

Velkommen til

Aspåsvegen 80
8660 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Aspåsvegen 80
8660 Mosjøen

Enebolig med romslig tomt og familievennlig beliggenhet på Olderskog | 4 soverom | Oppgraderingsbehov - DITT NYE HJEM?

Velkommen til Aspåsvegen 80! En innholdsrik enebolig over to plan med en stor, skjermet hage, gode lagringsmuligheter og utsikt over nærområdet.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340
BRA/BRA-i		231 m² / 192 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1970
Tomt		1 024 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Aspåsvegen 80, 8660 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 1606, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 594 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 88 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 392,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg kommer det renovasjon på kr 5 855 pr 2026 fordelt på 6 terminer.

Andre faste kostnader
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: 192 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 231 m²
TBA: 31 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
Eiendommen har en integrert garasje i tilknytning til hovedhuset i sokkeletasjen, utstyrt med aluminiumleddport med elektrisk portåpner. I tillegg er det belegningssteinlagt parkeringsareal med varmekabler i forbindelse med adkomst på egen tomt.

Det medfølger også en frittliggende garasje som deles med naboen i nr. 82. Denne er uisolert med vegger av betong og leca mot nabogarasjen, og har malt leddport i tre. Det foreligger ingen skriftlig avtale knyttet til bruk/vedlikehold etc.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 024 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 21.07.2026 av Vefsn kommune.

Eiet tomt som er opparbeidet med belegningssteinlagt parkeringsareal med varmekabler ved adkomst, plen og beplantning. Eiendommen har meget gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Tomten er lett hellende, og tildels sterkt hellende.

Det er noe usikkerhet knyttet til hvor stor del av innkjørselen som faktisk har varmekabler. Eiendommen selges gjennom fullmektig.

En garasje på eiendommen krysser grensen og strekker seg inn på naboeiendommen gnr. 103 bnr. 1527. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Det er ikke mottatt dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring av grunnmur. Dreneringsforholdene er som opprinnelig. Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved underetasjen.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er registrert horisontalriss på en vegg i garasjen.

Forstøtningsmurer:
Det er forstøtningsmur av betongstein ved garasjen, samt en forstøtningsmur av betongstein mot vei.

Terrengforhold:
Lett hellende terreng, og tildels sterkt hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2013, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsledningen er av ukjent type, med overløp til offentlig avløpsnett.

Septiktank:
Eiendommen har en septiktank i betong fra 1970.

Byggeår
1970 ifølge kommunen. Frittstående garasje 1985 i følge byggevedtak.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig over to plan og disponerer følgende rom:

1. etasje
BRA-i 107 m²: Stue m/trapp, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, vaskerom, gang 2.

Sokkeletasje
BRA-i 85 m²: Vindfang, soverom, hall m/trapp, gang, bod, bod 2, fyrrom, bad, soverom 2.
BRA-e 18 m²: Garasje.

Balkong på ca. 11 m², markterrasse ved stuen på ca. 16 m² og veranda i 1. etasje på ca. 4 m². Eiendommen disponerer i tillegg en frittliggende garasje på 15 m² som deles med naboen, og en redskapsbod på 6 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.02.1969 og 11.06.1975, samt godkjent byggemelding datert 06.06.1972.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Et rom i sokkeletasjen som i tegningene er godkjent som hobbyrom, brukes i dag som soverom. Et annet er godkjent som kontor og er blitt brukt som soverom. I følge kommunen er hobbyrom og kontor hoveddel og ikke tilleggsareal. Slik at en bruksendring vil ikke være nødvending. Iht uttalelse fra Vefsn kommune.

Det er oppført frittliggende garasje som deles med nabo. I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent.

Standard
Enebolig fra ca. 1970 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er dobbel stålvask med benkebeslag og ettgreps blandebatteri, samt fliser på vegg over benk. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskin er inkludert i innredningen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert. Skyvedør til vaskerom.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje har vinylbelegg på gulv (skiftet 2022) og våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredningen inkluderer vegghengt/gulvstøttet servant med ettgreps blandebatteri, rundt speil med lys over, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett, dusjbatteri, servantbatteri og klosett ble skiftet i 2022. Radiator på vegg er ikke i drift. Ventilasjon via naturlig ventilasjon gjennom skruventil i himling. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet i 1. etasje har vinylbelegg på gulv og fliser og våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredningen består av nedfelt stålkum med ettgreps blandebatteri, opplegg for smal vaskemaskin, to høyskap og et tørkeskap. Nye kraner ble installert i 2000. Vindu skiftet i 2012. Naturlig ventilasjon via vindusventil eller ved åpning av vinduet. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad sokkeletasje:
Badet i sokkeletasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler og våtromstapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredningen inkluderer nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, speil med lys over, to overskap, ett høyskap, toalett og dusjkabinett. Avtrekksventilasjon via vifte i vegg, med tilluftsspalte under baddøren. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, betong og belegg. Vegger: Tapet, Biri stråtapet på en stuevegg, trepanel, malte plater og betongvegg. Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Innvendig etasjeskiller er av trebjelkelag. Sokkeletasjen har støpt dekke mot grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med peis med innsats og sotluke. Peisinsatsen ble skiftet i 2023.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er finerdører, samt skyvedører mellom vaskerom, kjøkken og spisestue. I kjelleren er det malte fyllingsdører, malte finerdører med dekorlister og heltre furu fyllingsdør. Det er også en kjøleromsdør til en bod.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse/isolasjon. Stikkledning for vann fra veien inn til huset ble skiftet i 2013. Nye rørledninger for tappevann ble lagt i hele huset i 2000, herunder separate rørledninger for bad oppe og bad nede.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via vegg- og vindusventiler, med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Badet i 1. etasje har kun naturlig ventilasjon via skruventil i himling. Vaskerommet i 1. etasje har naturlig ventilasjon via vindusventil eller ved åpning av vinduet. Badet i sokkeletasjen har avtrekksventilasjon via vifte i vegg, med tilluft under baddør. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av merket Lauguna fra 2007, plassert i fyrrommet.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i vindfanget med automatsikringer og 50A hovedsikring, fordelt over 15 kurser. Det elektriske anlegget har hatt fortløpende oppdateringer, inkludert nye kurser til varmepumper og varmekabler i oppkjørsel og montering av automatsikringer i sikringsskap ca. år 2000. En ny kurs ble lagt til varmepumpen i gangen i 2026.

Branntekniske forhold:
Det er røykvarslere i hver etasje og et 6 kg brannslokkingsapparat.

Lagring:
I sokkeletasjen er det to boder med hyllesystem og et fyrrom. På tomten står det også en frittliggende uisolert bod oppført i 1975 på ca. 6 m² med impregnert ramme mot grunnen, tregulv, bindingsverksvegger med stående kledning, taksperrer i tre tekket med bølgeblikkplater og en enkel boddør i tre.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i henhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Sokkeletasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtrommet har eldre

våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i henhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer mot vei: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Stålplater er avflasset med stedvis løs innfesting av spiker. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er sprekker i nedløpsrør ved garasje og lekkasje i takrenne ved terrassedør. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen på sperre sørveggen kaldloft. Det er eternitt luftekanaler laget av asbest og sementblandinger. De er ufarlige så lenge de står urørt, men dersom det borres, bankes eller sages i dem kan de avgi asbest i luften.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring i hjørner på bolig.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, der sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Ytterdører: Det er påvist enkelte punkterte glass i dører, gjelder sidefelt til ytterdør.

- Altan ved soverom: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav, med rekkverkshøyde ca. 81,5 cm.

- Terrasser og plattinger på terreng: Det er fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt). Plattingen leder ikke vann bort fra huset slik den skal.

- Andre utvendige forhold: Det er litt saltutslag i betonghimling og litt oppsprekking i betongdekket. Må undersøkes nærmere og holdes under oppsyn.

- Innvendig - Overflater - gulv: Det er påvist knirk i deler av gulvet, spesielt på vaskerom.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige dører - kjeller: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Noen hakk og merker i dør og dørkarm.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilasjon via skruventil i himling. Mekanisk avtrekk må monteres.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er observert lekkasje fra avløpsrør i kjøkkenbenk. Det er påvist knirk i deler av kjøkkengulvet inn mot vaskerom.

- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er åpninger i veggtapet.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes manglende stivhet i underliggende konstruksjoner eller skader i konstruksjonen.

- 1. Etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Mekanisk avtrekksvifte må monteres.

- Sokkeletasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader.

- Sokkeletasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- Sokkeletasje Fyrrom - Overflater og konstruksjon: Det er påvist delvise skader på overflater med løs puss og saltutslag.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakeluken er kledd inn bak tapet på badet.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Siste service ble tatt 26.08.2021.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil og brannfare.

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk på en vegg i garasjen. Det er lagt eternittplater langs vegger (kun langs nordvestlige vegg) krysslagt i 2 lag. Kledning av eternittplater er laget av asbest og sementblandinger. De er ufarlige så lenge de står urørt, men dersom det borres, bankes eller sages i dem kan de avgi asbest i luften.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Avløpsledningstype er ukjent, noe som gjør det vanskelig å evaluere usikkerhet med hensyn til fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Septiktank: Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Sokkeletasje Fyrrom - Teknisk anlegg: Ikke i drift.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Adkomst til pipe for feier: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Rekkverk på veranda: Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav, med rekkverkshøyde ca. 70 cm.

- Rekkverk på altan: Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav, med rekkverkshøyde ca. 81,5 cm.

- Rekkverk på utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Radonmåling: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipevanger: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann.

- Rekkverk på innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Mangler rekkverk på nedre del, venstre side.

- Knirk i trapp: Det er knirk i trappen, noe som indikerer bevegelse i konstruksjonen/trinn.

- Eternittplater: Det er lagt eternittplater langs vegger, krysslagt i 2 lag. Kledning av eternittplater er laget av asbest og sementblandinger. De er ufarlige så lenge de står urørt, men dersom det borres, bankes eller sages i dem kan de avgi asbest i luften som kan være kreftframkallende.

- Rekkverk/sikring på forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene

ut fra dagens krav.

- Kvikkleireskred: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig på vegne av selger.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Nye rørledninger for tappevann i hele huset og nye kraner på vaskerommet (2000). Nytt gulvbelegg på vaskerommet (2003). Nytt servantskap inkludert vaskekum (2020). Nytt vindu på vaskerommet (2012). Bad oppe: Nytt gulvbelegg og nytt toalett, skiftet ut badekaret og satt inn dusjkabinett (2022). Bad oppe: Nye rørledninger for tappevann (2000). Bad nede: Nye rørledninger for tappevann (2000). Varmekabler og fliser på gulv, nytt toalett og nytt dusjkabinett, montert håndkleskap på bad nede (antatt 2015).

Pkt. 4: Tidvis drypp/saltutfelling fra tak i garasjen som er tilknyttet huset. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Skiftet tak i 1983. Etterisolering med glavamatter på kvisten i 1972.

Pkt. 6: Det kommer av og til dugg på det ene av de tre vinduene i peisestuen. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Ny garasjeport i garasjen tilknyttet huset (antatt 2010). Ny garasjeport i garasjen ved veien (antatt 2012).

Pkt. 15: Faglært arbeid: Skiftet stikkledning fra veien inn i huset i 2013.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Det ble satt inn peisinnsats i peisen i 2023.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Det elektriske anlegget har blitt fortløpende oppdatert med nye kurser til varmepumpene og til varmekablene i oppkjørselen. Automatsikringer ble satt inn i sikringsskapet ca. år 2000. Varmepumpen i gangen nede fikk ny kurs da den ble installert i 2026.

Pkt. 26: Bygget felles garasje med naboen i 1985. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Råteskader i vegg på uthus. Pussavskalinger og små riss i betongen i garasjen. Ingen tiltak er utført.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket har tekking av metallplater fra 1983. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er opplyst i egenerklæringen at taket ble skiftet i 1983 som ufaglært arbeid. Taket har saltak, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av plast. Loftet er et kaldtloft. Det ble utført etterisolering med glavamatter på kvisten i 1972 som ufaglært arbeid. Det er registrert eternitt luftekanaler som er laget av asbest og sementblandinger.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Nedløp ved inngang har noen sprekker

og lekkasjer. Det er eldre og delvis feil utførte beslag. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til avrenning og tetthet.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, tekket med stående og liggende trekledning i malt utførelse. Det er ved stikkprøvekontroll observert musebånd.

Vinduer:
Utvendig er det malte vinduer med 2-lags glass. Kjellervindu av koblet glass. Fire vinduer ble skiftet i 2012, og glass i de store stuevinduene mot sørvest ble skiftet i 2021. Ett vindu på vaskerommet ble skiftet i 2012.

Dører:
Det er teak hovedytterdør med 1-lags trådglass og to glass sidefelt. Malt terrassedør med 2-lags glass i 3/4 dels høyde. Malt ytterdør med 2-lags glass i øvre del til vindfang i 1. etasje. Malt altandør med 2-lags glass i halve høyden til altan, skiftet i 2020.

Balkonger/terrasser:
Veranda er utført i trekonstruksjoner av impregnert konstruksjonsmateriale, tekket med impregnerte terrassebord. Altan er utført i betong som tak over garasje, med rekkverk i lakkert stål. Platting på terreng ligger inntil boligen. Markterrasse ved stuen er på ca 16 m², altan over garasje er på ca 11 m² og veranda er på ca 4 m².

Utvendige trapper:
Det er utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke og utvendige tretrapper til altan i impregnert konstruksjonsvirke.

Frittstående garasje:
Uisolert garasje oppført i 1985 med støpt plate mot grunn. Vegger av betong og leca mot nabogarasjen. Taket er av støpt betong med litt saltutslag i betonghimlingen. Malt leddport i tre i front. Garasjen deles med nabo i nr 82, og er ikke tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Bod:
Uisolert bod oppført i 1975 på impregnert ramme mot grunnen. Boden har tregulv, vegger i bindingsverk med utvendig stående kledning som er liggende i gavler. Taksperrer er i trekonstruksjoner med lekter, tekket med bølgeblikkplater. Ett vindu med 1-lags glass og en enkel boddør i tre. Det er registrert store skjevheter i bygget, samt råteskader i vegg mot terreng og på toppbord på vindskier. Boden er ikke tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beliggenhet
Velkommen til Olderskog

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

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

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

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

Følger IKKE med i salget:
- Tallerkenhylle i kjøkkenet

Følger med i salget:
- Kasse med strøsand i "Integrert" garasje
- Trehylle i "Integrert» garasje

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 14.12.1971 for boligbygg. 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 vedtak om godkjenning for tilbygg til eksisterende våningshus, datert 29.05.1972. Kopi av denne følger vedlagt.
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. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Redskapsbod:
Det foreligger byggetillatelse for nybygg, redskapsbod, datert 05.06.1975. Kopi av denne følger vedlagt.
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.

Garasje:
Det foreligger byggetillatelse for nybygg, felles garasje, datert 15.01.1985. Kopi av denne følger vedlagt.

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. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. To luft-til-luft-varmepumper plassert i henholdsvis stue (Mitsubishi fra 2014) og hall (Daikin montert i 2025). Peis med peisinsats i stue som ble skiftet i 2023. Elektriske varmekabler i gulv på bad i sokkeletasjen. Det er installert et sentralfyringsanlegg med radiatorer og tilkoblet elektrisk varmekolbe, men dette har ikke vært i drift siden 2009 (sirkulasjonen i radiatorene er opprettholdt).

