

Velkommen til

Hagegata 6, 8660 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hagegata 6
8660 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 600 000,-
Omkostninger	kr	191 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 791 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1953
BRA/BRA-i	372 / 367 m²
Soverom	5

Energimerke B

Velkommen til Hagegata 6 - en stor og oppgradert enebolig i et barnevennlig og sentralt område!

Her får du hele 372 m² fordelt på tre plan, fem soverom, stuer, flere bad, walk-in closet og eget kjølerom - samt en hybelleilighet med egen inngang og intern forbindelse.

Boligen ble betydelig oppgradert i 2016 og fremstår lys, moderne og velholdt. Dobbelgarasje med direkte inngang til huset, store terrassearealer og pent opparbeidet, flat hage.

Kort vei til skole, barnehage og butikk - dette er et perfekt hjem for den aktive familien som ønsker plass, komfort og fleksibilitet. Utleiedelen er godkjent og gir ekstra inntekt, pt. kr 6 000/mnd + strøm.

Prikken over i-en er at boligen kvalifiserer til Grønt Boliglån. Kontakt banken din for detaljer.

Dette er en bolig du virkelig må oppleve - Sett deg godt inn salgsoppgaven og still godt forberedt.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hagegata 6, 8660 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 176, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 600 000,-
Omkostninger	kr	191 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 791 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 805 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 190 000,-

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

Sum omkostninger kr 191 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 31 908,- pr. år i 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 566,- med 6 terminer pr. 2025
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, internett/TV, brøyting, velforening osv.
Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 367 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 372 m²
TBA: 139 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
5 i hoveddel. Hybelleilighet har sovealkove.
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 med hybelleilighet

Parkering
I tilknytning til boligen er det ført opp en fin dobbelgarasje. Det er innlagt strøm med stikkontakter og lys samt en Mitsubishi varmepumpe fra 2010 for oppvarming.
Garasjeport mot gate med elektrisk portåpner. Det er ikke installert egen elbillader, men det skal være mulighet for dette om ønskelig. Kostnad bæres ev. av ny eier.

Adkomst til garasjen fra port, dør i vestvegg og intern forbindelse i boligen, perfekt om man har dyr eller at barna enkelt skal kunne skifte om fra skitne uteklær før man går inn i huset.

Utover garasjen er det biloppstillingsplasser på eiendommen på gruset innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 250 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomtearealet inneholder ca. 245,4 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taksmann på kart og det kan være avvik. For
riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten. Dreneringen er fra 2016 utført på egeninnsats fra selger. Bygningen har betonggrunnmur/Jacon isolerte ringmurselementer samt Jacon thermomur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Deler av mur i kjeller er fra byggeår. Bygningen har grunnmur i Jacon isolerte elementer mot trappenedgang til hybelleilighet. Det er stripefundamenter av betong og nedstøpte varmekabler, samt sluk i gulvet.

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med plen og ut mot Hagegata i øst, i tomtegrense, er det plantet hekk av thuja. Innkjørsel til garasje og hovedinngang bolig er opparbeidet med shingel.

Byggeår
1953 for enebolig med tilbygg fra 1964, 1981, 1984 og 2016 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller
BRA-i 70 m²: Trapperom, gang, kjølerom, vaskerom, 2 boder, teknisk rom, entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

1. etasje
BRA-i 117 m²: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, soverom.

2. etasje
BRA-i 122 m²: Loftstue, 4 soverom, bad, walk-in closet.

I tillegg medfølger isolert garasje med boder, samlet på cirka 63 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer i hovedsak med bygningsgodkjente tegninger, med unntak av etablering av et soverom i loftstue. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt. Bygningssakkyndig anmerker at bod inntegnet på plantegning mot sør er omgjort til 2 boder. Ikke søknadspliktig. Det er etablert egen inngang til bod med adkomst fra terrasse mot sør. Dette kan være søknadspliktig fasadeendring, men anses av mindre karakter da det ikke påvirker boligens fasade/naboer.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut ifra alder/konstruksjon og som jevnlig, samt godt vedlikeholdt.

Kjøkken, hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, underetasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Kjølerom, underetasje:
Kjølerommet er plassert i kjeller. Rommet er bygget opp med luftespalte, fuktsperre og 5 cm isolasjon etter anbefalt løsning, i henhold til selger. Det er kjøleaggregat.

Bad, hovedetasje:
Det foreligger kontrollerklæringer. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og det er MDF takpaneler i taket. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dør.

Bad, 2. etasje:
Det foreligger kontrollerklæringer. Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler. Badet har to sluker, ene i dusjnisje og andre under badekar. Veggene har fliser og taket har MDF-panel. Det er integrerte høyttalere i taket. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er innredet med to nedfelte servanter, høyskap, veggmontert toalett, boble-badekar og dusjvegger. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom, underetasje:
Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler. Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/Vaskerom, underetasje:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser av våtrommet. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av fliser og kork vinyl. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt MDF-panel. I teknisk rom er det gulv av betong og fliser, samt vegger av betong. Gulvflisene er fra 2016. Boden i hybelleiligheten har gulv av fliser, vegger med malte MDF-plater og malte plater i tak. Boligen har en malt tretrapp og malte formpressede dører innvendig. Det er en malt B30 branndør til garasjen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong og veggene har plater, samt betong/mur. I teknisk rom er gulvet av betong/flis og veggene har betong/mur.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert dampsperre/plast mot grunnen. Krypkjeller har tilgang fra vinduer i kjeller

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke på kjølerom i kjelleren.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Filter er byttet regelmessig, sist 1. januar 2025 i følge eier. Det anbefales at ny eier bestiller seg et filterabonnement fra leverandør.

Varmesentral:
Boligen har luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2015 med innedel i trapperom. Eier har utført årlig service av varmepumpen.

Varmtvannstank:
Boligen har en varmtvannstank på cirka 200 liter og en i bod i kjelleren på cirka 50 liter.

Andre installasjoner:
Boligen har sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i hovedetasjen og på bod i kjeller.

Branntekniske forhold:
Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

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

TG2 - Utvendig:
- Vinduer: Det mangler beslag stedvis.
- Vinduer, kjeller: Beslag mangler.
- Dører: Dørene mangler beslag i nedkant og pakning på hoveddør har skader.
- Dører, balkongdør 1. etasje: Døren tar i karm og mangler beslag i nedkant, samt over deler av vannbrett over døren.
- Balkonger og terrasser: Rekkverk er for lavt i henhold til forskriftskrav.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder og åpninger mellom trinn er ikke i henhold til forskrift.
- Utvendige trapper, trapp til kjeller: Det er ikke montert håndløper i trappen.
- Grunnmur og fundamenter: Det er fritt eksponert isopor og grunnmuren mangler utvendig kledning. Sollys kan bryte ned isopor over tid.

TG2 - Innvendig:
- Overflater, teknisk rom: Mur har stedvis skader og takplater/innvendig vegg mangler kledning.
- Overflater, bod i hybelleilighet: Gulvet mangler listverk og dør mangler foring/listverk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er synlig skjevhet i gulvet i 2. etasje mot vest.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Rom under terreng, teknisk rom/bod: Det er noe fuktgjennomtrenging i kjellermur.
- Innvendige dører, branndør til garasje: Døren tar i karm og merker for brannkasse er malt over.
- Bad, loftsetasje: Fugemasse mangler stedvis i dusjnisjen. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Bad, hovedetasje: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav. Det er utette skjøter i veggplater i våtsonen bak kabinett og hjørnelist dekker stedvis dårlig mot plate.
- Vaskerom, underetasje: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav og det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er stedvis registrert trappinger i gulvfliser. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll", slik det er krav om.
- Bad/Vaskerom, underetasje: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Dør og veggpanel er montert i våtsonen.
- Kjøkken, hovedetasje: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Komfyrvakt vil bli installert før salg, i følge eier.
- Varmesentral: Det bør foretas en aldersmessig vurdering av varmesentralen.
- Varmtvannstank 2: Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere og rennekroker er feilmontert.
- Utvendige trapper, hovedinngang/terrasse 1. etasje: Det er ikke montert rekkverk.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 - Innvendig:
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn og rekkverkshøyder er ikke i henhold til forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk og det mangler håndløper på vegg.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Faglært utførte rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og snekkerarbeid i 2016. Ufaglært oppførte Litex membranplater, smøret membran på gulv og vegger og la flis. Badet ble bygget opp fra grunnen.

Pkt. 3: Det foreligger dokumentasjon på de utførte arbeidene på våtrommet.

Pkt. 5: I 2016 ble det utført snekkerarbeid av selger med kyndig ettersyn.

Pkt. 11: Dreneringen ble skiftet/ etterisolert utvendig mur av selgers far og selger selv. Dreneringsarbeidet gjelder hele boligen.

Pkt. 15: Det ble utført rørleggerarbeid i 2015, herunder gulv i kjeller ble pigget opp og nye avløpsrør/sluker montert. I 2016 utførte ufaglært rørleggerarbeid ved å pigge opp gulv og montering av nye avløpsrør/sluker med kyndig ettersyn.

Pkt. 18: Faglært monterte varmepumpe i 2016.

Pkt. 20: I 2016 monterte selger ny peis og pipe med kyndig ettersyn.

Pkt. 23: Faglært byttet ut alt det elektriske anlegget i 2016.

Pkt. 26: Huset ble kjøpt av selger i 2014. I 2015 ble drenering og etterisolering av mur utført. Det ble også laget mye ringmurer med tanke på utbygg i 2016. Tegninger på ny bolig søkt av Næstby trevare AS. Alt av bæreverk og takkonstruksjon er utført av faglært. Eksisterende hus ble så revet i april 2016 med et par gamle standere stående igjen. Så ble det bygget nytt hus. Bygget i dag er godkjent med ferdigattest.

