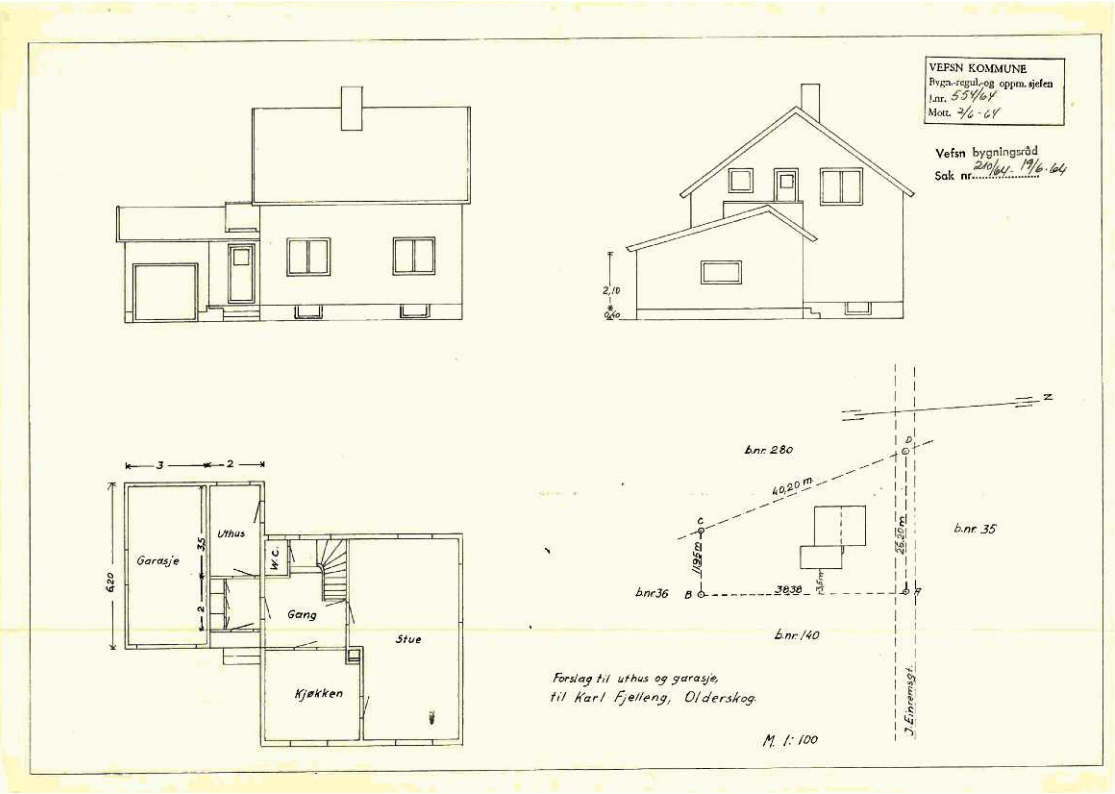
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED NAVN
DATO NAVN