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

Radon
Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt B5) i henhold til Aspåsen (plan-ID 20091408), vedtatt 27.11.2009. Eiendommen grenser mot et friområde på baksiden.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Avløp går via en privat septiktank med overløp til det offentlige avløpsnettet. Septiktanken er fra 1970 og det påløper et årlig gebyr for slamtømming.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 836 201,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 344 802,-.

Notater



Fasade



Eiendommen grenser mot fri/grøntareal på baksiden.





Ute







Terrasse og hageareal

Plantegning



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.

Plantegninger

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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Kolbjørn Henry Martinsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3680
Dato: 12.11.1966
Registrering av grunn

Jordskifte
Dagboknr.: 650238
Dato: 31.08.2010
Saksnr. 1820-2005-0015 Mo
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 717
Dato: 17.02.1970
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 50 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Sentrale lover
Avhendingslova

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-07-2026 .

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til

privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 21.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.06.2026
- Energiattest datert 16.07.2026
- Bygningstegninger bolig datert 19.02.1969
- Bygningstegninger garasje datert 27.10.1969
- Bygningstegninger tilbygg datert 18.05.1972
- Bygningstegninger redskapsbod datert 11.06.1975
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 14.12.1971
- Matrikkelrapport datert 21.07.2026
- Grunnkart datert 20.04.2026
- Reguleringsplankart datert 16.11.2009
- Reguleringsbestemmelser datert 14.05.2012
- 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
Sander Kristiansen Meisfjord

Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 900 76 522
Epost: sander.meisfjord@em1nn.no

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

ASPÅSVEGEN 80

OFFENTLIG TRANSPORT

Brennmoveien I — 4 min
Linje 221, 231, 253, 262, 267 — 0.3 km

Mosjøen stasjon — 8 min
Linje F7 — 4.2 km

Mosjøen lufthavn Kjærstad — 10 min

SKOLER

Olderskog skole (1-7 kl.) — 4 min
321 elever, 24 klasser — 0.4 km

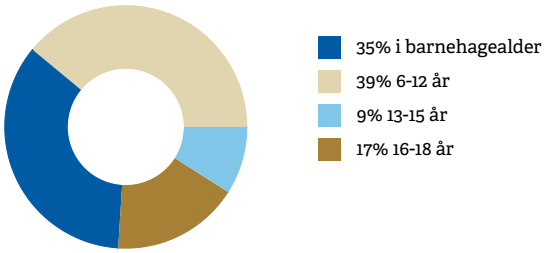
Mosjøen skole (1-7 kl.) — 5 min
281 elever, 23 klasser — 2.3 km

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) — 17 min
416 elever, 32 klasser — 1.5 km

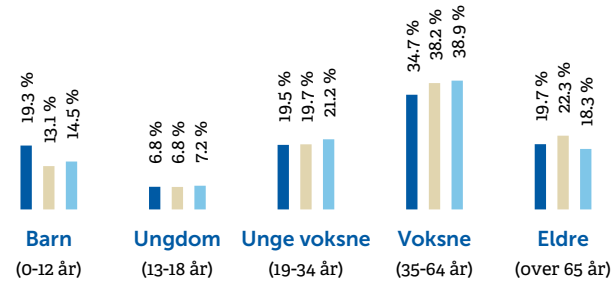
Mosjøen vgs. Kippermoen — 16 min
350 elever — 1.4 km

Mosjøen videregående skole — 6 min
900 elever — 2.5 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skog-husbrekk...	483	214
Kommune: Vefsn	13 233	7 193
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Olderskog barnehage (0-5 år) — 7 min
38 barn — 0.6 km

Fagertun barnehage (0-5 år) — 12 min
44 barn — 1 km

Nyrud barnehage (1-5 år) — 17 min
26 barn — 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Olderskog — 7 min
Post i butikk, PostNord — 0.6 km

Kiwi Nyrud — 21 min

SPORT

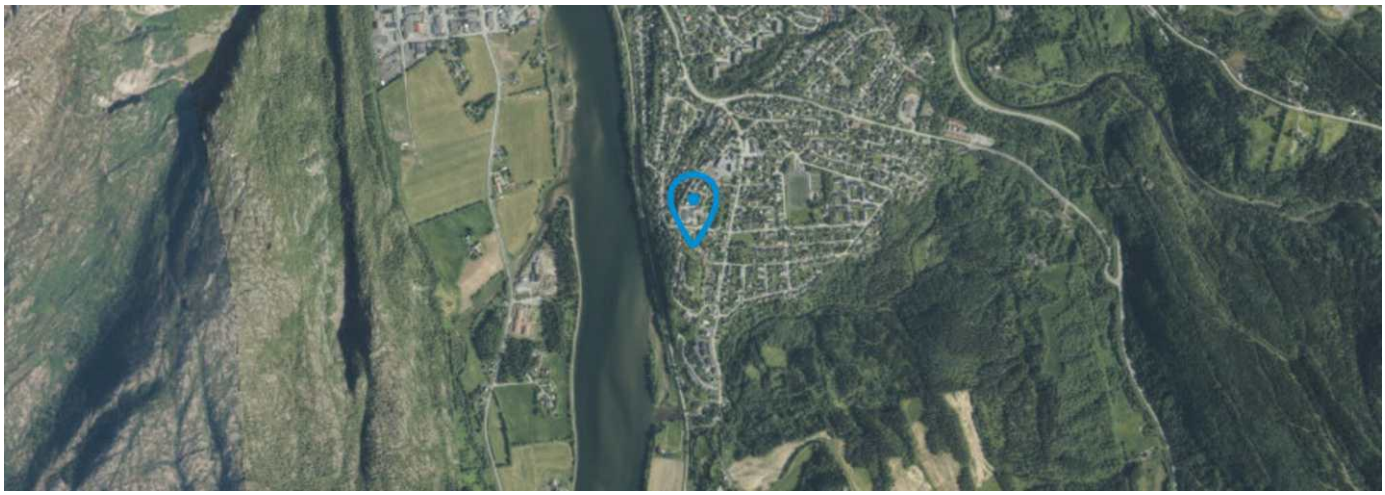
Olderskog skole — 5 min
Aktivitetshall, ballspill — 0.4 km

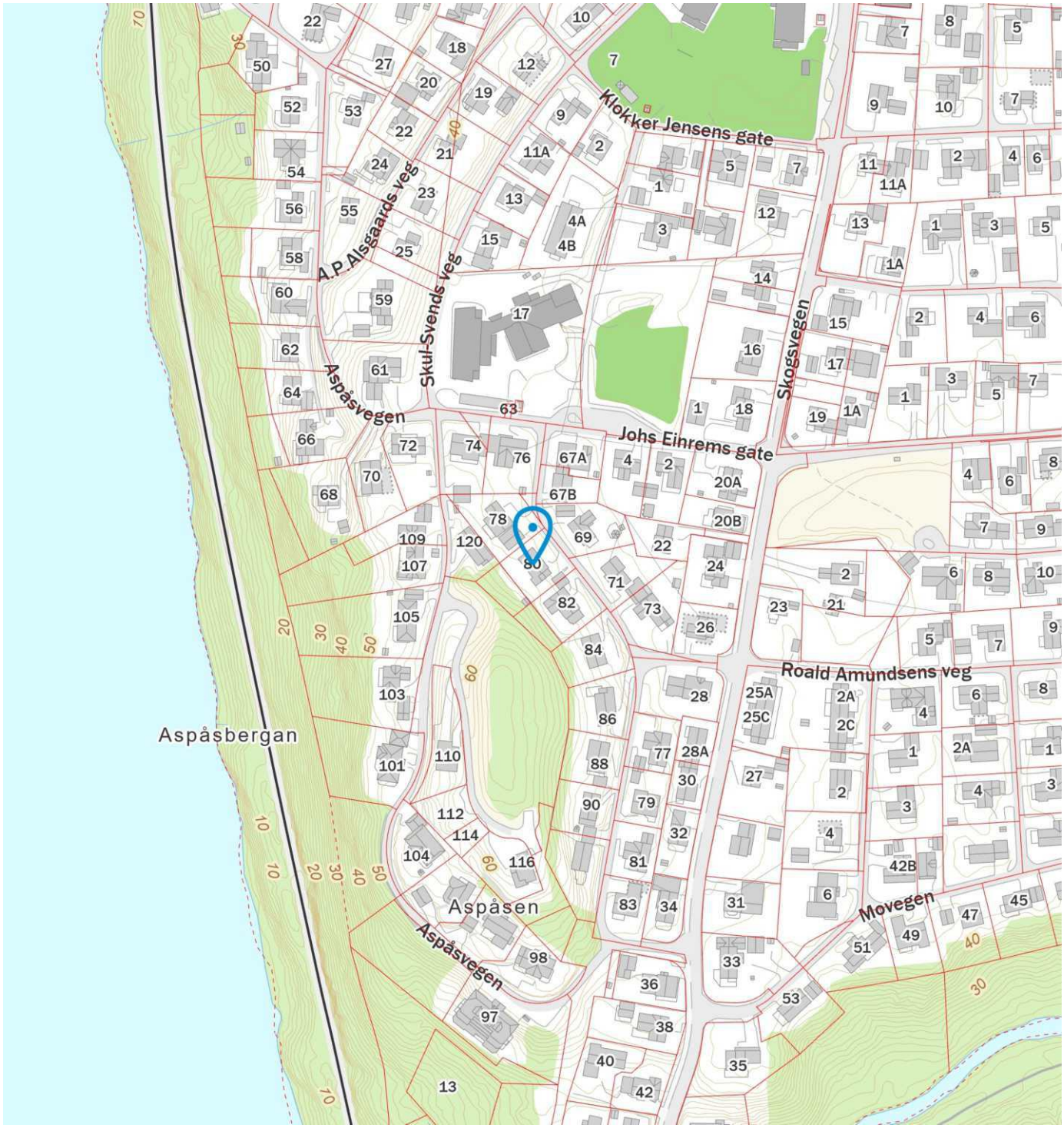
Olderskog femmerbane — 9 min
Ballspill, fotball — 0.8 km

Feel24 Mosjøen — 21 min

Vefsn skole og treningssenter — 5 min

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 1606

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 21.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21625-1131 **Eiendomsverdi ref nr:** HM9680

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

BYGGCON

D
ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

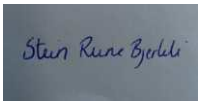
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

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

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



Rapportansvarlig



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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1970 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 56 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I forhold til godkjente tegninger av 19.02.1969 er det i inntegnet kontor ved inngang nå soverom, det er delt av til en bod til og matkjeller og div.rom er fyrrom. Hobbyrom er nå soverom. I 1.etg er det bygd tak over inngang på baksiden.

Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Frittliggende garasje som deles med nabo.
Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Bod

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

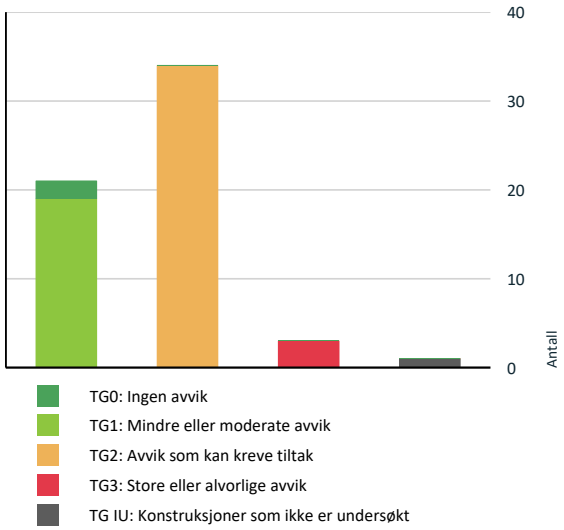
Tegninger fra 11.06.1975.

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

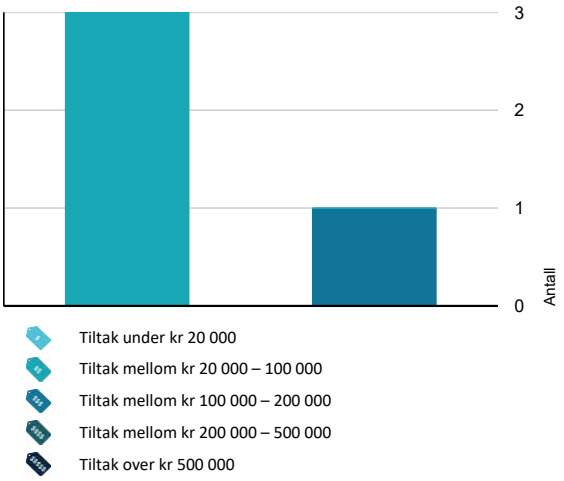
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer mot vei	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Sokkeletasje > Fyrrom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Altan ved soverom	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - kjeller	Gå til side

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Sokkeletasje > Fyrrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde ca 70 cm, men det er ikke krav om rekkverk her - siden veranda ikke er over 50 cm terrenghøyde.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde ca 81,5 cm.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. En side er i yttervegg og ikke synlig.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Mangler rekkverk på nedre del, venstre side.
- Avvik: Det er knirk i trappen.
- Avvik: Det er lagt Eternitplater langs vegger, krysslagt i 2 lag, ifølge byggeanmeldelse i 1969.
  Det er eternitt-stubbgulvplater. Kledning av eternittplater som er laget av asbest og sementblandinger. De er ufarlige så lenge de står urørt på vegg, men dersom det borres, bankes eller sages i dem kan de avgi asbest i luften som kan være kreftframkallende. Ifølge eier er det kun Eternitplater langs den nordvestlige veggen.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Boligens energimerking



Beskrivelse

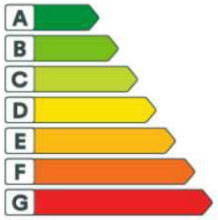
Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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



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

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Satt inn peisinsats i peisen. Arbeid utført av Varmefag Mosjøen Barth, ifølge egenerklæring.
2022	Modernisering	Nytt gulvbelegg og nytt toalett, skiftet ut badekar og satte inn dusjkabinett, på bad i 1 etg. Arbeid utført av Mosjøen Malerservice AS og Bademiljø ifølge kvitteringer.
2020	Modernisering	Nytt servantskap med vaskekum. Arbeid utført av Malerbua ifølge egenerklæring.
2015	Modernisering	Varmekabler og fliser på gulv, nytt toalett, nytt dusjkabinett og montert håndkleskap. Noe usikkert om årstall og firma (Nygård), ifølge egenerklæring.
2013	Modernisering	Skiftet stikkledning (vann) fra veien inn til huset. Arbeidt utført av Tverå AS ifølge egenerklæring.
2012	Modernisering	Nytt vindu på vaskerommet. Arbeid utført av Bratbakk ifølge egenerklæring.
2012	Modernisering	Ny garasjeport i garasjen ved veien. Arbeid utført av Næstby ifølge egenerklæring. Noe usikkert om årstall.
2010	Modernisering	Ny garasjeport i garasjen tilknyttet huset. Arbeid utført av Næstby ifølge egenerklæring. Noe usikkert om årstall.
2003	Modernisering	Nytt gulvbelegg på vaskerom. Arbeid utført av Malermester Nygård ifølge egenerklæring.
2000	Modernisering	Nye rørledninger for tappevann i hele huset, nye kraner på vaskerom. Arbeid utført av Frans Brauten Rørleggerfirma ifølge egenerklæring.
2000	Modernisering	Nye rørledninger for tappevann på bad oppe og på bad nede. Arbeid utført av Frans Brauten Rørleggerfirma ifølge egenerklæring.
2000	Modernisering	Fortløpende oppdatering på el anlegg, nye kurser til varmepumpene og til varmekabler i oppkjørsel, satte inn automatsikringer i sikringsskap. Ny kurs til varmepumpe i gangen i 2026. Arbeid utført av Elektrikeren Mosjøen ifølge egenerklæring.
1983	Modernisering	Skiftet tak, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
1972	Modernisering	Etterisolering med glavamatter på kvisten, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, med de begrensningene det medfører. Taktekking fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.stålplater er avflasset,stedvis løs innfesting av spiker
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Nedløp ved inngang- noen sprekker og lekkasjer. Eldre og delvis feil utførte beslag. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til avrenning og tetthet. Fare for fuktinntrengning. Lokale utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er sprekker i nedløpsrør ved garasje. Lekkasje i takrenne ved terrassedør.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse .
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport






Lekkasje fra skjøt takrenne bakside bolig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltak, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av plast. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen gjelder på sperre sørveggen kaldloft

• Det er eternitt lufte kanaler som er laget av asbest og sementblandinger. De er ufarlige så lenge de står urørt på vegg, men dersom det borres, bankes eller sages i dem kan de avgi asbest i luften som kan være kreftframkallende.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Hvis eternittplatene skal fjernes bør dette gjøres av godkjente firma som benytter verneutstyr, platene behandles som spesialavfall og skal kun deponeres på kommunens anviste sted.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Tekket med stående og liggende trekledning malt utførelse. Det er ved stikkprøvekontroll observert musebånd. Forholdet er ikke kontrollert rundt hele boligens omkrets.