Pkt. 27: Gulv i kjeller ble pigget opp og senket 7 cm i 2015. Det ble lagt ny vannledning, avløpsrør og sluker. Lagt 5cm isopor, ny plast, armeringsmatter og ny påstøp. Alle rom har varmekabel nedstøpt utenom kjølerom. Også laget vaskerom i kjeller. Deler av kjeller er utleid.

Pkt. 28: Boligen har en utleiedel i kjelleren.

Pkt. 30: Det ble laget en hybelleilighet i kjelleren i 2019.

Pkt. 32: Det ble foretatt radonmåling den 24. mai til 31. mai. Det ble målt 15 bequerel i snitt.

Pkt. 33: Det foreligger verdivurdering fra HBK fra 2018.

Pkt. 38: I 2016 ble det oppført rekkverk rundt alle verandaer av materialer som ikke er impregnert. Dette kan medføre råte over tid der vann ofte blir stående. Det krever en del vedlikehold for å holdes pent, i henhold til selgers opplysninger.

Pkt. 40: Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 2. juni 2025 for deler av kjeller (utleiedel).

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med Decra takpanner og undertaket er av Ventex. Taktekkingen og undertaket er fra 2016.

Nedløp og beslag:
Det er renner og nedløp av metall, med luftehatt og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og 2016. Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltak takkonstruksjon med taksperrer, med lufting via åpninger i raft. Undertaket er et diffusjonsåpent undertak. Loftsskillet er isolert med cirka 35 cm isolasjon, i følge eier.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Boligen har en malt hovedytterdør for hovedinngang og til gang. Det er malt hovedytterdør til kjeller. Bygningen har en skyvebalkongdør i alt tre og malt balkongdør i tre.

Balkonger og terrasser:
- Trapp/terrasse i front på er på cirka 10 m² med takoverbygg.
- Terrasser mot sør for hovedetasjen på cirka 59 m².
- Terrasse mot sør/vest for 2. etasje på cirka 79 m². Terrassedekket er med behandlet impregnert materiale, fundamentert på søyler på mark. Rekkverkshøyde er målt til cirka 95 cm.
- Over garasjen er det en terrasse med utgang fra soverom i 2. etasje. Terrassedekket er av impregnerte materialer, og under er det tekket med asfaltpapp. Fundamentert på garasje.

Utvendige trapper:
Trapp mot sør er oppbygget av impregnerte materialer, fundamentert på betongfundament på mark. Rekkverkshøyden er målt til cirka 80 cm. Hovedinngangstrapp og trapp til terrasse mot sør er bygget opp av impregnerte materialer. Trapp til kjeller er oppbygd i impregnert materialer.

Andre utvendige forhold:
Det er mur mot trappenedgang til kjeller. Boligen har en pergola på cirka 15 m².

Garasje, byggeår cirka 2016:
Det er ført opp en dobbeltgarasje i tilknytning til boligen. Garasjen er fundamentert på ringmur med støpt gulv. Det er to stk. boder i bakkant av garasjen, som er fundamentert på ringmur med krypkjeller. Ytterveggene er oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Taket er innvendig isolert og utvendig tekket med asfaltpapp. Innvendig er det kledd med gips på vegger og tak, samt isopor mot mur. De ter vindu og inngangsdør i vegg mot vest, samt dør fra garasje til bod med tilgang i bakkant. Trapp og dør med inngang til boligen i 1. etasje. Døren fra garasjen til boden i bakkant har inngang fra baksiden av terrassen. Det er innlagt el. med stikk og lys, samt Mitsubishi varmepumpe fra 2010 for oppvarming. Garasjen har garasjeport mot gaten med portåpner.

Bygningssakkyndig anmerker følgende: Synlig isopor mot grunnmur må påmonteres kledning eller utbedres. Dersom det skulle oppstå brann vil isoporen utvikle giftige gasser og brenner svært godt. Trapper mangler rekkverk og det er registrert svellinger i nedkant dør mot vest. Synlig isopor utvendig.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger byggeanmeldelse og tegninger fra byggeår.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg:
Boligen er tilbygd i flere omganger, i hhv. 1964, 1981 og 1984 i følge tegninger. Det foreligger ferdigattest for tilbygg fra 1981.

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

Tilbygg/ombygging:
Boligen ble i all hovedsak totalt ombygd i 2016. Tiltaket har ferdigattest datert 23.12.2016. 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.

Bruksendring kjeller:
Utvidet underbygning og bruksendring i kjeller på utleid areal har ferdigattest datert 23.06.2025. 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.

Pergola:
Pergola er oppført iht. nye regler uten søknadsplikt. Det foreligger derfor ikke ferdigattest på bygget.

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

Internett- og tv-leverandør
Det er installert fiber i huset levert av Signal Altibox. Kjøper tegner eget abonnement.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

I underetasjen er det etablert hybelleilighet med sovealkove og intern forbindelse mellom hybelleilighet og hoveddel. Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen i 2025 for utleie/beboelse.

Utleiedelen er for tiden utleid, hvor leietaker har oppsigelsestid ut august 2025. Hybelen har sovealkove, stue/kjøkken og et bad med opplegg for vaskemaskin. Utleiesum har vært kr 6 000/mnd + strøm.

Radon
Denne boligen er radonmålt iht. vedlagt rapport datert 31.05.2025 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Mosjøen med planID 1824D1017. Det samme gjelder de andre husene i gata.

Det er, på hjørnet av Skogsvegen/Brennmovegen, et stort og åpent område avsatt i kommuneplanen til uteoppholdsareal. Her kan barna i nabolaget samles. I tillegg får man i krysset Idrottsvegen/Brennmovegen idrettsanlegget til Olderskog IL med ballbinger og en større fotballbane til glede og moro for liten og stor.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn. Basert på boligens antatte markedsverdi kan ligningsverdien ansees å være noe lav. Ny eier kan påregne at dette vil bli justert på et senere tidspunkt i etterkant av salg.

kr 754 686,- for 2023 som primærbolig.
Sekundærverdi kr 3 018 743,-.

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
Stian Sørdal og Nadia Gjerstad

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2921
Dato: 19.12.1952
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
Provisjon 1,25% av salgssum. Minimum kr 90 000,-. I tillegg betales vederlag for markedsføring Øyfjell kr 14 990,-, tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger med kr 2 000,- pr. stk. I tillegg kommer vederlag grunnpakke kr 3 690,- og direkte utlegg.

Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

Leverandører:
- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1-alliansen

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
Salget reguleres av avhendingsloven.

Tilstandsrapport/takst
Utført 16.06.2025 av Remi Andre Ramfjord i Helgeland Byggekontroll AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport med energiattest, datert 16.06.2025
//Selgers egenerklæring, datert 02.06.2025
//Bygningstegninger ombygging/tilbygg, datert 01.04.2015
//Ferdigattest ombygging/tilbygg, datert 23.12.2016
//Plantegninger kjeller med ferdigattest, datert 23.06.2025
//Matrikkelrapport, datert 26.05.2025
//Grunnkart, datert 26.05.2025
//Kommuneplan, datert 26.05.2025
//Radonrapport, datert 31.05.2025
//HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Plantegning



Plantegning 1. etasje.

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

Plantegning



Plantegning 2. etasje.

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

Plantegning



Plantegning kjeller.

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

1. etasje





























2. etasje































Kjeller









Utleiedel



Uteområdet









Eiendommens beliggenhet gir deg en enkel hverdag med nærhet til butikk, barneskole, lekeplass og barnehager.









HAGEGATA 6

Nabolaget Olderskogen - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Brennmoveien I Linje 221, 231, 253, 262, 267	**2 min** 0.2 km	
Mosjøen stasjon Linje F7	**8 min** 4.2 km	
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**10 min**	

SKOLER

Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	**5 min** 0.4 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	**5 min** 2.3 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**16 min** 1.4 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**15 min** 1.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**6 min** 2.5 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

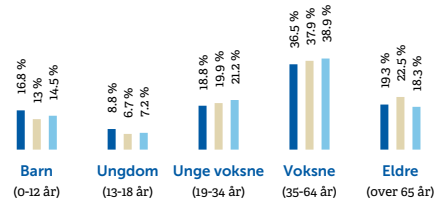
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Olderskog barnehage (1-5 år) 36 barn	**4 min** 0.3 km
Fagertun barnehage (0-5 år) 51 barn	**9 min** 0.7 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Olderskog Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 km
Kiwi Nyrud	**19 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

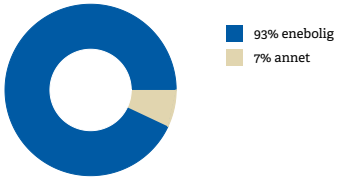
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Olderskog skole Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 0.2 km
Olderskog femmerbane Ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Feel24 Mosjøen	**20 min**
Vefsn skole og treningssenter	**5 min**

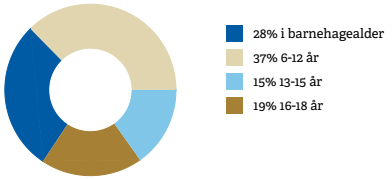
BOLIGMASSE



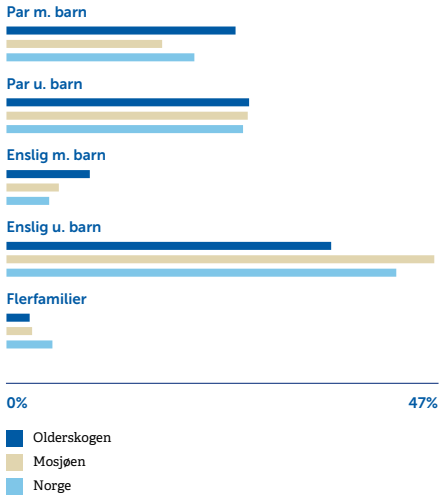
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