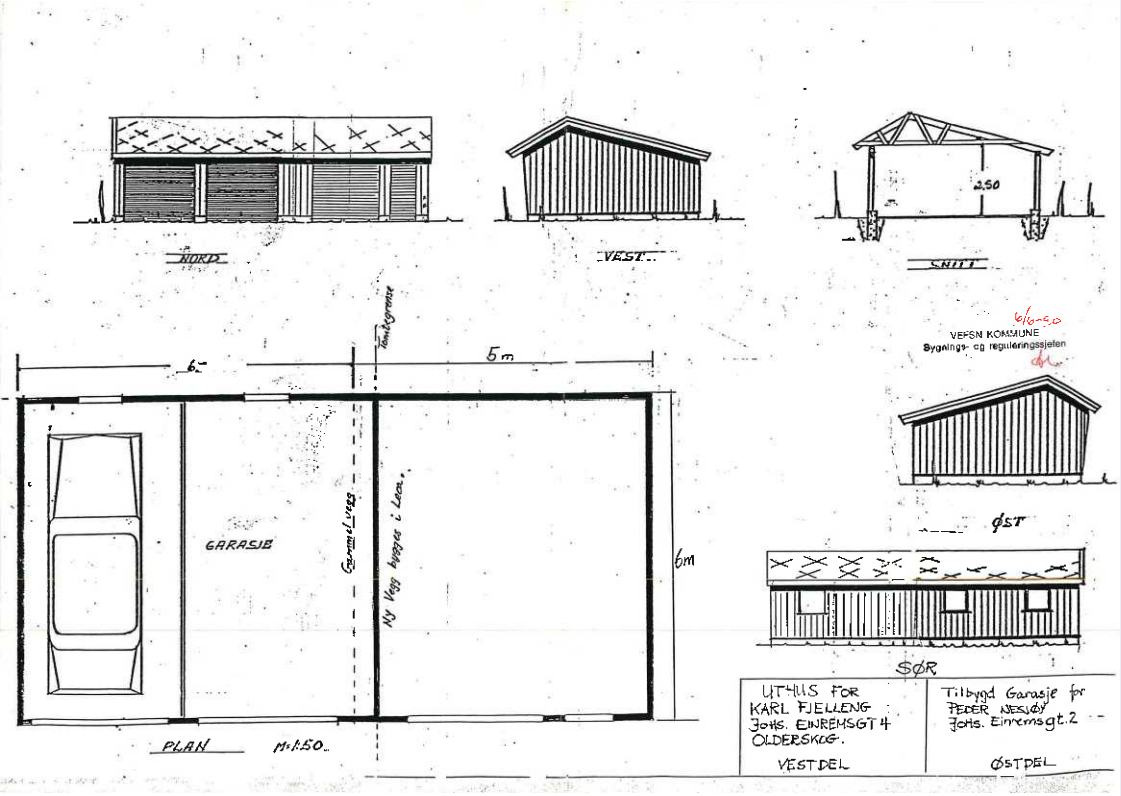
BL.NR. 1 TYPE 13÷
PLANER OG SNITT – MÅL: 1:100
TEGNET AV HANS PETER MATZOW
ARK. M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET OSLO. 1-12-52.

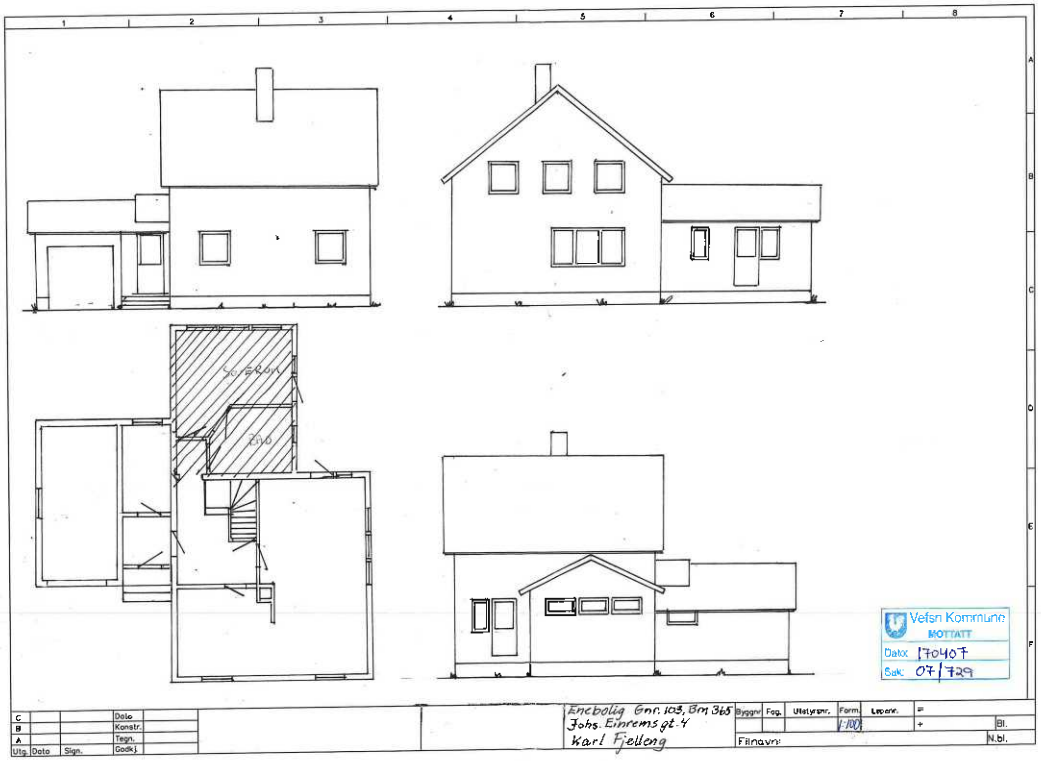
DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK., SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 25.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER RAMMEKSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PR. DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.