Naturlig aldersslitasje med litt malingsflass og mindre oppsprekking/råte på utsatte steder.

Det er utført stikkprøver på kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring i hjørner på bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendig er det malte vinduer med 2-lags glass. Kjellervindu av koblet glass.
4 stk vindu skiftet i 2012. Glass i de store stuevinduene ble skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Lage minst 6 mm klaring ned mot vannbrett.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør med 1-lags trådglass, to glass sidefelt og malt terrassedør med 2-lags glass i 3/4 dels høyde. Malt ytterdør med 2 lags glass i øvre del, til vindfang i 1 etg. Malt altandør med 2 lags glass i halve høyden til altan, skiftet i 2020.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte punkterte glass i dører. Gjelder i sidefelt til ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.
Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde ca 70 cm, men det er ikke krav om rekkverk her - siden veranda ikke er over 50 cm terrenghøyde.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 2 Altan ved soverom

Beskrivelse

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Altan utført i betong- tak over garasje.
Rekkverk i lakkert stål.
Naturlig vedlikehold av dekket må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde ca 81,5 cm.

Konsekvens/tiltak
• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt). Plattingen ikke leder vann bort fra huset slik den skal.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



TG 1 Utvendige trapper til altan

Beskrivelse

Utvendige tretrapper i impregnert konstruksjonsvirke.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje i tilknytning til huset, med betongvegger, betonghimling og støpt betongdekke. Aluminiumleddport med elektrisk portåpner.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Litt saltutslag i betonghimling, og litt oppsprekking i betongdekket.
- Må undersøkes nærmere og holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak
- Må undersøkes nærmere og holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Solskjerming

Beskrivelse

Det er montert elektrisk solskjerming over markterrasse og på terrassedøren. Terrassemarkise med IO motor, fjernkontroll og vindsensor. Montert i 2021.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat, betong og belegg. Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i deler av gulvet, spesielt på vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet, trepanel, malte plater og betongvegg. Himling med trepanel og himlingsplater.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Innvendig etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnen i sokkeletasjen. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

Vurdering av avvik:

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.



Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe med peis med innsats (skiftet i 2023) og sotluke. Noe sotrenning fra sotluken og saltutslag/løs puss nederst på pipen.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. En side er i yttervegg og ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Mangler rekkverk på nedre del, venstre side.
- Avvik: Det er knirk i trappen.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Knirk i trappen indikerer bevegelse i konstruksjonen/trinn og kan medføre redusert brukskomfort. Over tid kan bevegelse føre til økt slitasje, løse skjøter og lokale skader i trappen dersom forholdet ikke utbedres.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører. Skyvedører mellom vaskerom, kjøkken og spisestue.



TG 2 Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører, malte finerdører med dekorlister og heltre furu fyllingsdør. Kjøleromsdør til en bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Noen hakk og merker i dør og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

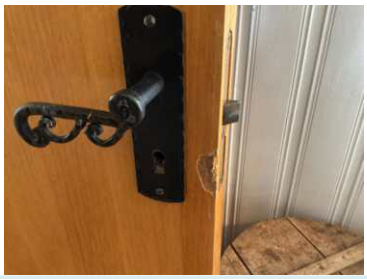
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport






VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og 10 mm fall fra topp belegg foran terskel til topp belegg ved sluk. Oppkant mot terskel ca 29 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv (skiftet i 2022). Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 39 mm.

Vurdering av avvik:

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

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med vegghengt/gulvstøttet servant, ett greps blandabatteri, rundt speil med lys over, toalett og dusjkabinett. Radiator på vegg som ikke er i drift. Dusjkabinett, dusjbatteri, servantbatteri og klosett ble skiftet i 2022.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon via skruventil i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres mekanisk avtrekk.





1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

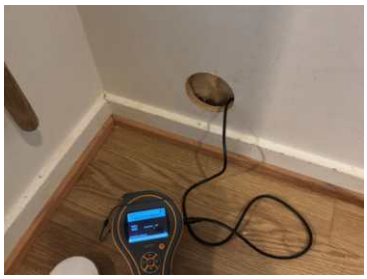
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og våtromstapet, samt himling med himlingsplater.

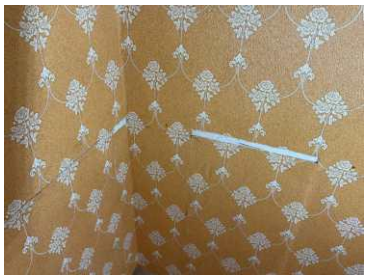
Vurdering av avvik:
• Det er åpninger i veggtapet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utbedringer av overflater.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og 5 mm fall fra topp belegg ved list-terskel mot kjøkken til topp belegg ved sluk. Ingen oppkant mot kjøkken, oppkant mot terskel til gang er ca 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et vaskerom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil konstruksjon og redusere risikoen for følgeskader.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt stålkum, ett greps blandabatteri og opplegg for smal vaskemaskin. To høyskap og tørkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kartlegge årsaken til skadene og utbedre eventuell fuktkilde. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ut, og det bør sikres at nye materialer er tilpasset bruk i våtrom.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via vindusventil eller ved åpning av vinduet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Mekanisk avtrekksvifte må monteres.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Mekanisk avtrekksvifte må monteres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

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



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

SOKKELETASJE > BAD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 10 mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Oppkant mot terskel ca 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet (handelsvare siden ca. 1960) og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, ett greps blandabatteri, speil med lys over, to overskap, ett høyskap, toalett og dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via vifte i vegg. Tilluft under baddør. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.





SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 15,2- som nærmer seg verdier det det utvikles sopp og råte. Bør undersøkes nærmere og holdes under oppsyn.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskmaskin. Dobbel stålvask med benkebeslag og etthånds blandabatteri. Fliser på vegg over benk.
Det er avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr og hvor enkelte merker kan forekomme. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er oppservert lekkasje fra avløpsrør i kjøkkenbenk.
- Det er påvist knirk i deler av kjøkken inn mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

SOKKELETASJE > FYRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fyrrom med malte betongvegger, malt betonggulv og malt panel i himling. Montert elektrisk varmekolbe i tilknytning til fyren, men har ikke vært i drift siden 2009. Sirkulasjonen i radiatorene er opprettholdt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist delvise skader på overflater. Løs puss og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget av skadene og eventuelt utbedre eller reparere berørte overflater. Eventuelle underliggende årsaker bør avklares og utbedres for å sikre en varig løsning.





SOKKELETASJE > FYRROM

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

Ikke i drift.



Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

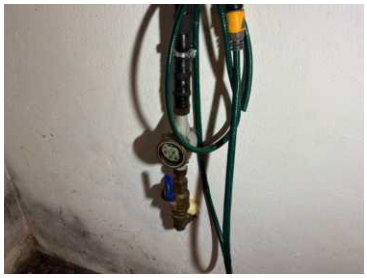
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet glødde kobberrør med plasthylse/ isolasjon. Stoppekran er plassert på fyrrom.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakeluken er kledd inn bak tapet på badet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via vegg- og vindusventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2014. Innedel er plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Siste service tatt 26.08.2021.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.





TG 1 Varmepumpe 2

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2026. Montert desember 2025. Innedel er plassert i Hall.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av merket Lauguna, fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang, automatsikringer med 50A hovedsikring, fordelt over 15 kurser. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet." Sist kontrollert 09.06.2020 og det ble avdekket feil som i ettertid er bekreftet utbedret av godkjent elvirksomhet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i hver etasje og 6 kg brannslokkingsapparat.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren). Gjelder på en vegg i garasjen.
• Avvik: Det er lagt Eternitplater langs vegger, krysslagt i 2 lag, ifølge byggeanmeldelse i 1969.
Det er eternitt-stubbgulvplater. Kledning av eternittplater som er laget av asbest og sementblandinger. De er ufarlige så lenge de står urørt på vegg, men dersom det borres, bankes eller sages i dem kan de avgi asbest i luften som kan være kreftframkallende. Ifølge eier er det kun Eternitplater langs den nordvestlige veggen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Hvis eternittplatene skal fjernes bør dette gjøres av godkjente firma som benytter verneutstyr, platene behandles som spesialavfall og skal kun deponeres på kommunens anviste sted.







TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved garasje av betongstein.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



TG 3 Forstøtningsmurer mot vei

Beskrivelse
Forstøtningsmuren mot vei er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
• Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Lett hellende terreng. Tildels sterkt hellende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type, med septiktank og overløp til offentlig avløpsnett. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2013, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde ca 70 cm, men det er ikke krav om rekkverk her - siden veranda ikke er over 50 cm terrenghøyde.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde ca 81,5 cm.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. En side er i yttervegg og ikke synlig.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Mangler rekkverk på nedre del, venstre side.

• Avvik: Det er knirk i trappen.

• Avvik: Det er lagt Eternitplater langs vegger, krysslagt i 2 lag, ifølge byggeanmeldelse i 1969.
Det er eternitt-stubbgulvplater. Kledning av eternittplater som er laget av asbest og sementblandinger. De er ufarlige så lenge de står urørt på vegg, men dersom det borres, bankes eller sages i dem kan de avgi asbest i luften som kan være kreftframkallende. Ifølge eier er det kun Eternitplater langs den nordvestlige veggen.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Knirk i trappen indikerer bevegelse i konstruksjonen/trinn og kan medføre redusert brukskomfort. Over tid kan bevegelse føre til økt slitasje, løse skjøter og lokale skader i trappen dersom forholdet ikke utbedres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Hvis eternittplatene skal fjernes bør dette gjøres av godkjente firma som benytter verneutstyr, platene behandles som spesialavfall og skal kun deponeres på kommunens anviste sted.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/192 m²

Enebolig: Stue m/trapp, 3 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Vaskerom, Vindfang, Hall m/trapp, 2 Bod, Fyrrom, Garasje

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

Markedsvurdering

Stor enebolig med garasje i huset og halvdel av garasje sammen med nabo, rolig område på Olderskog, ca 2,7 km fra Mosjøen sentrum, plassert på romslig tomt med spredt eneboligbebyggelse i området. Pent opparbeidet eiendom romslig, belegningssteinlagt parkering og plen.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

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

Sammenlignbare salg

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogsvegen 22 ,8660 MOSJØEN 109 m²	1963	4 sov		01-12-2025	3 250 000	**3 150 000**		3 150 000	**28 378**
2	Aspåsvegen 50 ,8661 MOSJØEN 153 m²	1963	3 sov		17-03-2024	4 100 000	**4 000 000**		4 000 000	**23 810**
3	Movegen 39 ,8660 MOSJØEN 137 m²	1975	2 sov		22-10-2024	3 500 000	**3 875 000**		3 875 000	**21 060**
4	Skogsvegen 19 ,8660 MOSJØEN 167 m²	1953	3 sov		15-06-2026	3 300 000	**3 250 000**		3 250 000	**19 461**
5	Idrottsvegen 14A ,8660 MOSJØEN 179 m²	1948	4 sov		14-05-2026	4 190 000	**3 930 000**		3 930 000	**19 265**
6	Johs Einrems gate 4 ,8660 MOSJØEN 140 m²	1960	4 sov		03-04-2025	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**16 316**
7	Petter Olderskogs gate 20 ,8660 MOSJØEN 254 m²	1965	6 sov		17-06-2026	3 600 000	**3 750 000**		3 750 000	**14 764**
8	Mellomvegen 2 ,8661 MOSJØEN 150 m²	1953	2 sov		27-03-2025	3 350 000	**3 300 000**		3 300 000	**13 693**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.	5 855
Gebyr vann	Kr.	4 740
Gebyr avløp	Kr.	8 764
Branntilsyn, feiing	Kr.	672
Slamtømming	Kr.	1 467
Eiendomsskatt	Kr.	4 749
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**140 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 570 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

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

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 150 000**

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

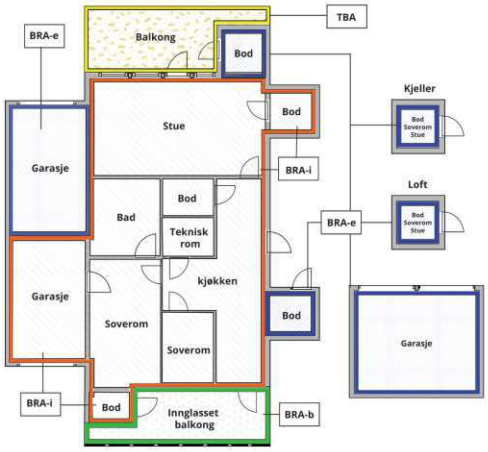
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	107			107	31
Sokkeletasje	85	18		103	
SUM	**192**	**18**			**31**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue m/trapp, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, vaskerom, gang 2		
Sokkeletasje	Vindfang, soverom, hall m/trapp, gang, bod, bod 2, fyrrom, bad, soverom 2	Garasje	

Kommentar

BRA-e er garasje på ca 18 m2 i tilknytning til huset. TBA er markterrasse ved stuen på ca 16 m2, altan over garasje på ca 11 m2 og veranda på ca 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til godkjente tegninger av 19.02.1969 er det i inntegnet kontor ved inngang nå soverom, det er delt av til en bod til og matkjeller og div.rom er fyrrom. Hobbyrom er nå soverom. I 1.etg er det bygd tak over inngang på baksiden.

Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt under Tilbygg/moderniseringer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Frittliggende garasje som deles med nabo.
Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra 11.06.1975.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Geir-Inge Ulvang	Takstingeniør

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1606		0	1024.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Aspåsvegen 80

Hjemmelshaver
Martinsen Kolbjørn Henry

Kommentar
Denne matrikkelenhet er sammenslått med gnr 103 bnr 1435 den 03.07.2026.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Olderskog ca 3,3 km fra jernbanestasjonen, ca 2,7 km fra Mosjøen sentrum og ca 8 km fra Mosjøen lufthavn. Avstand til Olderskog barneskole ca 380 m og ca 1,9 km til ungdomsskole, idrettsanlegg og svømmehall. Området består i hovedsak av boliger.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra gruset kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 1024,30 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med belegningssteinlagt parkeringsareal og varmekabler ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ble sammenslått med gnr 103 bnr 1435 den 03.07.2026.