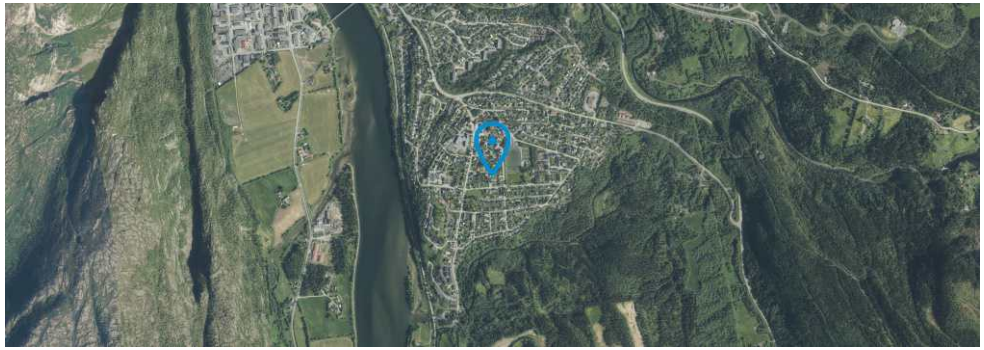
FAMILIESAMMENSETNING

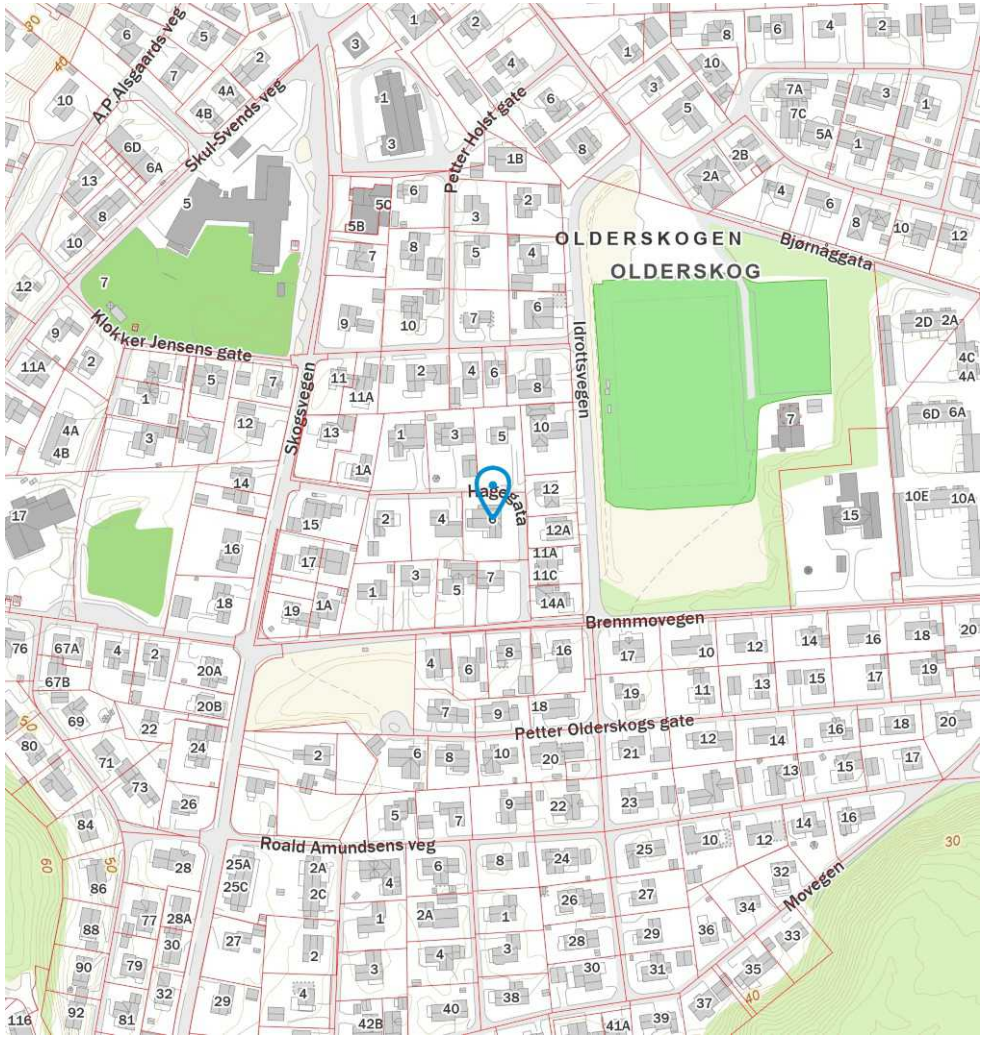


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 176

Markedsverdi

7 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22412-1054 **Referansenummer:** TG7938

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Andre Ramfjord **Vår ref:**

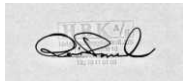
HBK HELGELAND BYGGEKONTROLL

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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:
-Takst av bolig og fritidseiendommer
-Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
-Takst av næringseiendommer
-Takst av landbrukseiendommer
-Takst av tomter
-Verdivurderinger
-Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
-Skjønn
-Skadetakster
-Skaderapporter vedr. reklamasjoner
-Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord
Uavhengig Takstingeniør
remi@hbk.no
404 97 904

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedtrekk før opp 2015-2016-2017 med ny etasje. Bygningen er fundamentert på gammel kjellermur utført i 1954 samt ny mur delvis utbygd i 2015. Deler av bygningen er fundamentert på ringmur.
Deler av bindingsverk fra 1954, hoveddel av bindingsverk, yttervegger/innvendige vegger, tak m.v er fra 2015-2017.
Yttervegger er opplyst isolert med 20 cm, etasjeskille isolert med 20 cm. og taket 35 cm isolasjon.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Utvendig taktekking er med Decra takpanner. Undertaket er av ventex.
Taktekkingen og undertaket er fra 2016.
Renner og nedløp av metall. Luftehatt og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og 2016.
Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning.

Vegger er isolert med 20 cm ifg eier.
Saltak takkonstruksjon med taksperrer, lufting via åpninger i raft.
Undertak av diffusjonsåpent undertak, tak er isolert med ca.35 cm. isolasjon ifg eier.
Etasjeskillet med ca. 20 cm.

Konstruksjonen er inspisert fra tak på badet i 2 Etg, via takspott.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør for hovedinngang og til gang.
Malt hovedytterdør til kjeller.
Trapp/terrasse i front på ca. 10 m² med takoverbygg.
Terrasser mot sør for hovedetasjen på ca. 59 m², Terrasse mot sør/vest for 2. etasje på ca. 79 m²
Terassedekket med behandlet impregnert materiale, fundamentert på søyler på mark.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 95 cm
Trapp mot sør er oppbygd av impregnerte materialer fundamentert på betongfundament på mark.
Høyde rekkverk er målt til ca 80 cm.

Mur mot trappenedgang til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av fliser og kork vinyl. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt mdf panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Radonmåling utført av Radon 222 AS, 31.05.25, målingen viste 15 bq

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.
Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert dampsperre/plast mot grunnen.
Krypkjeller har tilgang fra vinduer i kjeller.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser taket har mdf panel.
Det er integrerte høytalere i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under badekar er målt til 18 mm, fall til sluk i dusjnisje er målt til over 25 mm.
Badet har 2 sluker, ene i dusjnisje andre under badekar.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, veggmontert toalett, boble-badekar og dusjvegger.
Det er balansert ventilasjon.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har baderomsplater, mdf takpanel i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til o.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm.
Rommet har vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner består av betongvegger.

Bad/vaskerom kjellerleilighet:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hybel:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerommet er plassert i kjeller.
Eier opplyser at kjølerom er oppbygd med luftespalte, fuktsperre og 5 cm isolasjon iht til anbefalt løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke på kjølerom i kjelleren.
Boligen har balansert ventilasjon.
Filter er byttet regelmessig, sist 01.01.2025 ifg eier.
Luft til luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2015 med innerdel i strapperom.
Eier har utført årlig service av varmepumpen.
Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i hovedetasjen og på bod i kjeller.
Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Dreneringen er fra 2016 utført på egeninnsats.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Bygningen har betonggrunnmur/Jacon isolerte ringmurselementer samt jacon thermomur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Deler av mur i kjeller er fra byggeår.
Eiendommen ligger i et relativt flatt område.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	372 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	309 m²
Totalpris	7 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Kommentar:
Bod i 2. Etg eksisterer ikke.
Det er etablert soverom i 2. etg.

Det foreligger oppdaterte plantegninger for bruken av kjelleren som den fremstår i dag, ferdigattest datert 23.06.25 fra Vefsn kommune.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

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

Bod inntegnet på plantegning mot sør er omgjort til 2 boder.
Det er etablert egen inngang til bod med adkomst fra terrasse mot sør.