ØNSKES BADET I KJELLER UTVIDES
ROMMET TIL SOVEROM
HIT
HVIS SOVEROM SETTES VEGGEN HER
SNITT A-A
PLAN AV KJELLER
PLAN AV 2. ETAGE
PLAN AV 1. ETAGE
BAD OG W.C.
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
HAMMERS
VED
TULLE
VASKEROM
DISP.
MATBOD
BYGHERRE Karl Fjelleng
STED Tomb
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
Statens Distriktsarkitekt
for Sentge Nordland
Bodø 27. JAN. 1959
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED NAVN
DATO NAVN
BL.NR. 1 TYPE 13÷
PLANER OG SNITT – MÅL 1:100
TEGNET AV HANS PETER MATZOW
ARK. M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET OSLO, 1-12-52.
DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV HJEMMES SPAREBYGG- OG BOSTADBANK, SOM IØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35,00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BOSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.
MÅLSETTING AV VEGGENE KJELDER BISHOMSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØIDEM I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØIDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.


VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
J.nr. 554/64
Mott. 7/6-64
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 210/64 19/6-64
Garasje
Uthus
W.C.
Gang
Stue
Kjøkken
b.nr. 280
b.nr. 35
b.nr. 36
b.nr. 140
40,20 m
38,38
Forslag til uthus og garasje,
til Karl Fjelleng, Olderskog.
M. 1:100


NORD
VEST
SNITT
2,50
6/6-60
VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
6m
5m
GARASJE
Gammel vegg
Ny vegg bygges i Leca
6m
ØST
SØR
PLAN
M:1:50
UTHUS FOR
KARL FJELLENG
Johs. EINREMSGT 4
OLDERSKOG.
VESTDEL
Tilbygd Garasje for
PEDER NESJØY
Johs. Einremsgt. 2
ØSTDEL


Soverom
Vindu
Vefsn Kommune
MOTTATT
Dato: 170407
Sak: 07/729
Enebolig Gnr. 103, Bnr 365
Johs. Einremsgt. 4
Karl Fjelleng
1:100

VEFSN KOMMUNE
Plan og utvikling

Saksbehandler: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 10 18 12
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
02.05.2007	07/729-3	GNR 103/365
Deres dato:	**Deres referanse:**	
12.04.2007		

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Karl Fjelleng
Johs Einremsgate 4

8661 MOSJØEN

GODTATT MELDING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A.
ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 61/07

Gjelder	**:Tilbygg /Bolig**
Byggested	**:, Gnr.: 103/365**
Tiltakshaver	**: Karl Fjelleng**
Melding mottatt	**: 17.04.2007**

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86 a, jfr. SAK § 20, og behandlet administrativt 02.05.2007 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen.

Det foreligger ikke protester til meldingen.
Tiltaket tillates nå igangsatt.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Avstivende- og bærende konstruksjoner må utføres i henhold til de lastforutsetninger som gjelder for området. Vindforankring må utføres etter norm for Vefsn kommune.

[X] Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding

Regning for behandling av meldingen ettersendes.

Rapportering
I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Med hilsen
Areal og byggesak

Bjørn Sundsfjord

Bjørn Sundsfjord

Adresse: Rådhuset 8654 Mosjøen
Telefon: 75 10 10 00
Telefaks: 75 10 18 01
E-post: vkop@vefsn.kommune.no
Postgiro: 0809 5962204
Bankgiro: 4530 05 00963
Org.nr: 844 824122

den 14. desbr. 1960

Ferdigattest.