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Skylddeling	12.11.1966	Avgiver	1824-103/8	-702,5
.		Mottaker	1824-103/1435	702,5
.				
.				

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert garasje med støpt plate mot grunn. Vegger av betong, leca mot nabogarasjen.
Tak av støpt betong. Malt leddport i front, i tre. Deler garasje med nabo i nr 82. Litt saltutslag i betonghimling.

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



Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Bod



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert bod med på impregnert ramme mot grunnen, tregulv, vegger i bindingsverk, utvendig stående kledning, liggende i gavler.
Taksperrer i trekonstruksjoner, lekter og tekket med bølgeblikkplater. Et vindu med 1 lags glass, 1 enkel boddør i tre.
Store skjevheter i bygget, råteskader i vegg mot terreng og på toppbord på vindskier.

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
Energiattest	16.07.2026	Innhentet	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Linea	09.06.2020	El tilsyn	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan Aspåsen	27.11.2009	Id 20091408	Gjennomgått		Nei
Tegning	11.06.1975	Redskapsbod	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	05.06.1975	Redskapsbod	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	29.05.1972	Tilbygg på våningshus	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.12.1971	Boligbygg	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	15.07.1969	Våningshus	Gjennomgått		Nei
Tegning	19.02.1969	Plan, snitt, fasader bolig	Gjennomgått		Nei
Målebrev	26.09.1966	Gnr 103 bnr1435	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Aspåsvegen 80, 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1606
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Fossum, Marianne Martinsen
08.06.2026
Signed
bankID

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

Marianne Martinsen Fossum

Boligen

Aspåsvegen 80
8660 Mosjøen

1824-103/1435/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Frans Brauten rørleggerfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Nye rørledninger for tappevann i hele huset. Nye kraner på vaskerommet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Malermester Nygård.

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvbelegg på vaskerommet.

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

   Firmanavn: Malerbua

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt servantskap inkludert vaskekum.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Bratbakk

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu på vaskerommet.

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

   Firmanavn: Mener det var Malerbua

   Beskrivelse av arbeidet: Bad oppe. Nytt gulvbelegg og nytt toalett. Skiftet ut badekaret og satte inn dusjkabinett.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Frans brauten rørleggerfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Bad oppe. Nye rørledninger for tappevann.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Frans brauten rørleggerfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Bad nede. Nye rørledninger for tappevann.

8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Tror det var Nygård

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og fliser på gulv. Nytt toalett og nytt dusjkabinett. Montert håndkleskap. Usikker på tidspunkt, men tror det var i 2015.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidvis drypp/saltutfelling fra tak i garasjen (garasjen som er tilknyttet huset).

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

• **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?:** 1983
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1972
   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering med glavamatter på kvisten

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

• **Ja**

Det kommer av og til dugg på det ene av de tre vinduene i peisestuen.

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Næstby
Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport i garasjen som er tilknyttet huset. Årstallet er noe usikkert, men vi mener det var i 2010.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Trolig Næstby
   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport i garasjen ved veien. Årstallet er noe usikkert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Tverå AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikkledning fra veien inn i huset.

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

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

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

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

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Varmefag Mosjøen Barth

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn peisinnsats i peisen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Elektrikeren Mosjøen

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget har blitt fortløpende oppdatert. Det er nye kurser til varmepumpene og til varmekablene i oppkjørselen. Satte inn automatsikringer i sikringsskapet ca år 2000. Varmepumpa i gangen nede fikk ny kurs da den ble installert i 2026.

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**

Bygget felles garasje med naboen i 1985.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent av kommunen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Råteskader i vegg på uthus. Pussavskalinger og små riss i betongen i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



• Nei

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

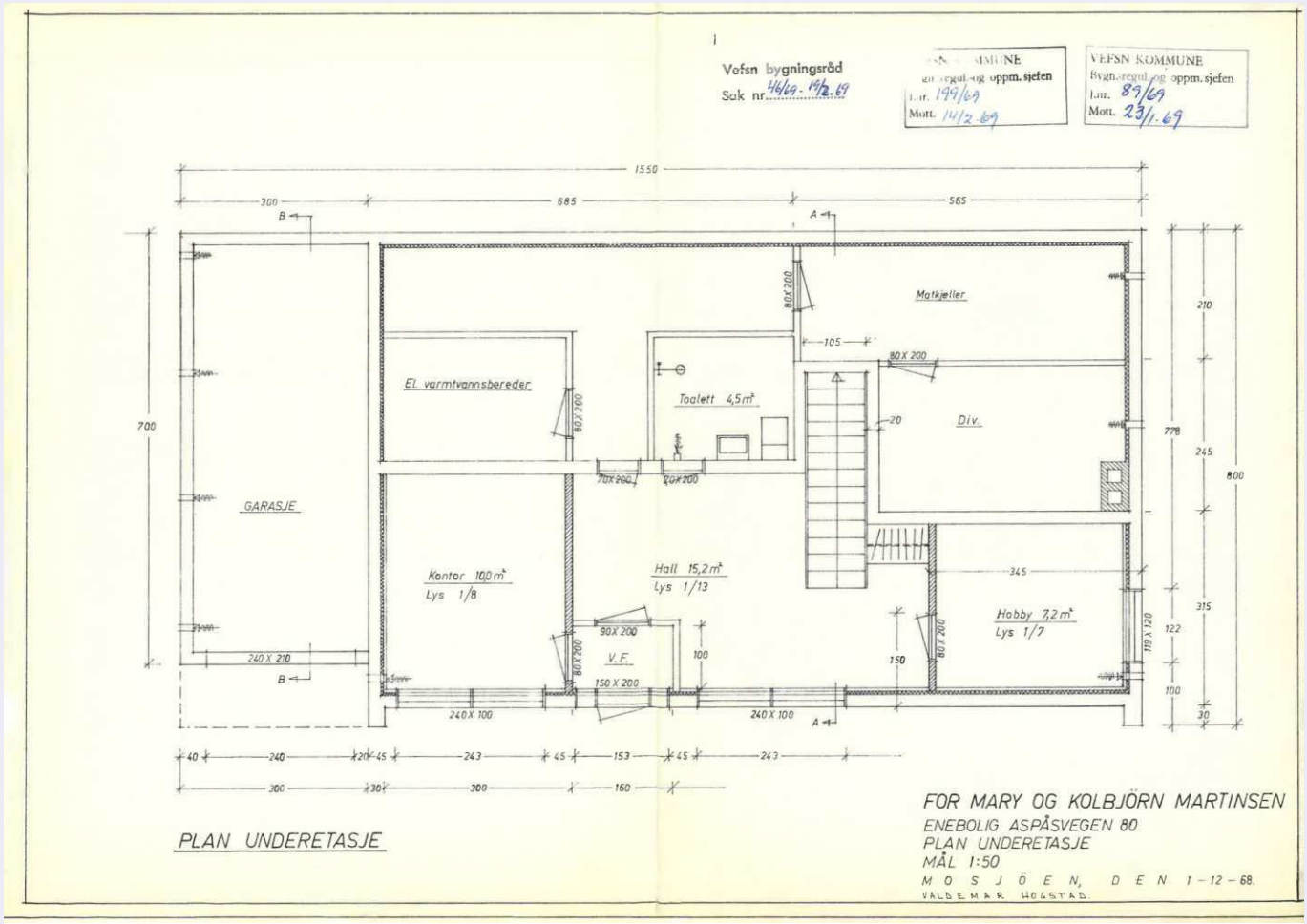
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

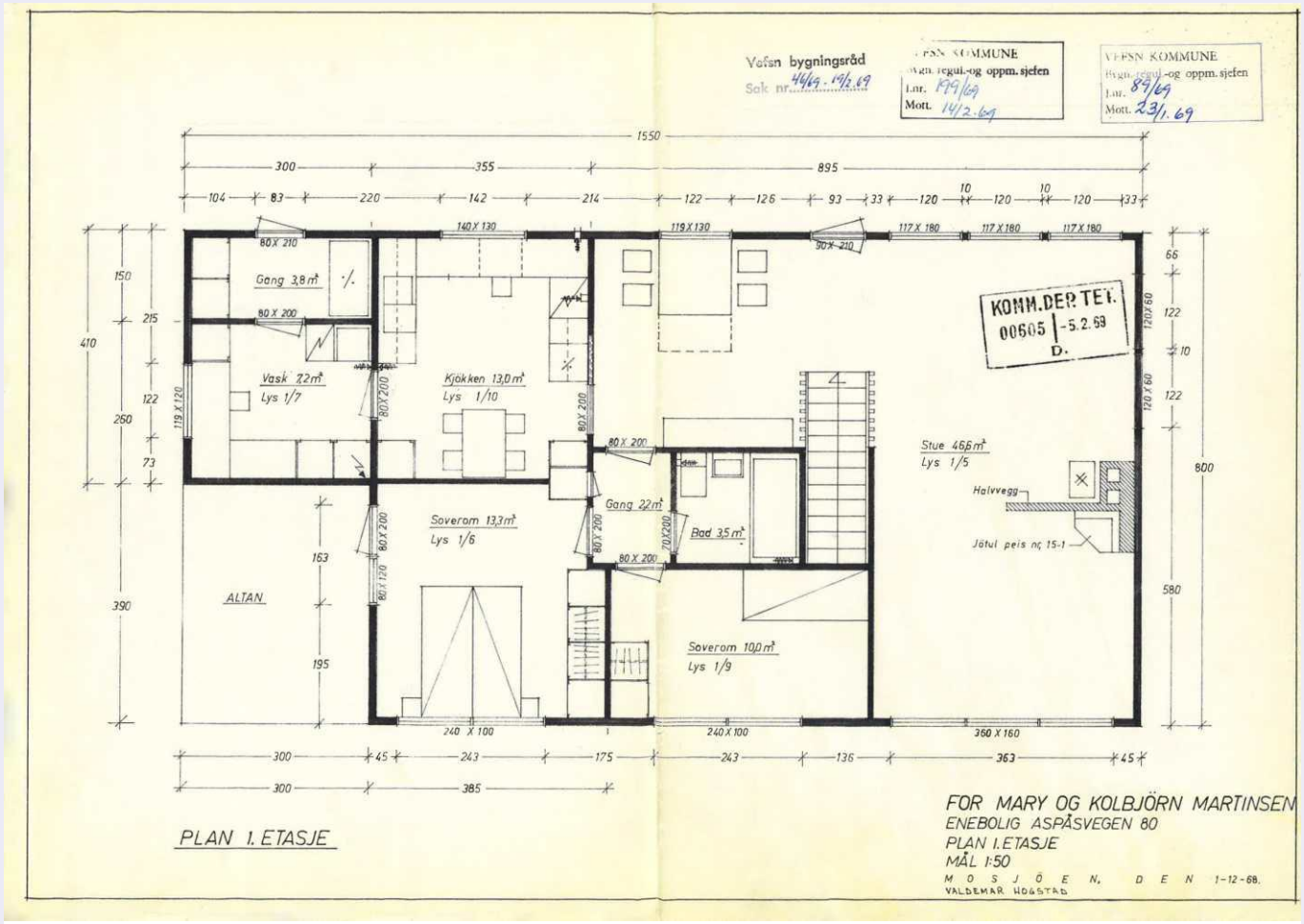
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

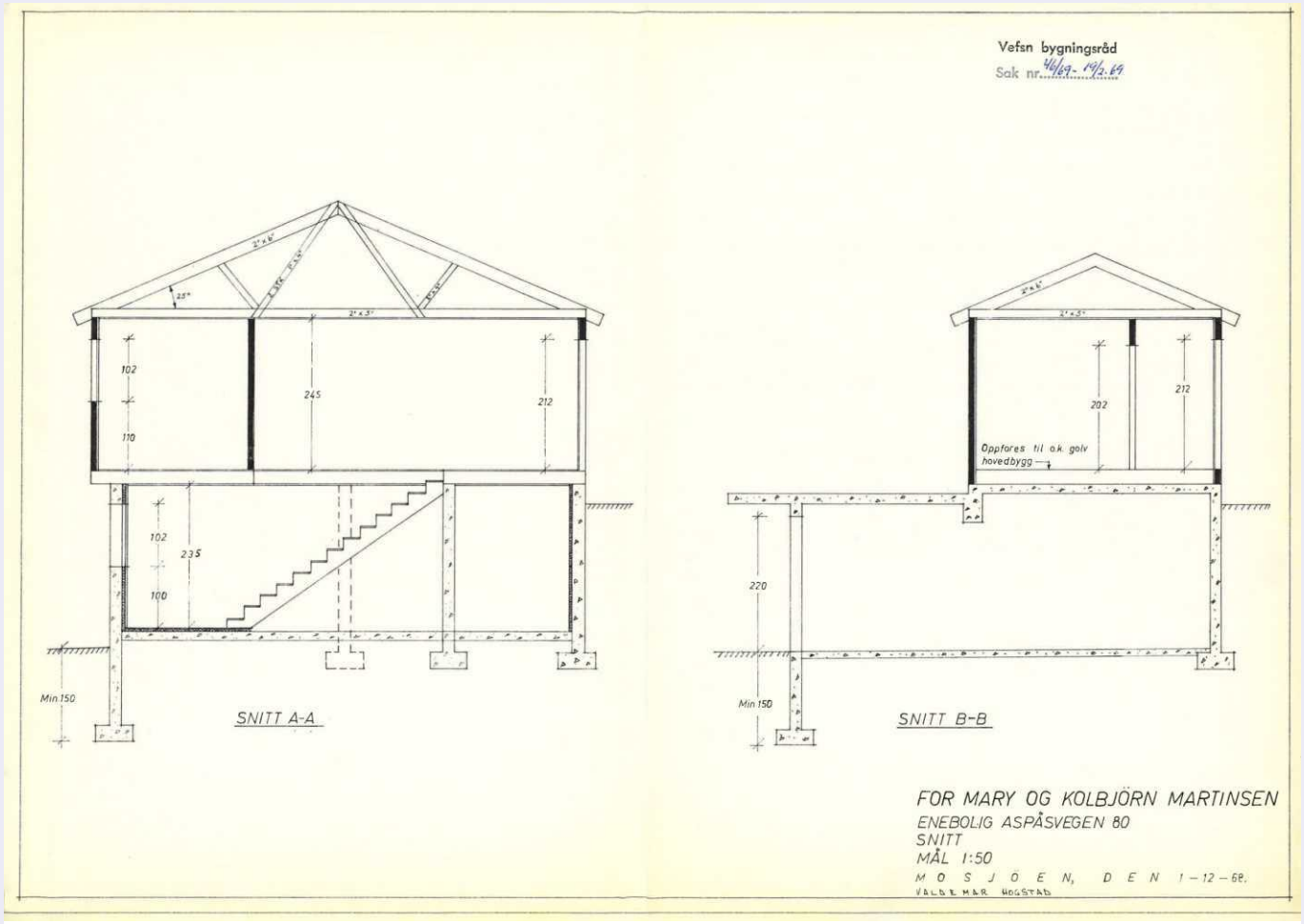
Vedlegg


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 446/69 - 19/2.69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.regul.sjef oppm. sjefen
Inn. 199/69
Mott. 14/2-69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.regul.sjef oppm. sjefen
Inn. 89/69
Mott. 23/1.69
1550
300
685
565
700
GARASJE
240 X 210
El. varmtvannsbereder
80 X 200
Toalett 4,5m²
70 X 200
20 X 200
Kontor 10,0m²
Lys 1/8
Hall 15,2m²
Lys 1/13
90 X 200
V.F.
150 X 200
240 X 100
Matkjeller
105
Div.
20
345
Hobby 7,2m²
Lys 1/7
119 X 120
150
100
210
778
245
800
315
122
100
30
40
240
20
45
243
153
160
PLAN UNDERETASJE
FOR MARY OG KOLBJÖRN MARTINSEN
ENEBOLIG ASPÅSVEGEN 80
PLAN UNDERETASJE
MÅL 1:50
MOSJØEN, DEN 1-12-68.
VALDEMAR HOGSTAD.