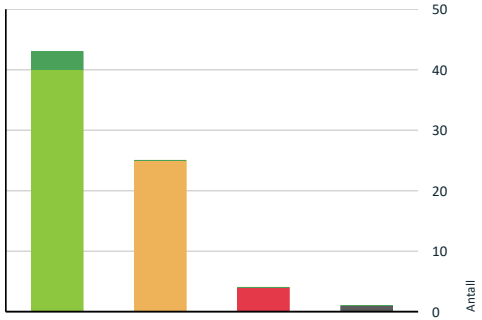
Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring og godkjenning av nevnte plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Sammendrag av boligens tilstand

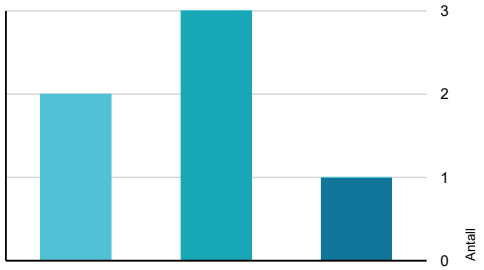
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper - Hovedinngang/terrasse 1. Etg** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - kjeller** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - Balkongdør. 1. etg** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper - Trapp til kjeller.** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - tekniskrom** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Bod, hybelleilighet.** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng - Tekniskrom/bod** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - Branndør til garasje.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter -** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygget og renovert med ferdigattest fra 2016.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Nytt kjøkken
2016	Modernisering	Bad, hoved og loftsetasjen
2016	Modernisering	Ny bordkledning, etterisolering
2016	Tilbygg/påbygg	Tilbygg og påbygg , nye innvendige overflater i hele boligen unntatt tekniskrom i kjeller.
2016	Modernisering	Varmepumpe
2016	Modernisering	Nytt utvendig tak
2016	Modernisering	Bytte av vinduer.
2016	Modernisering	Nytt el-anlegg i hele boligen, Sinus AS
2016	Modernisering	Nytt vann og avløp i boligen, Rørleggermester Bjørn Olsrud AS
2015	Modernisering	Ny bunnledning i kjeller samt vannledninger i kjeller.
2015	Modernisering	Ny drenering

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig taktekking er med Decra takpanner. Undertaket er av ventex. Taktekkingen og undertaket er fra 2016.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Saltak med decra taktekking

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Luftehatt og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Rennkerkoker er feil montert.
Deler av taket mangler snøfangere.

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke har større helling på taket enn 27 grader.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke har større helling på taket enn 27 grader.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og 2016.
Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning.

Vegger er isolert med 20 cm ifg eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bordkledning fra 2016.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med taksperrer, lufting via åpninger i raft. Undertak av diffusjonsåpent undertak, Loftskillet er isolert med ca.35 cm. isolasjon ifg eier.

Konstruksjonen er inspisert fra tak på badet i 2 Etg, via takspott.

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Takkonstruksjon fra bad i 2. Etg.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør utbedres, samt å etablere beslag hvor det mangler.

Avstand mellom omrammingsbord/kledning og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



Beslag over vinduer mangler stedvis



Utvendige omrammingsbord/kledning på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Beslag bør etableres heldekkende over vannbrett.

TG 2 Vinduer - kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør etableres.



Beslag under vindu mangler.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør for hovedinngang og til gang.
Malt hovedytterdør til kjeller.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dører mangler beslag i nedkant.
Pakning på hoveddør har skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag under dører bør etableres.
Pakning bør utbedres.

Tilstandsrapport



Hovedytterdør.



Ytterdør med inngang til gang.



Manglende beslag i nedkant.



Ytterdør kjeller.

TG 2 Dører - Balkongdør. 1. etg

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren tar i karm.
Døren mangler beslag i nedkant, samt over deler av vannbrett over døren.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Døren må justeres.
Beslag bør etableres.



Døren tar i karm.



Skyvedør med utgang fra stue.

TG 1 Dører - Balkongdør. 2. etg.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Balkongdør med utgang fra soverom.

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

TG 1 Dører - Balkongdør. 2. etg med utgang fra loftsstue.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Trapp/terrasse i front på ca. 10 m² med takoverbygg.
Terrasser mot sør for hovedetasjen på ca. 59 m², Terrasse mot sør/vest for 2. etasje på ca. 79 m²
Terassedekket med behandlet impregnert materiale, fundamentert på søyler på mark.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 95 cm

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Krav til 1 m rekkverk gjelder alle terrasser, balkonger, altaner og avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

TG 1 Balkonger, terrasser over garasje.

Terrasse med utgang fra soverom i 2. etg.
Terassedekket er av impregnerte materialer, tekket med asfaltpapp.
Tekking utført av Takproffen AS.
Fundamentert på garasje.

Balkong over oppvarmet rom (garasje). Luftet balkongløsning forutsetter god lufting av konstruksjonen. Hovedoppgavene til luftingen er å transportere ut eventuell byggfukt og annen fukt som oppstår og å hindre uønsket snøsmelting som kan danne is og eventuell oppdemming av vann på terrassen. Luftingen på takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet ingen tilgang for kontroll. Det opplyses at det på vinterstid ikke er problemer med overising av konstruksjonen. Det er sjekket for fuktindikasjoner innvendig i garasjen/bod uten å finne tegn til fukt noen plasser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Balkong over oppvarmet rom.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp mot sør er oppbygd av impregnerte materialer fundamentert på betongfundament på mark.
Høyde rekkverk er målt til ca 80 cm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik i åpninger mellom trinn ut fra dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm, noe som er uheldig med tanke på sikkerhet ved barns bruk. Sikring mellom trinn anbefales etablert.

Tilstandsrapport



Høyde rekkverk.



Åpning mellom trinn.



Trapp med oppgang til terrasser i 2. etg

TG 3 Utvendige trapper - Hovedinngang/terrasse 1. Etg

Hovedinngangstrapp og trapp til terrasse mot sør er oppbygd av impregnerte materialer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til at trapper skal ha rekkverk/ håndløpere på begge sider i trappeløpet.
Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk/håndløper på trapper for å kunne forhindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til terrasse mot sør.

TG 2 Utvendige trapper - Trapp til kjeller.

Trapp oppbygd i impregnerte materialer med nedgang til kjeller.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper i trappen, medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper må monteres for å lukke avviket.



Trapp til kjeller.

TG 3 Andre utvendige forhold

Mur mot trappenedgang til kjeller.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk mot trappenedgang.
Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk for å kunne forhindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å kunne tilfredstille krav til byggemeldingstidspunktet.
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk må monteres.

TG 1 Andre utvendige forhold- Pergola

Pergola på ca. 15 m².

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Pergola på ca. 15 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av fliser og kork vinyl. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt mdf panel.

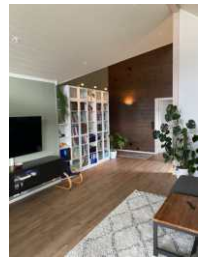
Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde stue, hovedetasje.



Oversiktsbilde loftsstue.



Oversiktsbilde loftsstue.

TG 2 Overflater - tekniskrom

Innvendig er det gulv av betong og fliser. Veggene har betong. Gulvfliser er fra 2016

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

Mur har stedvis skader, takplater/innvendig vegg mangler kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tak bør kles for å tildekke isolasjon, skader i mur bør utbedres.

Tilstandsrapport



Tekniskrom.



Skader i mur.

TG 2 Overflater - Bod, hybelleilighet.

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har malte mdf- plater.
Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvet mangler listverk, dør mangler foring/listverk.

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

Listeverk/foringer må ferdigstilles for å lukke avviket.



Manglende dørforing/list

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.
Etasjeskillet er isolert med 20 cm isolasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig skjevhet i gulvet i 2 Etg. mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp.
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht synlig skjevhet i gulvet.



Skjevhet i gulvet på soverom.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Radonmåling utført av Radon 222 AS, 31.05.25, målingen viste 15 bq

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



Peisovn.



Sprekk/riss i ildfast stein

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne på bod mot terrenget mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

TG 2 Rom Under Terreng - Tekniskrom/bod

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Det ble fuktmålt mot gulv og vegger uten forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det påregnelig med kapilæroppsug av fukt fra grunn til mur da det ut fra byggeår ikke er etablert dampsperre/plast under betongvegg. Det anbefales å overvåke konstruksjonen over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Saltutslag på vegger, tekniskrom/bod.



Fuktmåling mut gulvet, det er etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller fra ca 2016.

TG 1 Krypkjeller

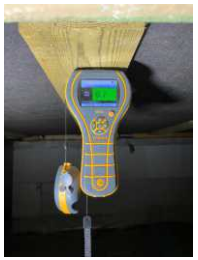
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert dampsperre/plast mot grunnen.
Krypkjeller har tilgang fra vinduer i kjeller.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Krypkjeller.



Fuktmåling viste ingen forhøyde verdier.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Høyde rekker er målt til ca. 79 cm, åpning mellom trinn og repo er målt til ca. 13,5 cm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Det mangler rekkverk mot trappen i hovedetasjen.
Deler av trappen mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpning mellom repo og trinn.



Høyde rekkverk.



Manglende rekkverk mot trappen.



Trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Boligen har formpressede dører fra 2016

TG 2 Innvendige dører - Branndør til garasje.

Malt B30 branndør til garasjen.

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

Døren tar i karm. Merker for brannkasse er malt over.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør justeres.



Dør fra garasje til boligen.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad loftsetasje.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser taket har mdf panel.
Det er integrerte høytalere i taket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at vindu ved badekar fuktbeskyttes mot vannsprut.



Vindu.



Beskrivelse av våtsonen.

LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under badekar er målt til 18 mm, fall til sluk i dusjnisje er målt til over 25 mm.
Badet har 2 sluker, ene i dusjnisje andre under badekar.