Det bekreftes med dette at Karl Fjellengs nybygg (våningshus) på gnr.103, bnr.365 med nedennevnte unntakelser er ferdig og er ført opp i samsvar med bygningsforskriftene.

Gjenstående arbeider:
Innredning av kjeller.

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.10.2024 kl. 12:19
Gårdsnummer:	103	Produsert av:	Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn
Bruksnummer:	365	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:	ASPÅS
Etableringsdato:	22.12.1958
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 365	815 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7301116	418598		815 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	10.09.2024	Tinglyst	10.09.2024	nygaolin	10.09.2024
Sammenslåing	24/5830				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/1430	-92,5
Mottaker	1824 - 103/365	92,6

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	22.12.1958				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/140	-723
Mottaker	1824 - 103/365	723

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Johs Einrems gate	7350	4			Grunnkrets	0406	Skog-Husbrekka	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7301123	418599	Postnr.område:	8660	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 096 662
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7301109 Øst: 418605
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	06.06.1990
Bruksareal annet:	28	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.12.1992
Bruksareal totalt:	28	Avløp:		Tatt i bruk:	31.12.1992
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	28	28	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/365

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FJELLENG KARL		

Bygningsnr: 187 985 153
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7301123 Øst: 418599
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	185	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	185			Tatt i bruk:	26.04.1965
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	17				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	38	0	38	0	0	0	0	0
H01	1	97	0	97	0	0	0	0	17
K01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7350 Johs Einrems gate 4	H0101	Bolig	185	5	Kjøkken	2	1	103/365

Bygningsnr: 187 985 153
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7301123 Øst: 418599
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	26	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	26	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	02.05.2007
Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	01.12.2009
Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

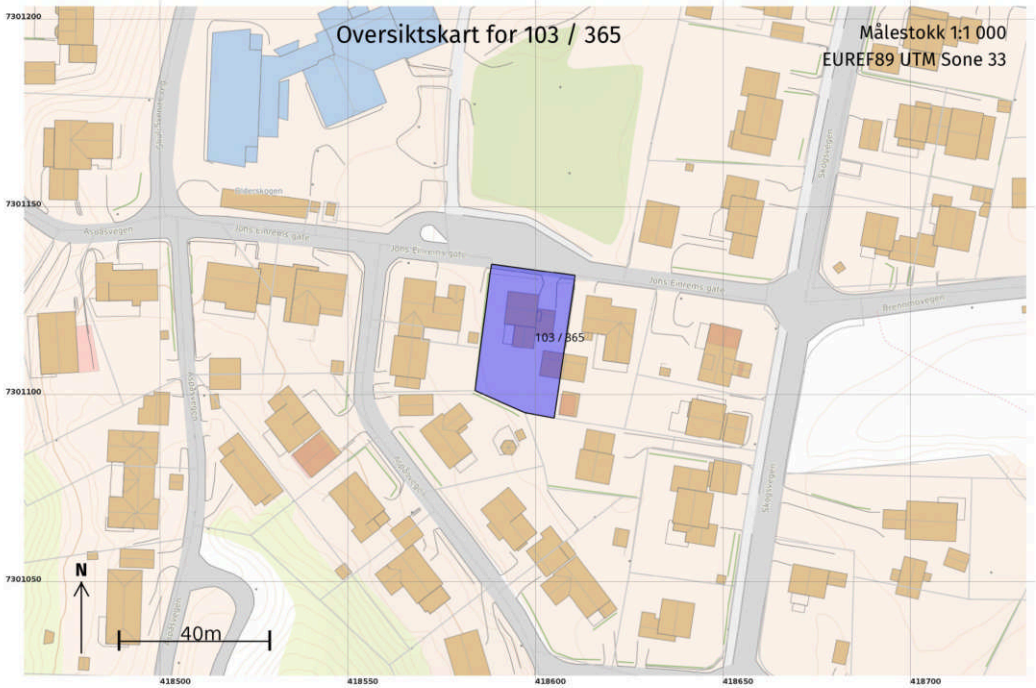
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	26	0	26	0	0	0	0	0