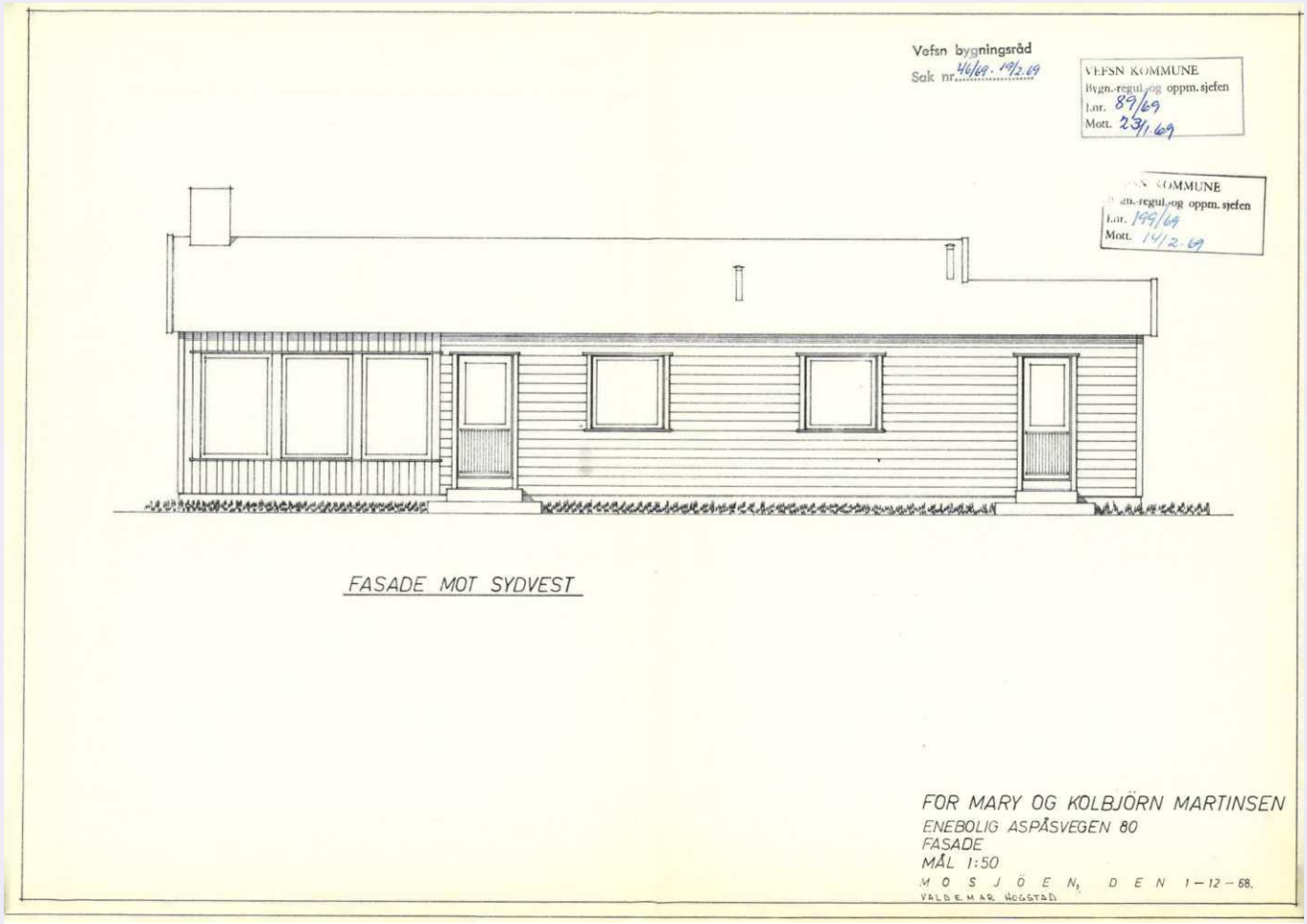
Vedlegg


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 46/69 - 19/2.69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.tegnl.-og oppm.sjefen
Lnr. 199/69
Mott. 14/2.69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.tegnl.-og oppm.sjefen
Lnr. 89/69
Mott. 23/1.69
KOMM.DEP.TET.
00605 - 5.2.69
D.
Gang 3,8 m²
Vask 7,2 m²
Lys 1/7
Kjøkken 13,0 m²
Lys 1/10
Soverom 13,3 m²
Lys 1/6
Gang 2,2 m²
Bad 3,5 m²
Stue 46,6 m²
Lys 1/5
Halvvegg
Jøtul peis nr 15-1
ALTAN
Soverom 10,0 m²
Lys 1/9
PLAN 1. ETASJE
FOR MARY OG KOLBJÖRN MARTINSEN
ENEBOLIG ASPÅSVEGEN 80
PLAN 1. ETASJE
MÅL 1:50
M O S J Ö E N, D E N 1-12-68.
VALDEMAR HÖGSTAD

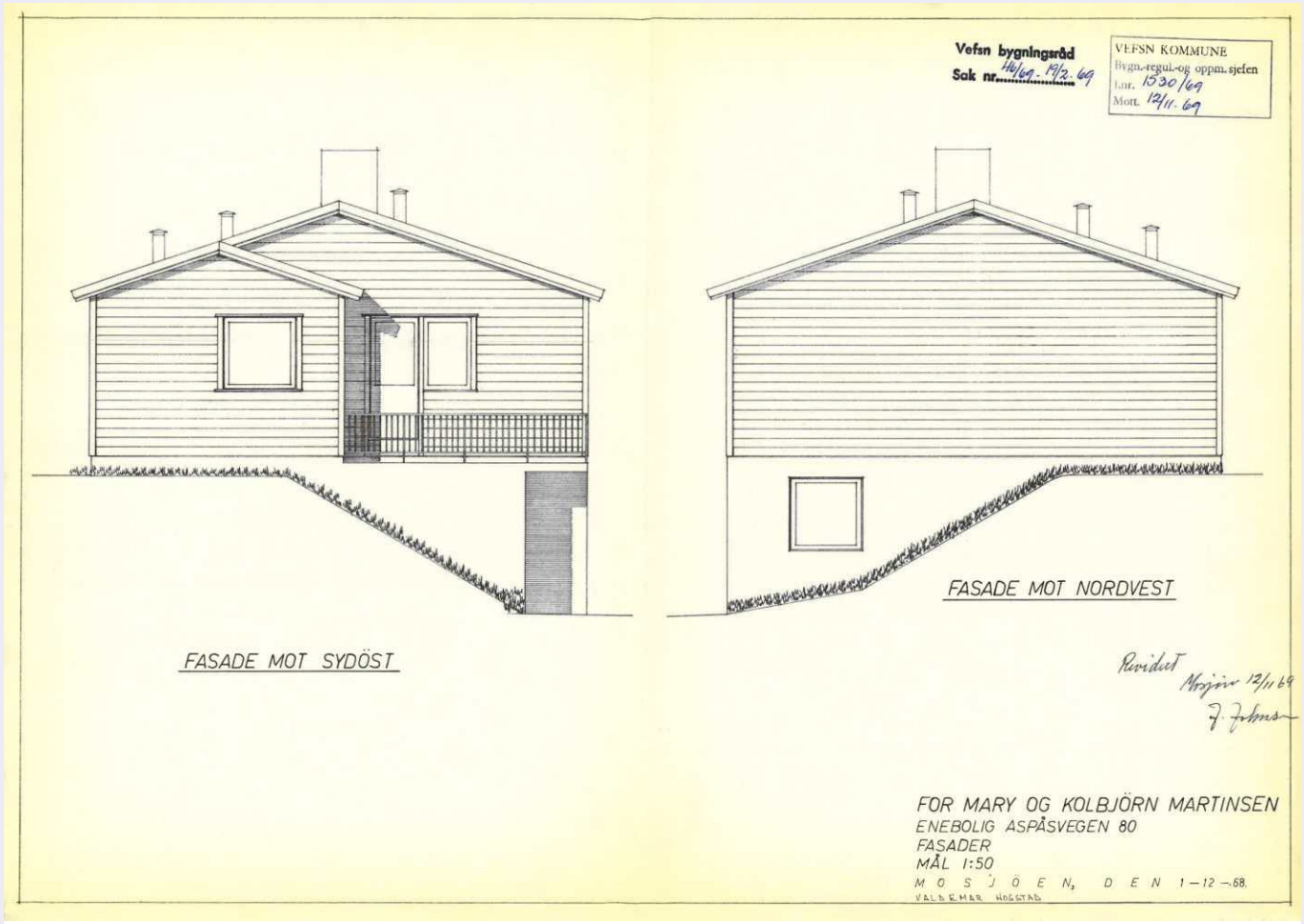
Vedlegg


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 46/69 - 19/2-69
102
110
245
212
102
235
100
Min 150
SNITT A-A
202
212
Oppføres til o.k. golv hovedbygg
220
Min 150
SNITT B-B
FOR MARY OG KOLBJÖRN MARTINSEN
ENEBOLIG ASPÅSVEGEN 80
SNITT
MÅL 1:50
M O S J Ø E N, D E N 1 – 12 – 68.
VALDEMAR HOGSTAD

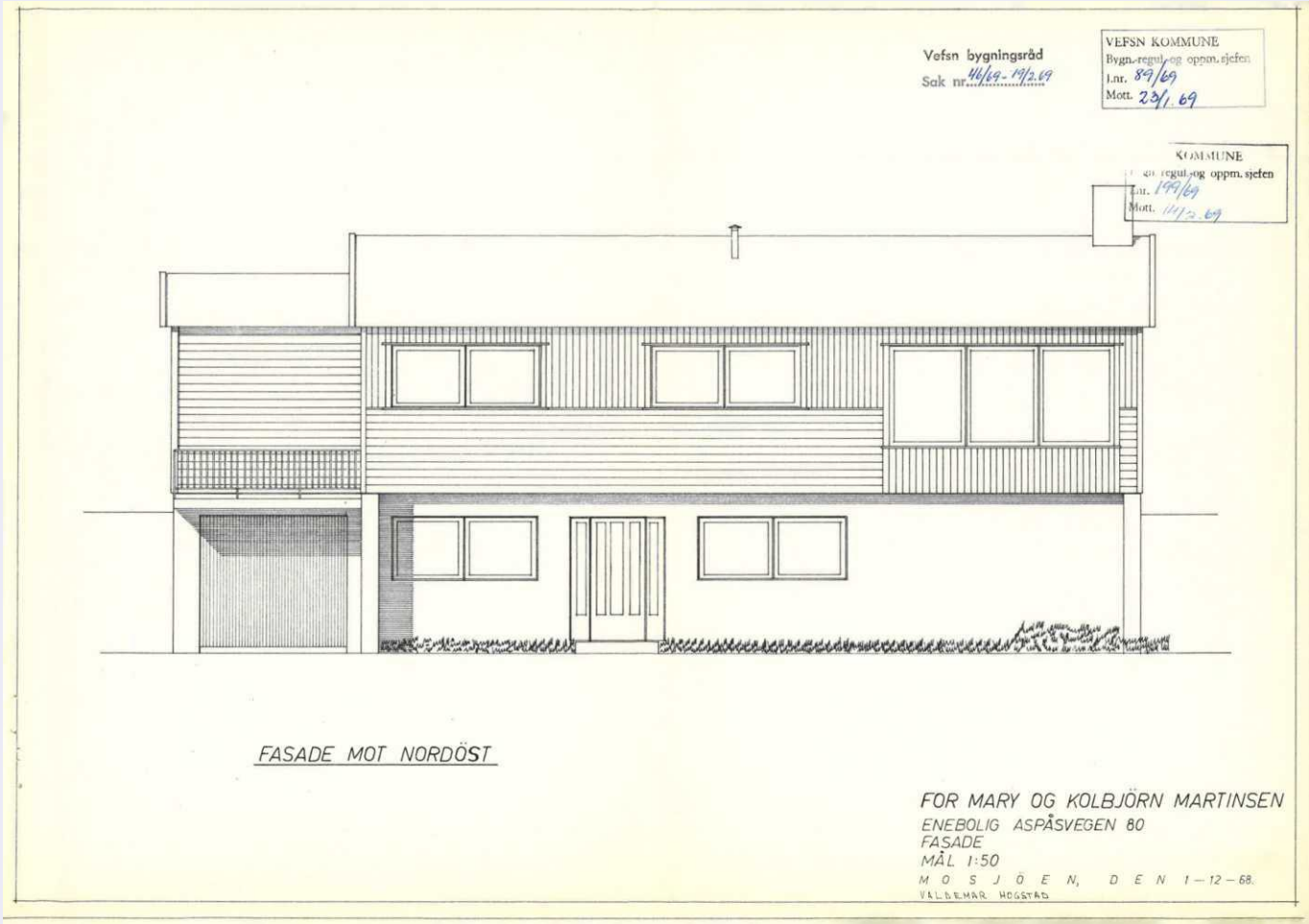
Vedlegg


Vefsn bygningsråd
Sak nr 46/69. 14/2.69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.og oppm.sjefen
Inr. 89/69
Mott. 23/1.69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.og oppm.sjefen
Inr. 199/69
Mott. 14/2.69
FASADE MOT SYDVEST
FOR MARY OG KOLBJÖRN MARTINSEN
ENEBOLIG ASPÅSVEGEN 80
FASADE
MÅL 1:50
MOSJÖEN, DEN 1-12-68.
VALDEMAR HOGSTAD