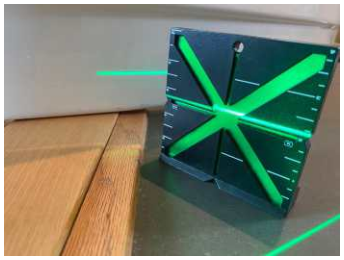
Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

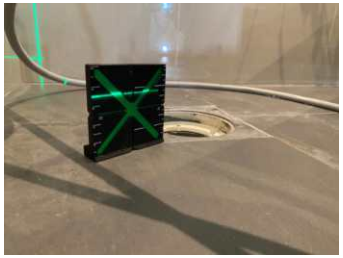
Fugemasse mangler stedvis i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger i dusjnisje bør utbedres.



Måling av fall fra terskel.



Måling av fall til sluk.



Fugemasse i dusjnisjen mangler stedvis.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjnisje.



Sluk under badekar

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, veggmontert toalett, boble-badekar og dusjvegger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Vegghengt toalett med sealingbag.

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Innredning.



Boblebad.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Avtrekk via balansert ventilasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/walk in closet mot våtsonen.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad hovedetasjen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater, mdf takpanel i tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist utett skjøte i veggplater i våtsonen bak kabinett, hjørnelist dekker stedvis dårlig mot plate.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Ingen strakstiltak er nødvendig, men med endring av bruken av badet må glipper i skjøter på veggplater utbedres.

Tilstandsrapport



Glippe mellom plate og hjørnelist, fuget med sillicon



Glippe i skjøte veggplate i bak dusjkabinett

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Overkant membran ved terskel må økes iht. forskriftskrav.



Fall er tilnærmet 0 mm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Plastsluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Innredning.

HOVEDETASJE > BAD

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Avtrekkskanal i tak.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/stue mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Vaskerom kjeller.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert trappinger i gulvfliser.
Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapping mellom fliser.



Gulv vaskerom, kjeller

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluket er plassert under vaskemaskin. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Fall fra døråpning.



Fall mot sluket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

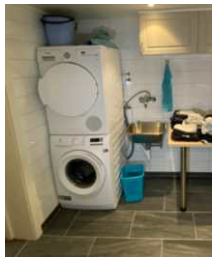
Rommet har vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Avtrekksvifte.



Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner består av betongvegger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad/vaskerom tilhørende leilighet i kjeller.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Dør og veggpanel er montert i våtsonen. Bad på +/- 4 m² regnes hele rommet som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen strakstiltak er nødvendig, men med endring av bruken av badet må plater fuges tilstrekkelig for å kunne forhindre eventuelle fuktskader.



Glippe mot hjørnelist

Tilstandsrapport



Manglende silliconering i nedkant av våtromsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

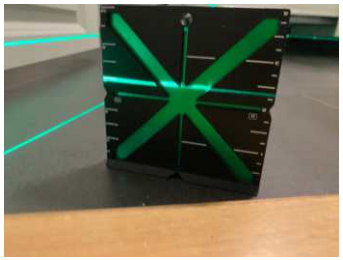
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

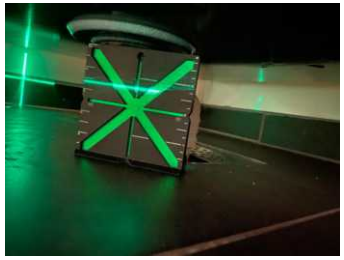
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 og kan føre til vannskader i tilliggende konstruksjoner.



Måling av fall fra terskel dør.



Måling av fall til mot sluket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Plastsluk under kabinettet

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Innredning framstår med normal bruksslitasje.

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Toalett.



Kontroll av røropplegget.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Fuktstyrt avtrekksvifte i vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/bod mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Komfyrvakt vil bli installert før salg ifg eier.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.



Kjøkken hovedetasje.

Tilstandsrapport



Kjøkken hovedetasje.



Kontroll av røropplegget.



Kjøkken hovedetasje.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Funksjonstest av ventilator.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Kjøkken underetasje.



kontroll av røropplegget

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerommet er plassert i kjeller.
Eier opplyser at kjølerom er oppbygd med luftespalte, fuktsperre og 5 cm isolasjon iht til anbefalt løsning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Kjølerom.

UNDERETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjøleaggregat

Det bemerkes at aggregater krever rengjøring minimum 2 ganger pr. år for å fungere optimalt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Kjøleaggregat innvendig del i kjølerom.



Kjøleaggregat av merket Norcool.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Samlestokk rør i rør.

Tilstandsrapport



Fordelingsskap, hybelleilighet kjeller.



Stoppekrane er plassert bak luke i kjølerom i kjelleren.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke på kjølerom i kjelleren.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Filter er byttet regelmessig, sist 01.01.2025 ifg. Eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Aggregat er plassert på tekniskrom i kjeller.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe av merket Panasonici fra 2015 med innerdel i strapperom.
Eier har utført årlig service av varmepumpen.

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

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



Varmepumpe utvendig del.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



VVS bereder plassert på tekniskrom i kjeller.



El-tilkobling

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er av ca. 50 liter plassert på bod i kjelleren.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



VVS bereder plassert på bod i hybelleilighet i kjelleren.



El-tilkobling.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Sentralstøvsuger montert på tekniskrom i kjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i hovedetasjen og på bod i kjeller.

Hovedbryter ved inngangsdør for lys i hele boligen, samt styring og nattsenking på gulvvarme.
Egne stikk over bryter(over vindu) yttergang, stue, kjøkken, stue, gjesterom 2. Etg samt over alle vinduer i 2. Etg mtp vindusbelysning.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Utført av elektrikerfirmaet Sinus AS

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensende 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 en registrert elektrovirksomhet.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Sikringsskap med automatsikringer, plassert på bod.



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre i hovedetasjen

TG 0 Branntekniske forhold

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukkerapparat.



Brannvarsler.



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2016 utført på egeninnsats.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Fuktsperre.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør tilkoblet drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/Jacon isolerte ringmurselementer samt jacon thermomur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Deler av mur i kjeller er fra byggeår.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter -

Bygningen har grunnmur i Jacon isolerte elementer mot trappenedgang til hybelleilighet. Det er stripefundamenter av betong.
Nedstøpte varmekabler og sluk i gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Muren mangler utvendig kledning. Fritt eksponert isopor: sollys kan bryte ned isopor over tid, noe som fører til at materialet blir sprøtt og kan smuldre. Isopor er ikke vanntett og kan absorbere fuktighet, noe som kan føre til forringelse

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Puss eller kledning av muren anbefales.



Muren mangler utvendig kledning.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Kum med stakepunkt.

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

309 m²/309 m²

Enebolig: Loftstue, 5 Soverom, 2 Bad, Walk-in closet, 2 Entré, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Kjølerom, Vaskerom, 2 Bod, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 600 000

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 8 900 000

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	**7 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 600 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Petter Holst gate 8 ,8660 MOSJØEN 235 m²	1954	6 sov	11-07-2023	7 000 000	**6 750 000**		6 750 000	**28 723**
2	Aspåsvegen 110 ,8660 MOSJØEN 315 m²	2015	4 sov		8 450 000	**8 400 000**		8 400 000	**26 667**
3	Lundvegen 13 ,8661 MOSJØEN 244 m²	1967	7 sov	26-05-2025	6 350 000	**6 250 000**		6 250 000	**25 615**
4	Foravegen 26 ,8660 MOSJØEN 276 m²	1962	3 sov	22-05-2025	5 990 000	**5 900 000**		5 900 000	**21 377**
5	Storgata 8 ,8660 MOSJØEN 278 m²	1951	3 sov	28-06-2021	5 400 000	**5 800 000**		5 800 000	**20 863**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	7 453
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	13 022
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	10 761
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	25 000
Renovasjon 240L	Kr.	6 566
Forsikring, stipulert:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**73 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 050 000
Tillegg for terrasser, balkonger og pergola	Kr.	250 000
Tillegg for utleiedel	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 220 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**7 400 000**
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	**650 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**8 050 000**

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 900 000**

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

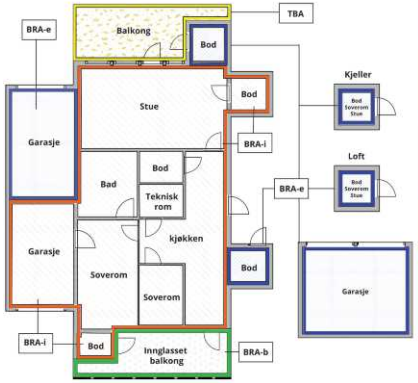
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	122			122	69
Hovedetasje	117			117	70
Underetasje	70			70	
SUM	**309**				**139**
SUM BRA	**309**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Walk-in closet, Soverom 4		
Hovedetasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom		
Underetasje	Trapperom, Gang, Kjølerom, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Entré, Bod 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommentar:
Bod i 2. Etg eksisterer ikke.
Det er etablert soverom i 2. etg.

Det foreligger oppdaterte plantegninger for bruken av kjelleren som den fremstår i dag, ferdigattest datert 23.06.25 fra Vefsn kommune.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bemerkelser kjellerleilighet:
Leilighet i kjeller er ikke godkjent med rømningsveier, en rømningsvei må føre direkte ut til et åpent område, trappen ned fra terrenget representerer en hindring.
Branncellende funksjon er ikke dokumentert.