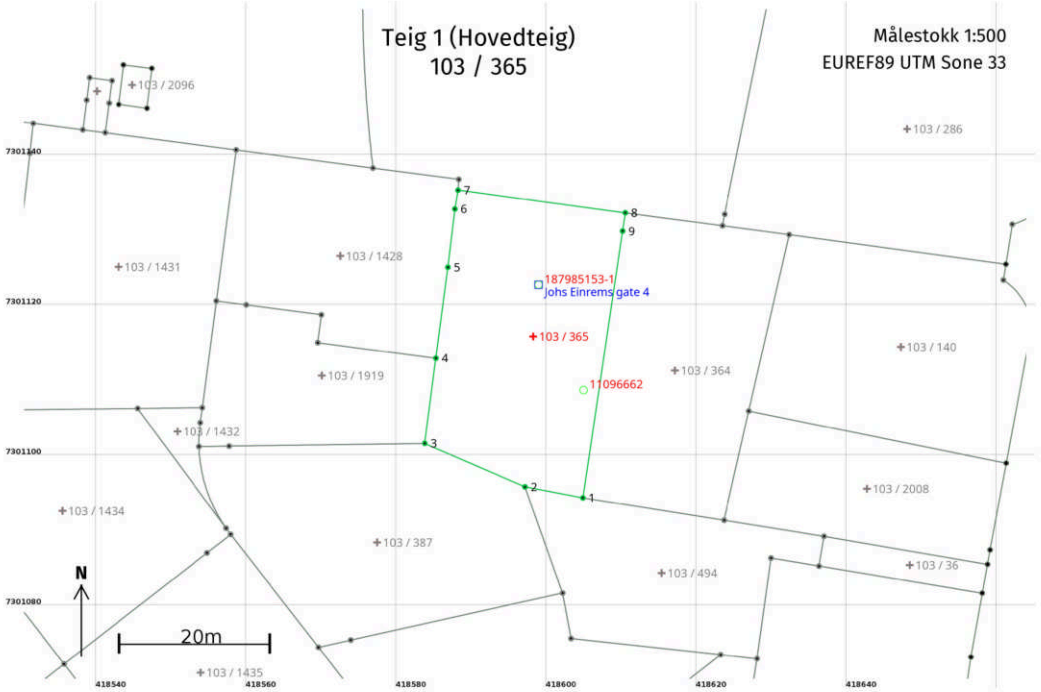
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7350 Johs Einrems gate 4	H0101	Bolig	26	1		1	0	103/365

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FJELLENG KARL		Johs. Einremsgate 4 8661 MOSJØEN