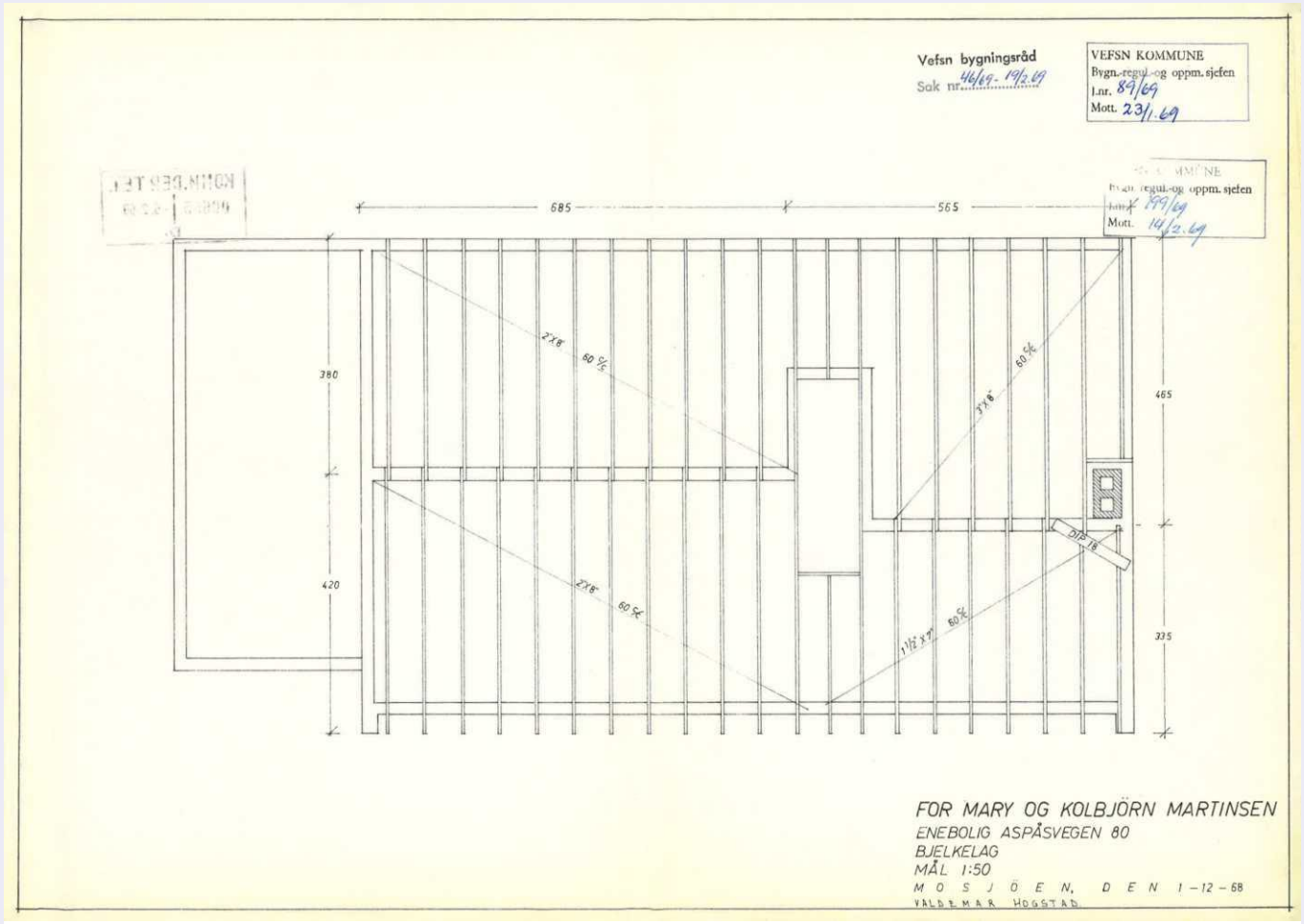
Vedlegg


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 116/69 - 19/2-69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.regul.-og oppm. sjefen
Inn. 1530/69
Mott. 12/11-69
FASADE MOT SYDÖST
FASADE MOT NORDVEST
Revidert
Mosjøen 12/11 69
FOR MARY OG KOLBJÖRN MARTINSEN
ENEBOLIG ASPÅSVEGEN 80
FASADER
MÅL 1:50
M O S J Ö E N, D E N 1-12-68.
VALDEMAR HOGSTAD

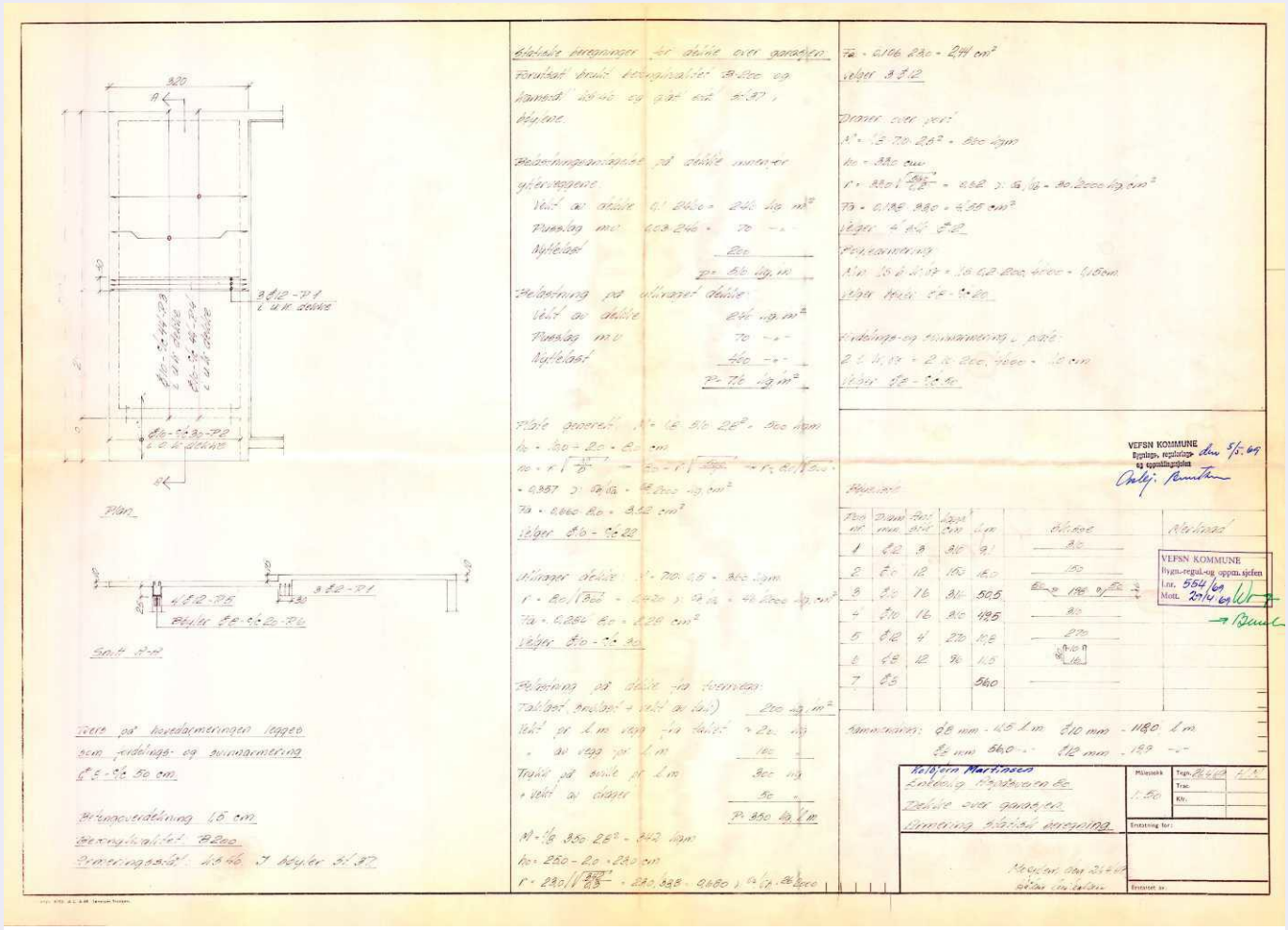
Vedlegg


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 46/69 - 19/2.69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
Inr. 89/69
Mott. 23/1. 69
KOMMUNE
Inr. 199/69
FASADE MOT NORDÖST
FOR MARY OG KOLBJÖRN MARTINSEN
ENEBOLIG ASPÅSVEGEN 80
FASADE
MÅL 1:50
M O S J Ö E N, D E N 1 – 12 – 68.
VALDEMAR HOGSTAD

Vedlegg


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 46/69 - 19/2 69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
Inr. 89/69
Mott. 23/1. 69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
Inr. 199/69
Mott. 14/2. 69
685
565
380
420
465
335
2X8"
60 cm
2X8"
60 cm
2X8"
60 cm
3"x6"
60 cm
3"x6"
1 1/2" x 7"
60 cm
FOR MARY OG KOLBJÖRN MARTINSEN
ENEBOLIG ASPÅSVEGEN 80
BJELKELAG
MÅL 1:50
MOSJÖEN, DEN 1-12-68
VALDEMAR HOGSTAD

Vedlegg


VEFSN KOMMUNE
Byggesp. regulerings- og oppmålingsetaten
Dato 5/5-69
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
Inn. 554/69
Mott. 2/5-69
Kolbjørn Martinsen
Enboks Hjellaveien 8c
Dekke over garasjen
Armering statisk utredning
Målestokk 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd

fra møte den 19. februar 1969.

Sak nr. 46/69.

Kolbjörn Martinsen, Aspåsvegen 80 - Våningshus.

Byggeanmeldelse av 22. januar 1969 fra Kolbjörn Martinsen vedr. oppföring av våningshus som enebolig med sokkeletasje på Aspåsvegen 80.

Saken ble med brev av 3. februar 1969 oversendt Kommunal- og arbeidsdepartementet til uttalelse hva angår atkomsten til huset som skjer gjennom en underetasje som ikke er forskriftsmessig skilt fra den bakenforliggende kjeller og med åpen trapp til stue i 1. etasje.

Med brev av 11. februar 1969 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet vises det til gjenpart av departementets brev av 7. februar 1969 til Statens distriktsarkitekt for Vestlandet, som lyder:

"Når de nye byggeforskrifter trer i kraft om ca. ½ år, bortfaller såvel bestemmelsen i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8 som bestemmelsene i departementets rundskriv av 28. juni 1954, jfr. rundskriv 13. november 1962. Som erstatning for disse bestemmelser blir det i de nye byggeforskriftene inntatt följende:

"Golv under terrengnivå.

Ethvert rom som har golv under terrengnivå, skal sikres spesielt mot inntrengning av fukt i vann- eller dampform i golv og vegger.

I leilighet og hybel i underetasje skal golvets overkant langs hovedvindusvegg ikke ligge lavere enn terrenget utenfor. Terrenget skal helle fra husvegg til en avstand av minst 2,0 m fra veggen."

En slik sikring av veggen kan f.eks. være luftegrav eller Eternit bölgeplater i 2 krysslagte lag under forutsetning av at golvet er utfört diffusjonstett, f.eks. sikret med plastfolie e.l.

Disse nye bestemmelsene er utarbeidet i samråd med Helsedirektoratet.

I henhold til ovenstående har departementet på forespörsel tilrådet kommuner å se lempelig på gjeldende bestemmelser i forskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8.

Utformingen av omtalte godkjenning av Eternit bölgeplater i 2 krysslagte lag har således tatt mer hensyn til de kommende bestemmelser enn de gjeldende. En beklager at dette har fört til en viss usikkerhet."

./.

Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes med følgende forbehold:

Garasjens gulv, vegger og tak må, i samsvar med byggeforskriftenes kap. 36 § 3 pkt. 2, utføres av brannfaste materialer og ventileres ved gulv og tak.

I henhold til departementets brev av 7. februar 1969 til distriktsarkitekten for Vestlandet må det anordnes en luftgrav på fasade mot nordvest langs vegg for hobbyrom, eller legges 2 krysslagte lag med Eternit bölgeplater for å hindre inntrengning av fukt.

Gulvet i kontor, hall, vidfang og hobbyrom i underetasjen må isoleres i samsvar med Leca brosjyre nr. 2.012 1967.

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

Byggearbeidet må ikke ta til för statiske beregninger og armeringer for dekke over garasjen er innsendt til og godkjent av bygningssjefen. Likeså må godkjent ansvarshavende ha underskrevet byggemeldingen.

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

Det gjöres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifölge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 24. februar 1969.

Irene Pettersen

Sendes herr Kolbjörn Martinsen, Rådhusgt. 23, 8650 Mosjöen, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, reguleringsog oppmålingssjefen

Mosjöen den 24. februar 1969.

Wogn Henriksen

Vedlegg:

1 byggeanmeldelse
1 byggetillatelsesskjema
1 sett tegninger
1 situasjonsplan
Kopi av departementets brev av 7/2.69
1 regning

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Aspåsvegen 80	**Sak nr.** 46/69
Arbeidets art	Nybygg	**Byggemeld. innlevert dato**
Bygningens art	Våningshus	
Byggherre	Kolbjörn Martinsen	
Byggemelder	Kolbjörn Martinsen	
Ansvarshavende	Joh. Lökås	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjöen den 15/7.69.

Bygningssjef
Wogn Henriksen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
	Byggegrunnen fast leire og sand	J. F.
	Armert sokkel Ok.	J. F.
	Dekkarmering kontrollert	FH B
	Støpning Ok.	J. F.
	Kontroll av isolasjon i himling og bjelkelag O.K.	J. F.
	Ved ikkefullførelse av ferdigattest gjenstår en del innredning i kjeller. Arbeidet er over alt bra utført	J. F.

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

JJ/HMO

Mosjøen den 14. november 1969.

B r u k s t i l l a t e l s e.

Det bekreftes at Mary og Kolbjörn Martinsens boligbygg i Aspåsvegen 80 med nedenstående unntakelser er ferdig og er ført opp i samsvar med godkjente tegninger og bygge-forskriftene.

Gjenstående arbeider:

En del puss og innredning i kjeller.

Det gjenstående arbeide må være utført innen 1. juni 1970.

Wogn Henriksen

J. Johnsen

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

AB/WH

Mosjøen den 14. desember 1971

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

Det bekreftes herved at Mary og Kolbjörn Marthinsen's boligbygg i Aspåsvegen 80 er ferdig og at gjenstående arbeide som fremgår av " brukstillatelse " av 14. november 1969 er utført.

For

Asbj. Berntsen

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd.

Sak nr. 190/72 - 6. juni 1972.

Kolbjörn Marthinsen, Aspåsvegen 80 - Tilbygg.

Söknad om byggetillatelse av 16. mai 1972 fra Kolbjörn Marthinsen vedr. oppföring av tilbygg til eksisterende våningshus på Aspåsvegen 80.

Vedtak gjort av bygningssjefen og ref. for bygningsrådet:

Byggemeldingen goskjennes.

Rett utskrift
Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 29. mai 1972.

L. Forsmo
L. Forsmo

Sendes herr Kolbjörn Marthinsen, Aspåsvegen 80, 8660 Olderskog, idet vi viser til ovenstående vedtak.