Garasje

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58	5		63	
SUM	**58**	**5**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod 2, Garasje	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod inntegnet på plantegning mot sør er omgjort til 2 boder. Det er etablert egen inngang til bod med adkomst fra terrasse mot sør.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring og godkjenning av nevnte plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	285	24
Garasje	0	61

Kommentar

Enebolig — Kjølerom, tekniskrom og bod er medregnet som s-rom i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Nadia Gjerstad	Kunde
	Stian Sørdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	176		0	1250.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hagegata 6

Hjemmelshaver
Gjerstad Nadia, Sørdal Stian

Kommentar
Tomtearealet inneholder ca. 245,4 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taksmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påliggende bebyggelse ligger ca. 2,5 km sør for bykjernen i Mosjøen. Avstand til butikk og barneskole er ca. 300 m, barnehage ca 500 m og busstopp ca 100 m.
Avstand til ungdomsskole, idrettsanlegg, svømmehall er ca. 2 km.
Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn ca. 8 km og jernbanestasjon er ca 4 km.
Området er sentralt, men barnevennlig.
Fra eiendommen er utsikt mot Dolstadåsen, Øyfjellet samt omkringliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan1824A104
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med plen og ut mot Hagegata i øst, tomtegrense er plantet med hekk av thuja, innkjørsel til garasje, hovedinngang bolig er opparbeidet med shingel.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 690 300	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 10 761,-

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				10 000

Kommentar
Forsikring stipulert av takstingeniør.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med 2 stk. boder i bakkant.
I tilknytning til bolig er det fort opp dobbelgarasje. Bygningen er fundamentert på ringmur med støpt gulv.Boder fundamentert på ringmur med krypkjeller.
Tak innvendig isolert, utvendig tekket med asfaltpapp. Yttervegger oppført i bindingsverk isolert med mineralull.

Innvendig kledd med gips på vegger og tak, isopor mot mur.
Vindu og inngangsdør i vegg mot vest. Dør fra garasje til bod med tilgang i bakkant, trapp og dør med inngang til boligen i 1. etg.
Dør fra garasje til bod i bakkant har inngang fra bakside fra terrasse.

Innlagt el. med stikk og lys samt Mitsubishi varmepumpe fra produksjonsår 2010 for oppvarming.
Garasjeport mot gaten med portåpner.

Merknader:
Synlig isopor mot mur, må påmonteres kledning/utbedres. Ved en eventuell brann utvikler isopor giftige gasser og isopor brenner svært godt.
Trappen mangler rekkverk. Det er registrert svellinger i nedkant dør mot vest.
Synlig isopor utvendig. (krypkjeller er ikke inspisert grunnet manglende tilgang)

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



Garasje.

Hagegata 6 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 176
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, kjeller	23.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	16.06.2025	
3	16.06.2025	
4	17.06.2025	
5	17.06.2025	
6	24.06.2025	Lagt inn opplysninger av ferdigattest fra Vefsn kommune for kjellerdel.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

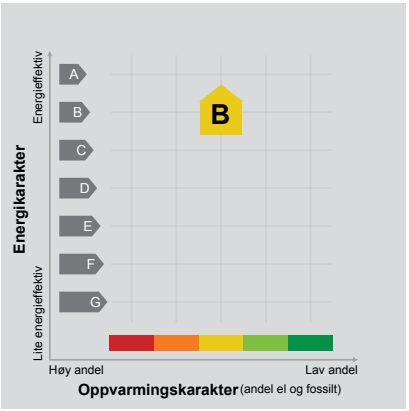
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Hagegata 6
Postnummer	8660
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187987709
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136015
Dato	17.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Fyr riktig med ved
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	309
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

bankID SIGNERT 23.06.2025 Sørdal, Stian

bankID SIGNERT 25.06.2025 Gjerstad, Nadia

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

Stian Sørdal

Nadia Gjerstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hagegata 6
8660 Mosjøen

1824-103/176/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Rørlegger Bjørn Olsrud
   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Sinus Mosjøen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Atle Benjaminsen
   Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Oppsett av Litex membranplater, smøring av membran på gulv og vegger. Legging av flis

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

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

Bad bygd opp fra grunnen

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Sinus Mosjøen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Atle Benjaminsen
   Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Snekkerabeid av meg med kyndig ettersyn

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Sinus Mosjøen As
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Atle Benjaminsen
   Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid utført av meg med kyndig ettersyn

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skifting av drenering/etterisolering utvendig mur av meg og min far.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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?:** 2015

   Firmanavn: Rørlegger Bjørn Olsrud AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid. Gulv i kjeller ble pigget opp, nye avløpsrør/sluker montert.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid. Gulv i kjeller ble pigget opp, nye avløpsrør/sluker montert med kyndig ettersyn.

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe

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?:** 2016

   Firmanavn: Murmester Mortensen

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av peis og ny pipe

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av peis og ny pipe av meg med kyndig ettersyn

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?:** 2016

   Firmanavn: Sinus Mosjøen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alt det elektriske anlegget ble byttet ut.

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**

Huset ble kjøpt av oss i 2014. 2015 ble drenering og etterisolering av mur utført. Det ble også laget mye ringmurer mtp utbygg 2016. Tegninger på ny bolig søkt av Næstby trevare AS. Alt av bæreverk og takkonstruksjon er utført av Næstby trevare AS. Eksisterende hus ble så revet i april 2016 med et par gamle standere stående igjen. Så ble det bygd nytt hus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Bygg som står idag er godkjent og ferdigattestert.

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

• **Ja**

Gulv i kjeller ble pigget opp i 2015, senket gulv 7cm. Lagt ny vannleding, avløpsrør og sluker. Lagt 5cm isopor, ny plast, armeringsmatter og ny påstøp. Alle rom har varmekabel nedstøpt utenom kjølerom. Også laget vaskerom i kjeller. Deler av kjeller er utleid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Kjeller er godkjent og ferdigattestert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ble laget en hybelleilighet i kjeller i 2019.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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?

• **Ja**

24.mai-31.mai. (1 uke) 15 bq i snittmåling

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

• **Ja**

Verdivurdering fra HBK. 2018

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Rekkverk rundt alle verandaer er av material som ikke er impregnert. Dette kan medføre råte over tid der vann ofte blir stående. Krever en del vedlikehold for å holdes pent.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 2/6-25 for deler av kjeller. (Utleiedel) Godkjent 23/6-25