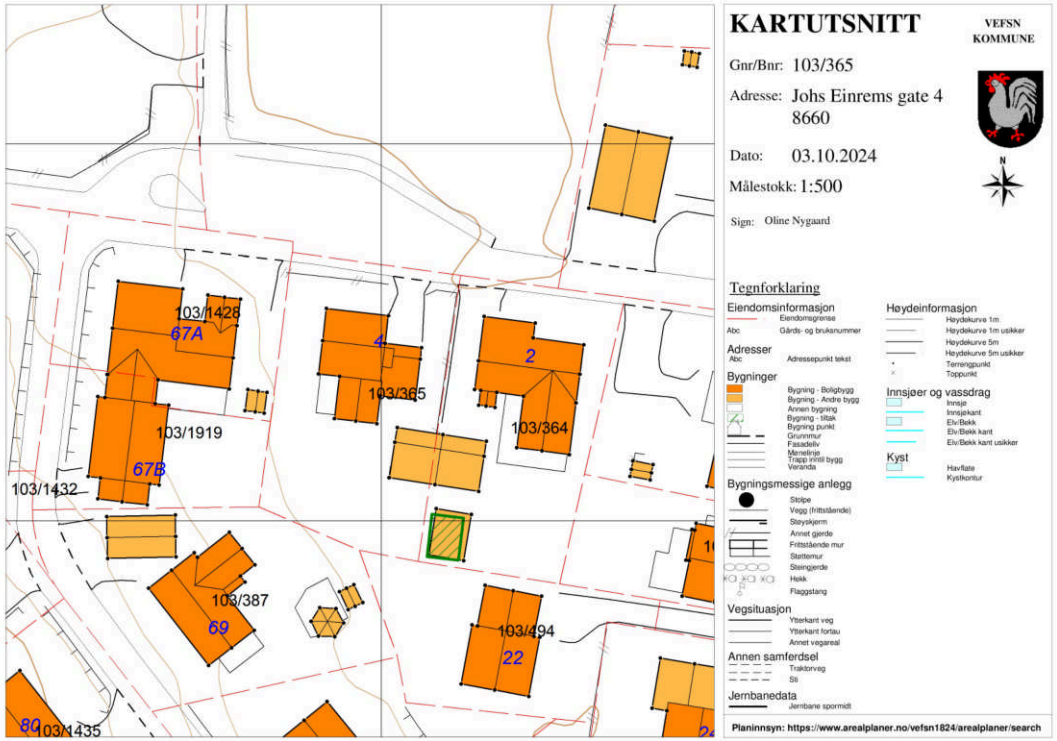
Areal og koordinater

Areal: 815 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7301116 **Øst:** 418598

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301094,64	418604,91	7,87	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7301096,11	418597,18	14,54	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7301101,89	418583,84	11,43	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7301113,22	418585,33	12,23	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7301125,35	418586,92	7,79	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7301133,08	418587,85	2,55	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7301135,60	418588,27	22,46	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7301132,58	418610,53	2,46	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7301130,15	418610,17	35,90	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 103/365

Adresse: Johs Einrems gate 4
8660

Dato: 03.10.2024

Målestokk: 1:500

Sign: Oline Nygaard

N

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc — Adressepunkt tekst

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

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

Vegsituasjon
- Ytterkant veg
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal

Annen samferdsel
- Traktorveg
- Sti

Jernbanedata
- Jernbane spormidt

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

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

Kyst
- Havflate
- Kystkontur

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


OLDERSKOGEN
TY2
Johs Einrems gate
Brennmovegen
Sanggata
Haggata
Petter Olderskogs gate
Roald Amundsens veg
Asplassvegen
Skolevegen
Skolegata
Mellomvegen
Bjerkvegen
Bjerkstadvegen
Idrettsvegen
Bjerkvegen
Bjerkstadvegen
Bjerkvegen
Bjerkstadvegen
Bjerkvegen
Bjerkstad

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.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

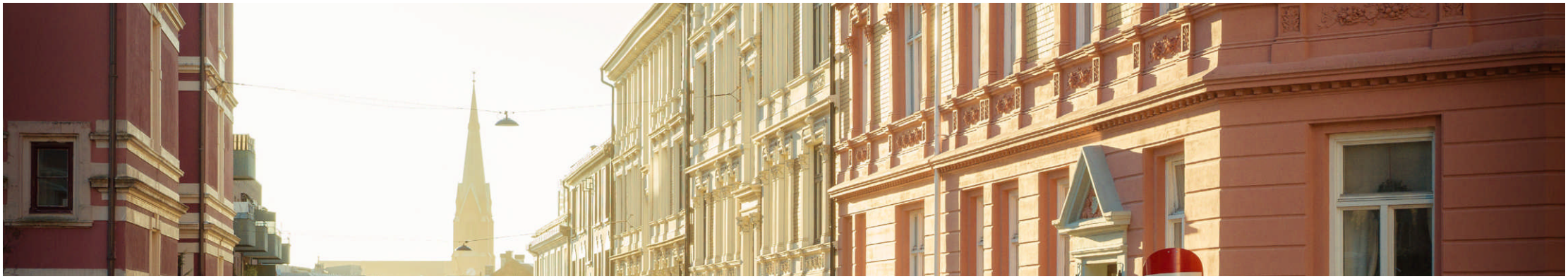
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15240122 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Johs Einrems gate 4, 8660 Mosjøen.
Gnr. 103, Bnr. 365, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 15240122
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.03.2025

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no