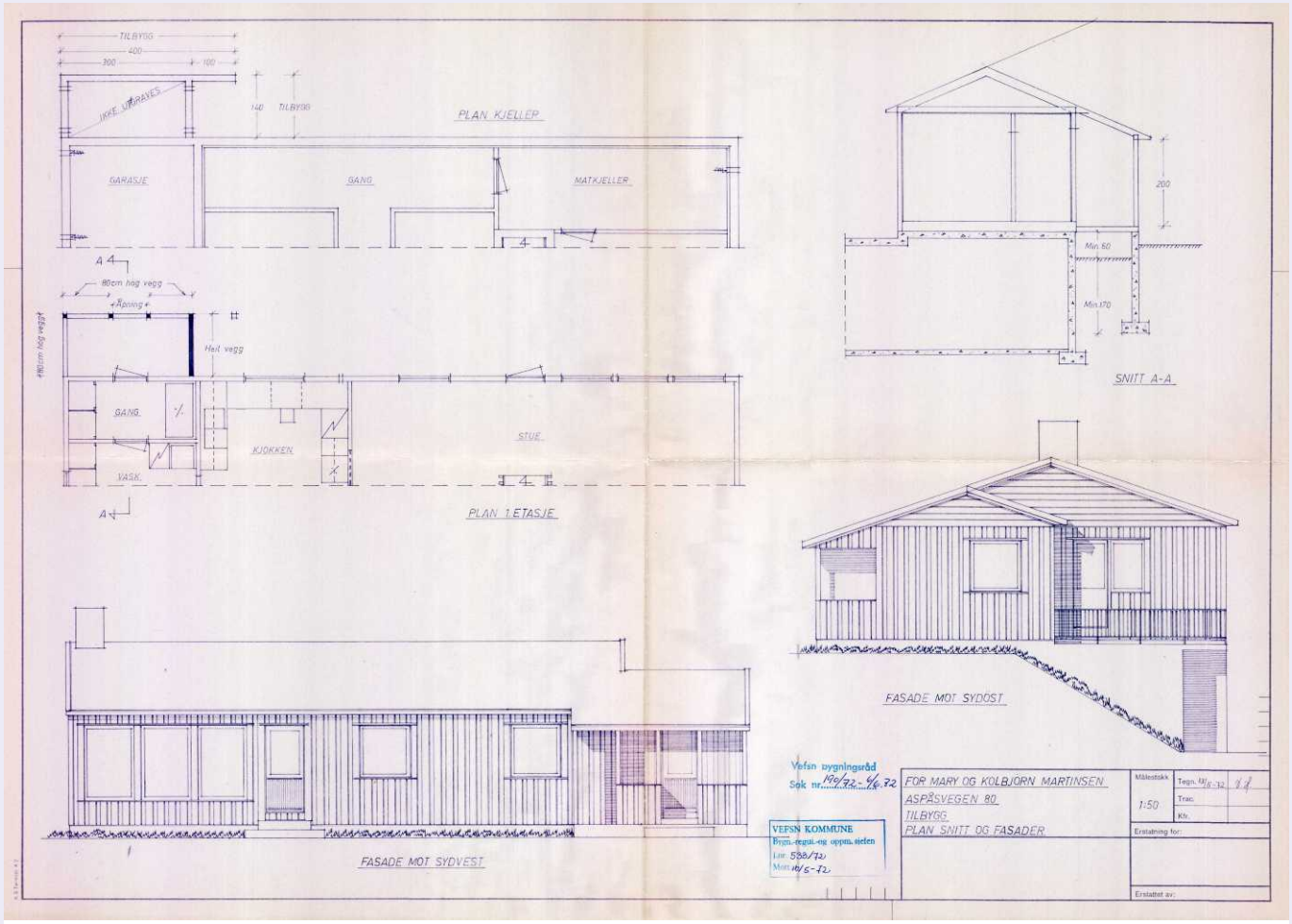
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, reguleringss- og oppmålingssjefen

Mosjöen, den 29. mai 1972.

Wogn Henriksen

Vedlegg: 1 byggemelding
1 tegning
1 situasjonsplan
1 melding om klage

Vedlegg


TILBYGG
400
300
100
IKKE UTGRAVES
140
TILBYGG
PLAN KJELLER
GARASJE
GANG
MATKJELLER
A
A
80cm høg vegg
Rømmg
Heil vegg
GANG
KJØKKEN
STUE
VASK
A
PLAN 1 ETASJE
200
Min 50
Min 170
SNITT A-A
FASADE MOT SYDØST
FASADE MOT SYDVEST
Vefsn bygningsråd
Søk nr. 196/72 - 46/72
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.-sjefen
Løp. 580/72
Mott 10/5-72
FOR MARY OG KOLBJØRN MARTINSEN
ASPÅSVEGEN 80
TILBYGG
PLAN SNITT OG FASADER
Målestokk
1:50
Tegn. 10/5-72
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Aspåsvegen 8o	**Sak nr.** 225/75
Arbeidets art Nybygg	**Byggemeld. innlevert dato**
Bygningens art Redskapsbod	
Byggherre Mary og Kolbjörn Martinsen	
Byggemelder	
Ansvarshavende	

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

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

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjöen, den 5.6. 1975.

Bygningssjef
Asbj. Berntsen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 11. juni 1975.

Sak nr. 225/75 - 11. juni 1975.

Mary og Kolbjörn Martinsen, Aspåsvegen 8o - Redskapsbod.

Söknad fra Mary og Kolbjörn Martinsen om tillatelse til å sette opp en redskapsbod på 2,5 x 3 meter på vestsiden av deres tomt Aspåsvegen 8o.

Vedtak gjort av bygningssjefen og ref. for bygningsrådet:

Söknaden godkjennes.

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

Det gjöres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifölge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 5. juni 1975.

L. Forsmo

L. Forsmo

~~Inn. 7/6/75~~

Sendes Mary og Kolbjörn Martinsen, Aspåsvegen 8o, 866o OLDERSKOG, idet vi viser til ovenstående vedtak.

Mosjöen, den 5. juni 1975.

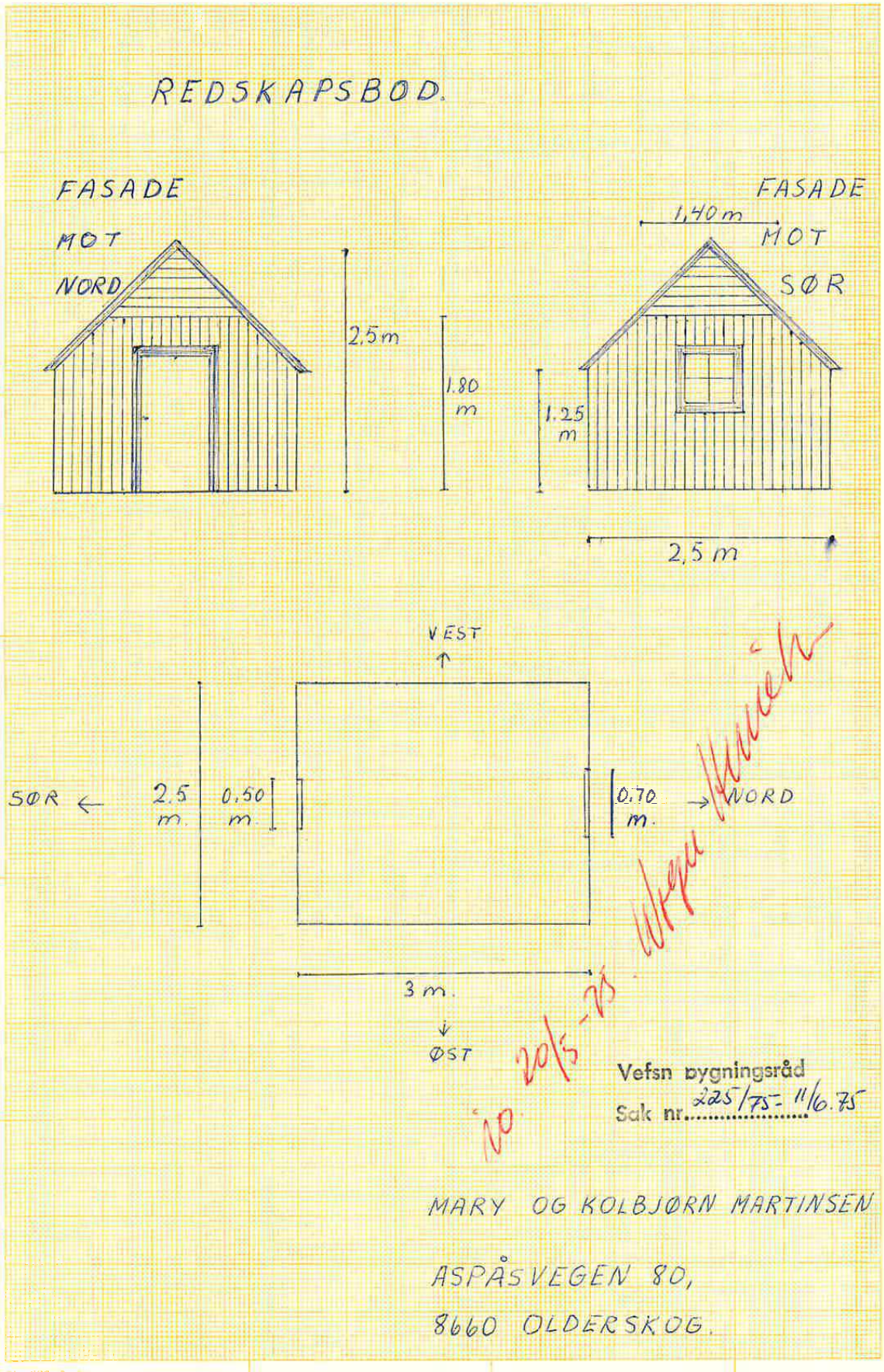
I bygningssjefens fravær

Asbj. Berntsen

Asbj. Berntsen

Vedlegg: 1 byggetillatelsesskjema
1 regning
1 melding om klage

Avsendt m utgått.
24/6.75 Asbj. Berntsen


REDSKAPSBOD.
FASADE
MOT
NORD
2,5m
1.80
m
FASADE
1,40 m
MOT
SØR
1.25
m
2,5 m
VEST
SØR
2.5
m.
0,50
m.
0,70
m.
NORD
3 m.
ØST
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 225/75 - 11/6.75
MARY OG KOLBJØRN MARTINSEN
ASPÅSVEGEN 80,
8660 OLDERSKOG.

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET.

Bygningsrådssak 1 / 85	Jnr. 3832 / 84
Saksbehandler: Atle Lien	Vår ref. AL/NK

Søknad av 7. sept. 19 84 om byggetillatelse for frittliggende garasje

Byggeplass Aspåsvn. 80-82 Gnr. ..... bnr. .....

Byggherre Kolbjørn Martinsen Adr. Aspåsvn. 80 og 82, 8660 Olderskog
Arne Otting

Ansvarshavende se baksidens pkt. B

Dispensasjon fra .....

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

Bygningsvesenets avgjørelse

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

Pkt. A,B,C,D og E.

Garasjen vil ikke bli satt ut på tomta for pkt. B er oppfyllt.

Vedr. baksidens pkt. E: Statiske beregninger av vegger og tak i garasje må nnsendes for godkjenning.

Nabovarsel er vurdert i henhold til bygningslovens § 94.3.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

Nr. 1 JAN 82.

Mosjøen, den 15.1. 19 85

Atle Lien
fung. bygningssjef

Kopi: Arne Otting, Aspåsvegen 82, 8660 Olderskog

VENDI.

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

[x] A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.

[x] B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

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

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

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

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

[ ] G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.

[ ] H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i hht. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.

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

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

1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.
2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.
3. Under avkjørsel som går over veggrøft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggrøften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.
4. Avkjørsel og adkomstveg på tomta bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.
5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.

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

[ ] L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

Nr. 1 JAN. 82. (Rev. mars 83.)

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	21.07.2026 kl. 11:54
Gårdsnummer:	103	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	1606	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:	ASPÅSVEGEN 80 A
Etableringsdato:	17.02.1970
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 1606	1 024,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220437	MARTINSEN KOLBJØRN HENRY		ASPÅSVEGEN 80 8660 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7301059	418540		1 024,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	03.07.2026	Tinglyst	03.07.2026	1824nyg	01.07.2026
Sammenslåing	26/3727				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/1435	-702
Mottaker	1824 - 103/1606	702

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	17.02.1970			

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/8	-322,5
Mottaker	1824 - 103/1606	322,5

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Aspåsvegen	1600	80					Nei
					Grunnkrets	0406	Skog-Husbrekka	
					Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			7301072	418552	Postnr.område:	8660	MOSJØEN	
					Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 985 234	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7301065 Øst: 418565	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1606

Bygningsnr:	187 985 242	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	189	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7301072 Øst: 418552	Bruksareal totalt:	189			Tatt i bruk:	21.06.1970
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

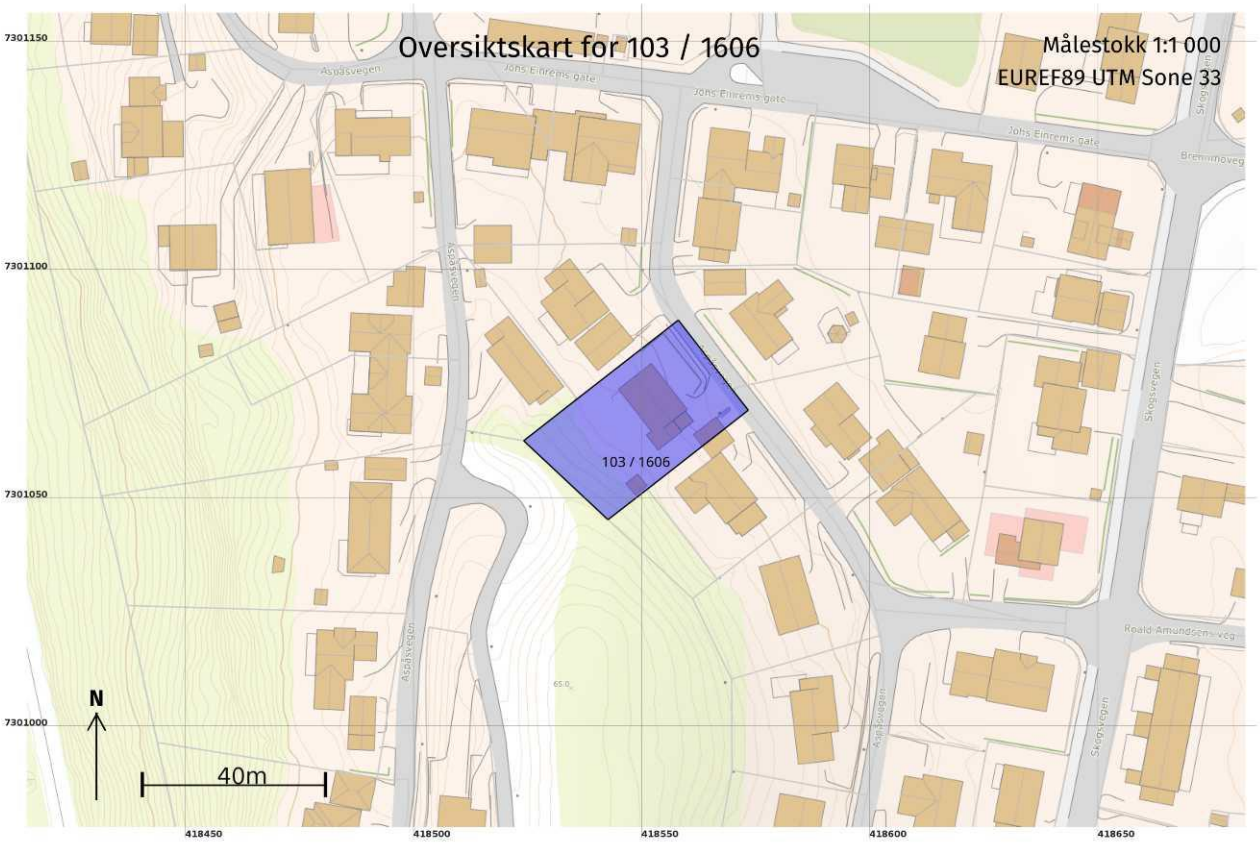
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	0	97	0	97	0	0	0