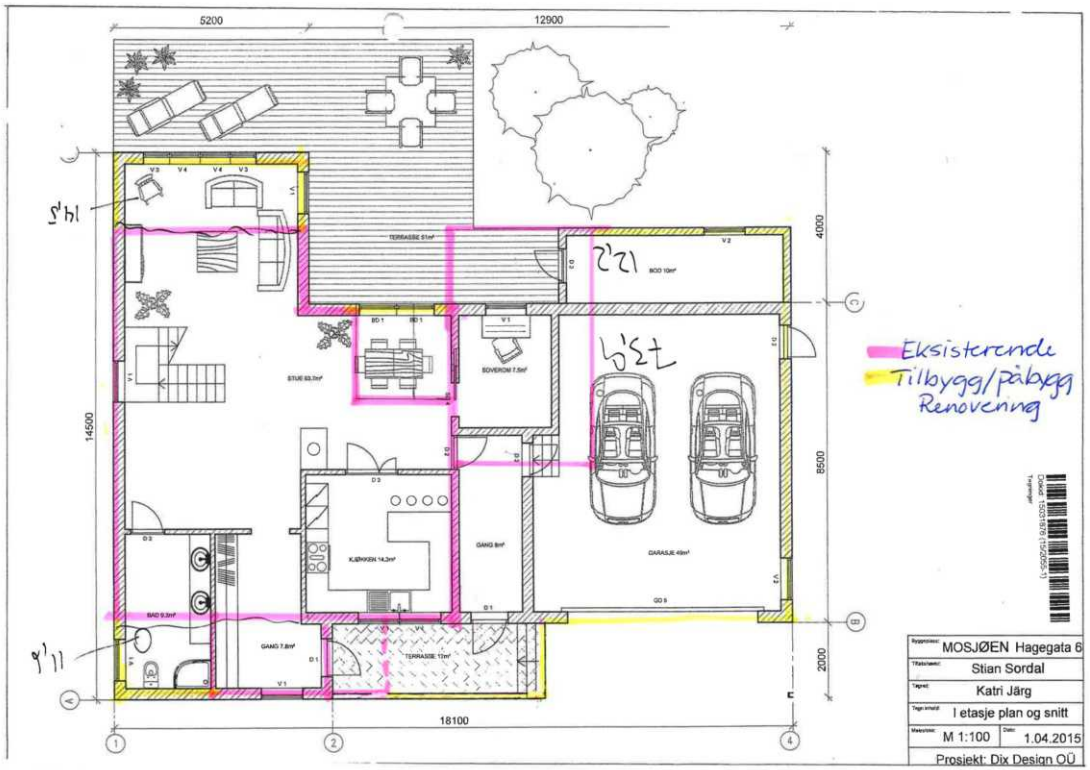
Bolig selges med boligselgerforsikring

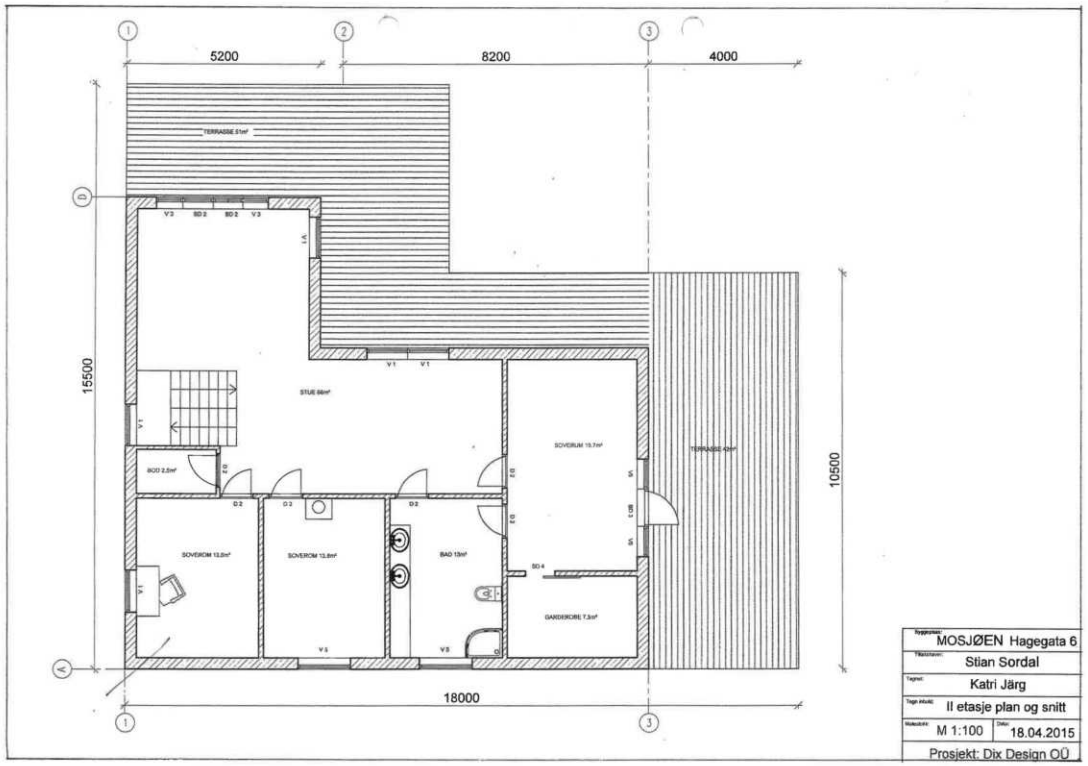
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

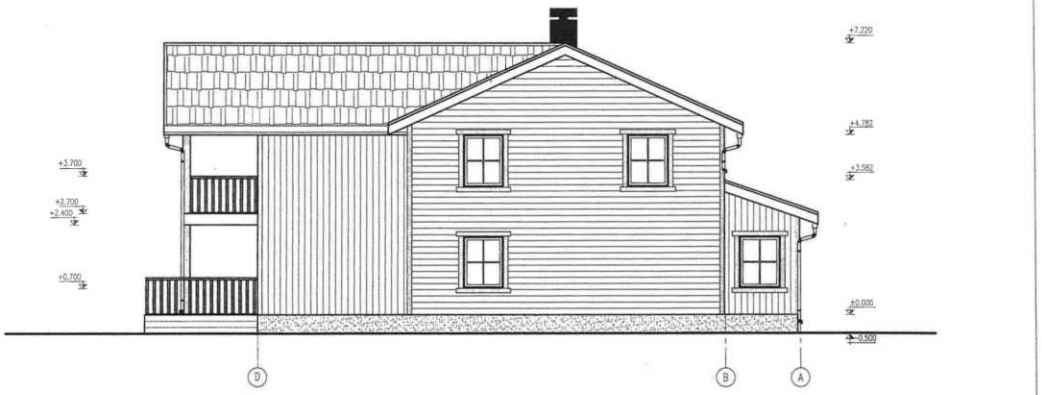
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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




5200
8200
4000
15500
10500
18000
TERRASSE 51m²
STUE 68m²
SOVEROM 13,0m²
SOVEROM 12,8m²
BAD 13m²
SOVEROM 10,7m²
TERRASSE 42m²
GARDEROBE 7,3m²
Byggested: MOSJØEN Hagegata 6
Tiltakshaver: Stian Sordal
Tegnet: Katri Järg
Tegn innhold: II etasje plan og snitt
Målestokk: M 1:100
Dato: 18.04.2015
Prosjekt: Dix Design OÜ


+7,220
+4,782
+3,963
+2,400
+2,100
+1,700
+0,894
+0,700
+0,000
Byggested: MOSJØEN Hagegata 6
Tiltakshaver: Stian Sordal
Tegnet: Katri Järg
Tegn innhold: VIEW 1-3
Målestokk: M 1:100
Dato: 18.04.2015
Prosjekt: Dix Design OÜ



Byggested:	MOSJØEN Hagegata 6
Tiltakshaver:	Stian Sordal
Tegnet:	Katri Järg
Tegn innhold:	VIEW D-A
Målestokk:	M 1:100
Dato:	18.04.2015

Prosjekt: Dix Design OÜ



Byggested:	MOSJØEN Hagegata 6
Tiltakshaver:	Stian Sordal
Tegnet:	Katri Järg
Tegn innhold:	VIEW A-D
Målestokk:	M 1:100
Dato:	18.04.2015

Prosjekt: Dix Design OÜ



VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Dato: 23.12.2016
Saksb: Gunnar Valla
Tlf: 75 10 18 11
Saknr: 16/5727-2
Deres ref.:

Næstby trevare AS
Naustgata 7

8665 MOSJØEN

Ferdigattest

Gjelder	**: Tilbygg, ombygging/Enebolig**
Byggested	**: Hagegata 6, Gnr.: 103/176**
Tiltakshaver	**: Stian Sørdal**
Ansvarlig søker	**: Næstby trevare AS**
Søknad mottatt	**: 16.07.2015**

Det gis herved ferdigattest for overnevnte byggetiltak etter plan –og bygningslovens § 21-10.

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

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

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

Med hilsen

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

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



VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Stian Sørdal
Hagegata 6
8660 Mosjøen

Dato: 23.06.2025
Saksb: Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2025/3081-11
Deres ref: Nadia Gjerstad

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Utvidet underbygging, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.
Byggested	:	Hagegata 6, 8660 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 103/176
Tiltakshaver	:	Stian Sørdal
Ansvarlig søker	:	
Søknad mottatt	:	03.06.2025
Tillatelse til tiltak gitt	:	23.06.2025
Midlertidig brukstillatelse gitt	:	

Vedtak

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

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

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

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

Med hilsen
Hubertina Doeven
Enhetsleder for Plan og Utvikling

Kenneth Andre Karlsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
Nadia Gjerstad

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	26.05.2025 kl. 08:48
Gårdsnummer:	103	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	176	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:	FLATMO
Etableringsdato:	19.12.1952
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 176	1 250,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7301188	418800		1 250,8 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
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.12.1952				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/59	−1 257
Mottaker	1824 - 103/176	1 257

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Hagegata	5400	6 EUREF89 UTM Sone 33	7301193	418799	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0407 1 10030701 8660 7581	Olderskog syd Mosjøen Dolstad MOSJØEN Mosjøen	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 987 709
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7301193 Øst: 418799
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel, Varmepumpe
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

Bebygd areal:	200	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	350	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	350			Tatt i bruk:	11.07.1953
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	49				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	120	0	120	0	0	0	0	0
H01	1	170	0	170	0	0	0	0	49
K01	0	60	0	60	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5400 Hagegata 6	H0101	Bolig	350	6	Kjøkken	2	2	103/176

Bygningsnr: 187 987 709
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7301193 Øst: 418799
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

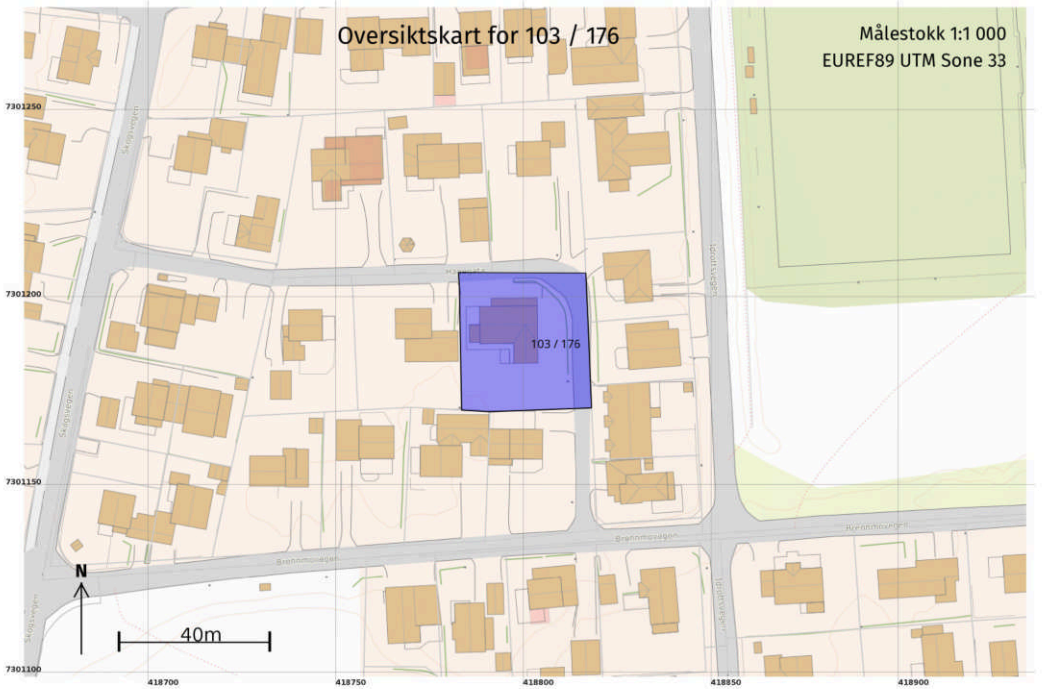
						Datoer	
Bebygd areal:	94	Ant. boliger:	0			Rammetillatelse:	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0			Igangsettingstillatelse:	11.08.2015
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:				Tatt i bruk:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:				Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei			Ferdigattest:	23.12.2016
Bruttoareal annet:							
Bruttoareal totalt:	0						
Alternativt areal:	0						
Alternativt areal 2:	0						