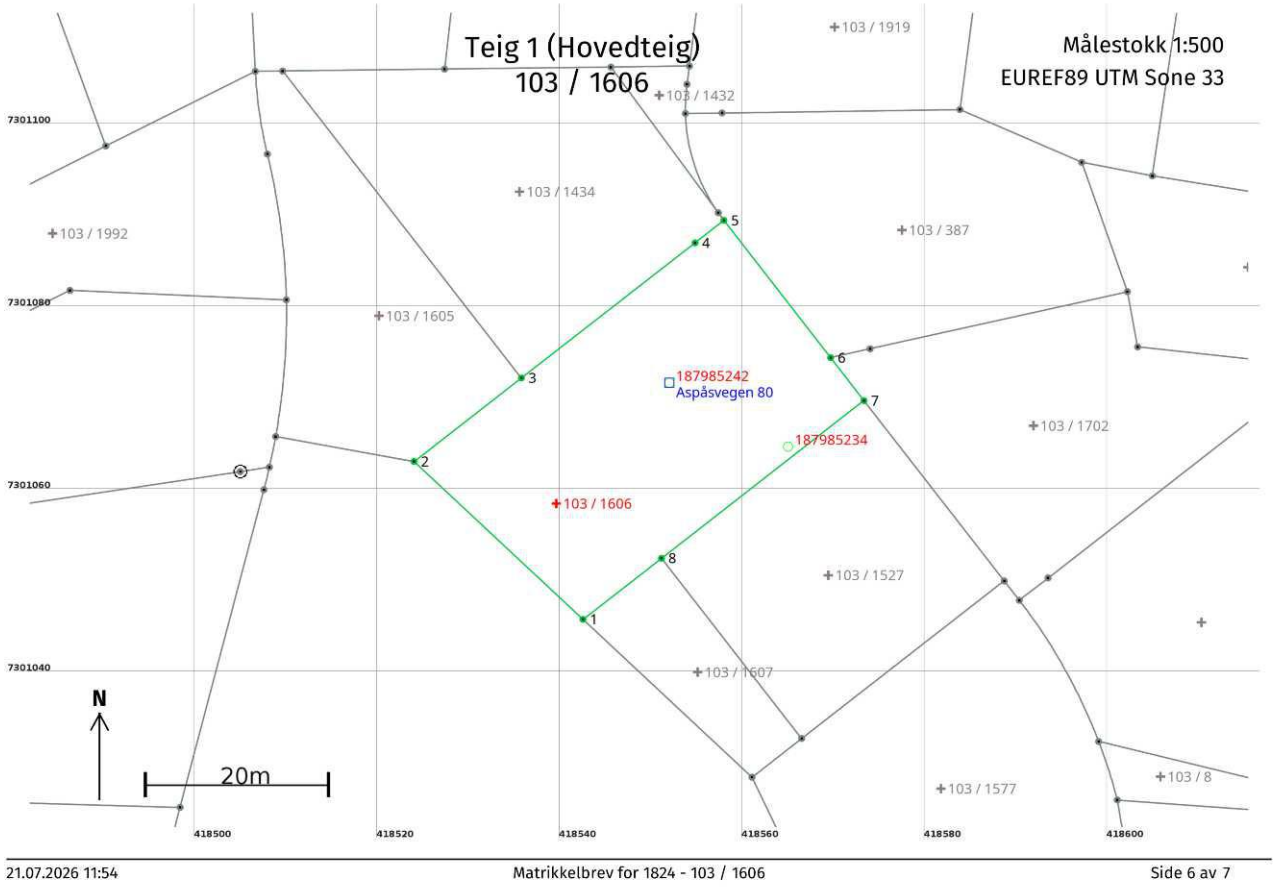
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1600 Aspåsvegen 80	H0101	Bolig	189	5	Kjøkken	2	2	103/1606

Vedlegg


Oversiktskart for 103 / 1606
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7301150
7301100
7301050
7301000
418450
418500
418550
418600
418650
Åsdalsvegen
Johs Einrems gate
Skogsvegen
Roald Amundsens veg
103 / 1606
N
40m

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
103 / 1606
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+103 / 1919
+103 / 1432
+103 / 1434
+103 / 1992
+103 / 387
+103 / 1605
+103 / 1702
+103 / 1606
+103 / 1527
+103 / 1607
+103 / 1577
+103 / 8
187985242
Aspåsvegen 80
187985234
1
2
3
4
5
6
7
8
7301100
7301080
7301060
7301040
418500
418520
418540
418560
418580
418600
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 024,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7301059 **Øst:** 418540

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301046,10	418542,56	25,31	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7301063,38	418524,06	14,89	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7301072,52	418535,82	24,09	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7301087,31	418554,84	4,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7301089,77	418557,99	19,03	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7301074,75	418569,68	5,96	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7301070,04	418573,33	28,09	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7301052,79	418551,16	10,90	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Reguleringsbestemmelser for

ASPÅSEN

Arkivsak nr. 09/1067
Planidentitet 20091408
Vedtatt 27.11.2009, saknr. 93/09
Sist revidert ved mindre endring 14.05.2012, arkivsak 12/2394 (ny §4e)

§ 1 Avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D 77, datert 16.11.2009

§ 2 Formålet med reguleringsplanen

Området reguleres til:
Byggeområder – bolig og nettstasjon
Offentlige trafikkområder – kjøreveg og annen veggrunn.
Offentlige friområder
Spesialområder – friluftsområder og frisiktsoner
Fareområder – nettstasjon

§ 3 Fellesbestemmelser

a) I planområdet skal det ikke finne sted tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 før det er etablert veg, vann og avløp.
b) Ny el- og teleforsyning skal etableres med jordkabel.
c) Ved behandling av byggesøknader skal bygningsmyndighetene se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling.

§ 4 Byggeområder B1, B2 og B3

a) Området kan benyttes til boligformål
b) For område B1 er maksimal BYA = 40 %. Maksimal gesimshøyde fra planert terreng skal ikke overstige 7 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.
c) For område B2 er maksimal BYA = 40 %. Maksimal gesimshøyde fra planert terreng skal ikke overstige 7 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9 meter. Området kan ikke bebygges før en geoteknisk rapport/vurdering dokumenterer at bygging kan gjennomføres.
d) Det tillates oppført terrassehus på område B3. Maksimal BYA = 60 %. Bygget kan oppføres med 5 fulle etg, men slik at byggets høyde fra vegnivå ikke overstiger 4 meter. Området kan ikke bebygges før en geoteknisk rapport/vurdering dokumenterer at bygging kan gjennomføres.
e) Garasje tillates plassert utenfor byggegrense. Absolutt minsteavstand til tomtegrense mot veg er 2 meter og forutsetter at utkjørsel fra garasje legges parallelt med veg.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser for byggeområdene B2 og B3

a) Gjerde rundt arealet B3 mot jernbanen må etableres senest samtidig med at feltet tas i bruk. Utbygger har ansvar for oppsett og vedlikehold. Gjerdet skal ha en høyde på minimum 1,8 m. Jernbaneverkets oppsynsmann kontaktes i god tid før gjerdet settes opp.
b) Håndtering av overflatevann må være vist før igangsettingstillatelse kan gis. (Dagens

jernbanegrøft er ikke dimensjonert for å kunne ta i mot ekstra overflatevann).

c) Utbyggingsavtale med Kommunen, for veg, vann og avløp må være på plass før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6 Byggeområder B4, B5 og B6, B7, B8 og B9

a) Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsmyndighetene kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
b) Over naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggete areal ikke overstiger 150 m².
c) Bebyggelsen skal være våningshus eller rekkehus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2 – etasjes hus må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 m., for 1 – etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 meter. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnmurens planerte nivå etter bygningsmyndighetenes bestemmelse.
d) For tomt på nedsiden av Aspåsvn (felt B8). Tillates oppført et stk. terassehus i fire fulle etg., men slik at byggets høyde fra vegnivå ikke overstiger 4,0 m.
e) Våningshusets størrelse kan være inntil 40 % av tomtens nettoareal. Garasje, uthus, fløybygninger kan oppføres. Men det totale bebyggete areal av tomtens nettoareal må ikke være over 40 %.
f) Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for stedet.
g) Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke medføres ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsmyndighetenes skjønn er behov for det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.
h) Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsmyndighetene kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning tørkeplasser, plass for søppelkasser og lignende.
i) Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsmyndighetenes samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
j) Bygningsmyndighetene kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.
k) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomteinndeling for hele kvartalet, såfremt bygningsmyndighetene finner det nødvendig. Bygningsmyndighetene kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
l) Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsmyndighetenes skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.
m) Bygningene skal ha fasadetak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 40%.
n) Fra bestemmelsene i pkt. m kan bygningsmyndighetene dispensere hvor særlige grunner taler for det.
o) Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsmyndighetene gir sitt samtykke. Innredning av loft til varlig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsmyndighetene unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker tillates ikke.

p) Det kan med bygningsmyndighetenes samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrensen. Sådan plassering av bygninger kan også bestemmes av bygningsmyndighetene.
q) Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.
r) Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
s) Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.
t) Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

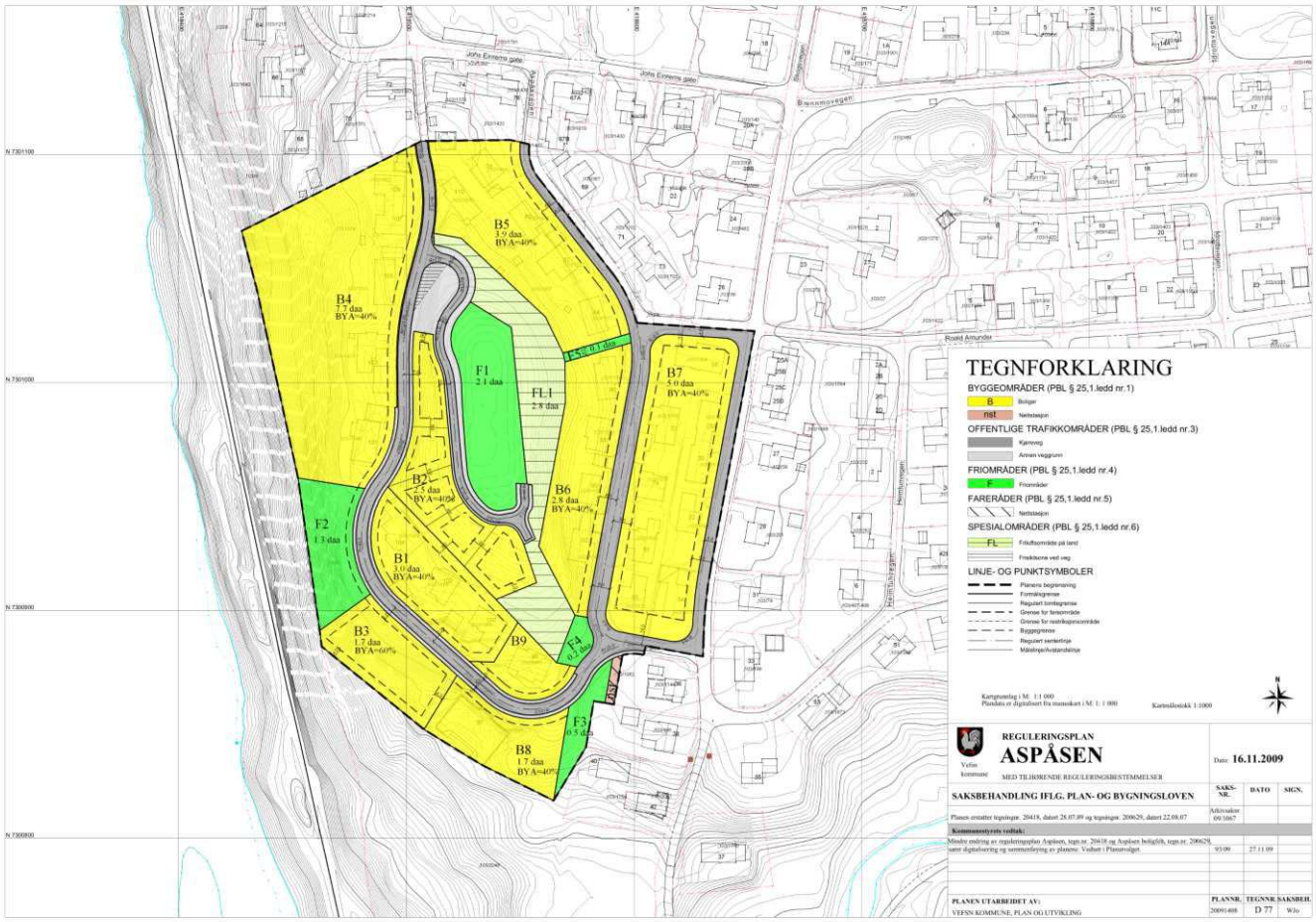
§ 6 Byggeområde nst

I området tillates oppført nettstasjon.

§ 7 Offentlige friområder

Område F1 skal beholdes uberørt og skogbevokst.

Vedlegg


B5
3.9 daa
BYA=40%
B4
7.7 daa
BYA=40%
F1
2.1 daa
FL1
2.8 daa
B7
5.0 daa
BYA=40%
B2
2.5 daa
BYA=40%
B6
2.8 daa
BYA=40%
F2
1.3 daa
B1
3.0 daa
BYA=40%
B3
1.7 daa
BYA=60%
B9
F4
0.5 daa
F3
0.5 daa
B8
1.7 daa
BYA=40%
TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.1)
B Boliger
nist Næringsbebyggelse for tjenesteyting
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.3)
Kjørevei
Annen veggrunn
FRIOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.4)
F Friområder
FARERÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.5)
Nettstasjon
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.6)
FL Fri/luftområde på land
Frisiktsone ved veg
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert bomlagrense
Grense for tjenesteområde
Grense for næringsområde
Byggegrense
Regulert senterlinje
Målelinje/avstandslinje
Kartgrunnlag i M 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M 1: 1 000
Kartmålestokk 1:1000
REGULERINGSPLAN
ASPÅSEN
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
Dato: 16.11.2009
Vefsn kommune
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO
SIGN.
Arkivsaker 09/1067
Planen erstatter tegningsnr. 20418, datert 28.07.09 og tegningsnr. 200629, datert 22.08.07
Kommunestyrets vedtak:
Mindre endring av reguleringsplan Aspåsen, tegn.nr. 20418 og Aspåsen boligfelt, tegn.nr. 200629, samt digitalisering og sammenføying av planene. Vedtatt i Planutvalget.
9/3/09
27.11.09
PLANEN UTARBEIDET AV:
VEFSN KOMMUNE, PLAN OG UTVIKLING
PLANNR.
20091408
TEGNNR.
D 77
SAKSBEH.
Wilo

93/09
MINDRE REGULERINGSENDRING - ASPÅSEN BOLIGOMRÅDE

Planutvalget behandlet i møte 27.11.2009

Planutvalget vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12 -14 godkjennes forslag til ny digital detaljplan for Aspåsen, alternativ 2, datert 16.11.2009.

> Forslag til reguleringsbestemmelser må i § 2 ”*Formål med reguleringsplanen*” tilføres formålet ”*Spesialområde - friluftsområde*”

Planforslaget innebærer en mindre endring av reguleringsplanen *Aspåsen*, tegn.nr 20418, datert 28.7.89 og reguleringsplanen *Aspåsen boligfelt* tegn.nr 200629, datert 22.8.07.

Planutvalget behandling

Jann-Arne Løvdahl tok opp rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak: Løvdahls forslag vedtas enstemmig.

Postadresse:
Postboks 560
8651 MOSJØEN

Besøksadresse:
Rådhuset
MOSJØEN

Telefon: 75 10 18 17
Telefaks: 75 10 10 01

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260073 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Aspåsvegen 80, 8660 Mosjøen
Gnr. 103, Bnr. 1606, Vefsn kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 15260073
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.08.2026

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no