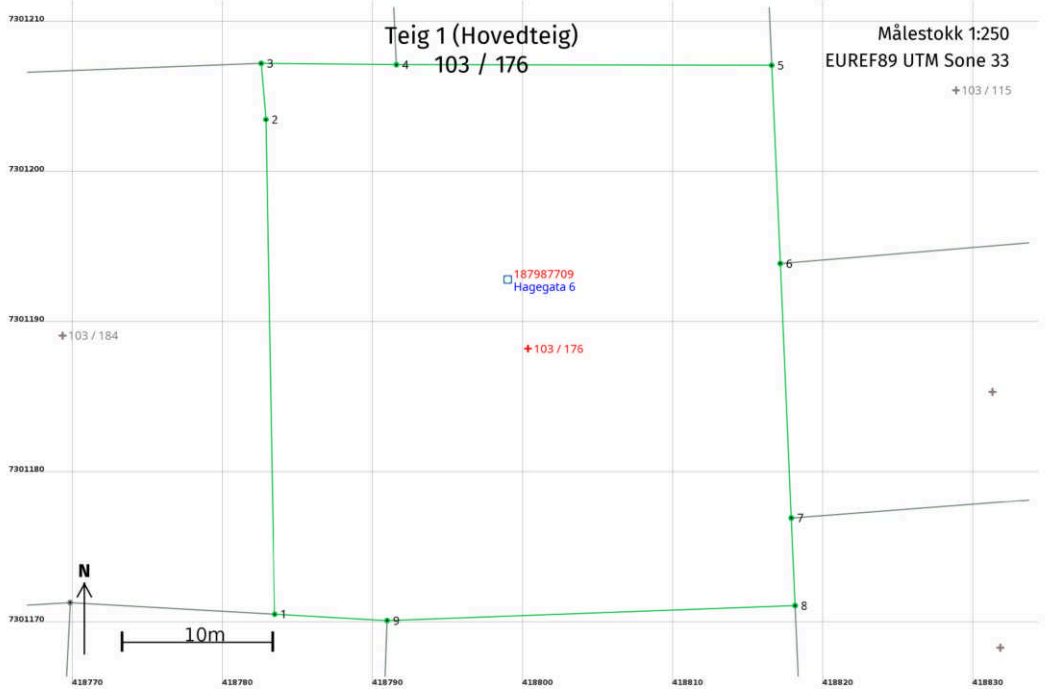
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/176

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	081084	SØRDAL STIAN		HAGEGATA 6 8660 MOSJØEN


Oversiktskart for 103 / 176
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
103 / 176
N
40m
7301250
7301200
7301150
7301100
418700
418750
418800
418850
418900


Teig 1 (Hovedteig)
103 / 176
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
187987709
Hagegata 6
103 / 115
103 / 184
103 / 176
N
10m
7301210
7301200
7301190
7301180
7301170
418770
418780
418790
418800
418810
418820
418830

Areal og koordinater

Areal: 1 250,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7301188 **Øst:** 418800

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301170,73	418783,47	32,94	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7301203,66	418782,88	3,74	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7301207,39	418782,57	9,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7301207,30	418791,57	24,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7301207,26	418816,56	13,19	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7301194,08	418817,13	16,97	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7301177,13	418817,86	5,84	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7301171,30	418818,11	27,17	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7301170,31	418790,96	7,50	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



KARTUTSNITT

VEFSN KOMMUNE

Gnr/Bnr: 103/176

Adresse: Hagegata 6
8660 Mosjøen

Dato: 26.05.2025

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
Eiendomsgrense
Gårds- og bruksnummer

Adresser
Adressepunkt tekst

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

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

Vegsituasjon
Ytterkant veg
Ytterkant fortau
Annet vegareal

Annen samferdsel
Traktorveg
Sti

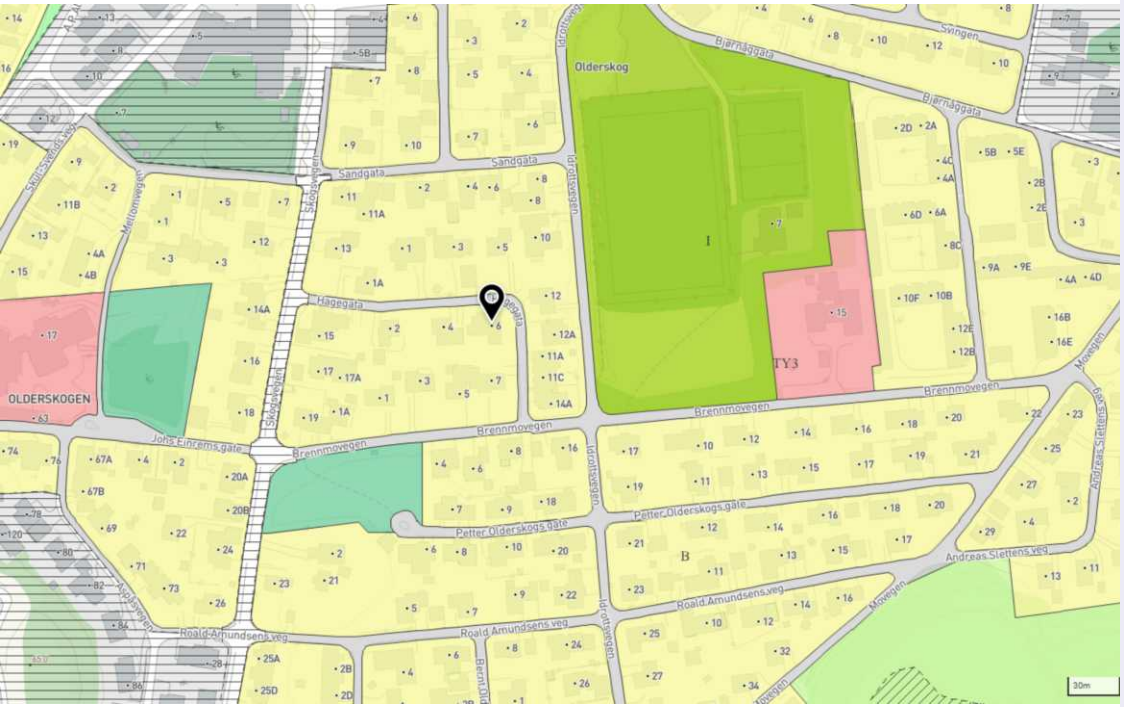
Jernbanedata
Jernbane spormidt

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

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

Kyst
Havflate
Kystkontur

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



Målerapport

Oppdragsgiver Stian Sørdal Hagegata 6 8661 MOSJØEN	Oppdragsgivers ref. SS Bestillingsdato : 31.05.2025	
Tittel Radon logging i utleie enhet.	Antall sider : 1	Antall vedlegg : 1
	Emne :	
Ansvarlig utførende : Stian Sørdal	Måleransvarlig: Per Erik Børstad	
Avdelingskontor : MOSJØEN	Dato Signatur Per Erik Børstad 31.05.2025	

Oppdrag.
Radon 222 har fått i oppdrag å logge radonnivået Hagegata 6 i forbindelse med salg av boligen.

Begrunnelse for oppdrag/ logging.
Målingen er gjort i forbindelse med omdisponering av areal fra bod til oppholdsrom.
Det er krav i TEK 17 at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³

Målinger
Loggere har vært utplassert i kjøkkenet i den framtidige utleie enheten..

Resultat

Radon spirit Nr.	Målestart dato	Målestopp dato	Målested	Laveste konsentrasjon Bq/m³	Høyeste konsentrasjon Bq/m³	Middel konsentrasjon Bq/m³
FC-90-D4	24.05.2025	31.05.2025	Kjøkken	0	92	15

Konklusjon:

Resultatet tilsier meget lave verdier 15 Bq/m³. Ingen fare for framtidig radonproblem.

Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhets anbefalinger for radon.

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m³.
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelle under tiltaksgrensen.
- Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³.

Mosjøen Tlf : 75113222
E-post : radon@radon222.no
www: radon222.no
Org.nr. : 995471418

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

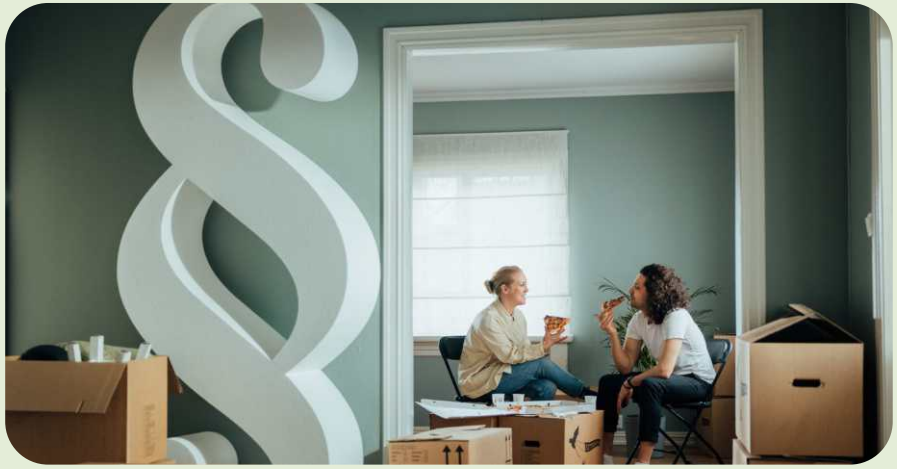
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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





Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250066 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Hagegata 6, 8660 Mosjøen.
Gnr. 103, Bnr. 176, Vefsn kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 15250066
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.07.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no