

aktiv.

Tordenskjolds gate 25, 8656 MOSJØEN

Sjarmerende enebolig i Mosjøen sentrum – familievennlig beliggenhet nær skoler, butikker og offentlig transport.



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-

Omkostn.: Kr 72 340,-

Total ink omk.: Kr 2 922 340,-

Selger: Irina Haga

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1918

BRA-i/BRA Total 154/182 kvm

Tomtstr.: 929.5 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 767

Oppdragsnr.: 1801260012

Sjarmerende enebolig i Mosjøen sentrum - Romslig tomt.

Velkommen til en sjarmerende enebolig i Mosjøen sentrum! Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Mosjøen med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Området oppleves praktisk for både småbarnsfamilier, par og enslige – med tilgang til bysentrum, handel og øvrige servicetilbud innen kort kjøretur/gangavstand (avhengig av rute). I nrområdet finnes også gode muligheter for mosjon og friluftsliv, med turterreng og rekreasjonsområder lett tilgjengelig.

Boligen fra 1918 har et bruksareal på 154 m² fordelt over tre etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, kontor, to soverom, bad, walk-in closet, samt boder og toalettrom i kjelleren. Oppgraderinger som nytt bad og røropplegg (2019), etterisolering av vegger (2022), og nytt tak (2024) gir boligen moderne komfort.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	43
Linea 2021 - Godkjent utbedring av feil	82
Rapport fra Elektriker`n 2020	83
Forslag til tegning av ny garasje	86
Egenerklæring	103
Plantegning 1957	111
Fasadetegning øst 1957	112
Fasadetegning nord 1957	113
Kartutsnitt	114
Matikkelbrev	115
Planstatus	123
Plankart	124
Energiattest	125
Nabolagsprofil	132
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 182 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 kvm Trapperom, gang, toalettrom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 54 kvm Entré, kjøkken, stue og kontor ("gangen med skyvedøren" gjort om til et kontor, og skyvedøren er tatt bort).

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang/loftstue, walk-in closet, bad/vaskerom og 2 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde.

Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6

meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Hemsen har et areal på ca. 12 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/

skråhimling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i

tilleggsopplysninger.

Takhøyder underetasjen: 2.05 m. - 2.13m

Lovlighet

Byggetegninger

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

bruk.

Kommentar:

Det foreligger plantegninger for boligen datert 1957. Ved gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og befaring er det avdekket avvik mellom opprinnelige plantegninger og dagens planløsning.

Kjeller:

Det foreligger ikke plantegninger for kjelleretasjen.

1. etasje:

- Kjøkken er etablert i rom som på plantegninger er angitt som bad.
- Skillevegg mellom soverom og stue er fjernet, og stuearealet er utvidet.
- Det er etablert skyvedør mellom spisekrok og stue.
- Rom som opprinnelig fremstår som spisekrok benyttes i dag som gang. (Etter tilstandsrapport er "gangen med skyvedøren" gjort om til et kontor, og skyvedøren er tatt bort).

2. etasje:

- Det er etablert walk-in-garderobe og et ytterligere soverom mot øst.
- Bad er etablert mot sør.
- Takkonstruksjonen er endret, og det er etablert hems på ca. 12 m² over soverom.
- Tidligere kjøkken og stue er ombygd til loftsstue.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Det opplyses generelt at det i perioden ca. 1987–1997 ikke var obligatorisk

bygningskontroll i kommunene, og at det fra denne perioden ofte mangler ferdigattest for gjennomførte byggetiltak.

Manglende ferdigattest kan derfor ikke alene legges til grunn for å fastslå om tiltak er omsøkt eller godkjent.

Garasje er plassert nær nabogrense mot vest. Det er også garasjebebyggelse på naboeiendommen mot vest som er plassert nær eiendomsgrensen. Dokumentasjon på godkjenning og avklaring av forholdet anbefales innhentet.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at det tas kontakt med Vefsn kommune for å avklare lovlighet knyttet til de beskrevne plan og bruksendringene, herunder eventuell søknadsplikt og behov for godkjenning av oppdaterte tegninger i samsvar med dagens situasjon. Eventuelle tiltak og saksomkostninger kan påløpe. Opplysningen gis til orientering.

Garasje

Det bemerkes at hele arealet ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av lagrede ting.
Arealet er fastsatt fra tidligere salgsoppgaver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

929.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel/gårdsplass, plen, blomsterbed, stauder, hekk og div. busker og trær.

Eiendommen har innkjørsel fra Håreksgate og Tordenskjoldsgate.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Mosjøen, kun 400 meter sørøst for sentrum. Området er preget av et rolig bomiljø med nærhet til barnefamilier og gode fasiliteter.

Dagligvarebutikker som Coop Extra og Bunnpris & Gourmet ligger innen 8 minutters gangavstand, og det er kort vei til flere barnehager og skoler. Nærmeste barnehage er 1 kilometer unna, mens Mosjøen skole og Mosjøen videregående skole ligger henholdsvis 400 meter og 300 meter fra eiendommen. Ungdomsskolen Kippermoen ligger 2 kilometer unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Meieriet kun 5 minutters gange unna, og Mosjøen stasjon ligger 1,3 kilometer fra eiendommen. Mosjøen lufthavn Kjærstad er også innen kort rekkevidde, kun 6 minutters kjøring unna.

Området har nærhet til flere aktivitetsområder. Eiendommen har enkel adkomst via offentlig vei og ligger i et område med lite gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til en trygg og familievennlig atmosfære.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nyrud barnehage (1-5 år) - 12 min gange

Tiøringen barnehage (1-5 år) - 12 min gange

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) - 14 min gange

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 4 min gange
Olderskog skole (1-7 kl.) - 22 min gange
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 22 min gange

Sport og trening

Mosjøen skole - 6 min gange
Aktivitetshall, ballspill, basket, frisbeegolf bane
0.5 km
Søråkeren nærmiljøanlegg - 18 min gange
Ballspill
1.5 km
Vefsn skole og treningssenter - 2 min gange
Helsehuset Treningssenter - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skole

Bygningssakkyndig

Remi Andre Ramfjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1918.

Bygningen er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er en betongmur.

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen, og det er ingen synlig fuktsikring mot muren.

Veggene har en kombinasjon av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og tømmerkonstruksjon. Fasaden består av stående bordkledning, hvor deler av kledningen er fra 2022. Vegger med nyere kledning er innvendig etterisolert.

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon som er isolert med omtrent 300 mm isolasjon.

Taket har renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med et heldekkende beslag med

pipehatt.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Bjelkelaget mellom første og andre etasje ble byttet i 2019.

Boligen har en blanding av vinduer, inkludert 2-lags glass fra rundt 1980, 3-lags glass fra 2019, og koblede glass i kjelleren. Dørene inkluderer en malt balkongdør i tre og en hovedytterdør i teak.

Eiendommen har en hovedinngangstrapp av strekkmetall. Det mangler trapp fra balkongdøren, og det er en utvendig trapp ned til kjelleren.

Garasjen, oppført i 1925, er fundamentert på mark. Konstruksjonen består av taksperrer tekket med aluminiums- eller stålplater, betongvegger mot sør og vest, og utvendig stående bordkledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Deler av kledninger er kun grunnet samt ikke kappet på lengde.

Det mangler tilstrekkelig musebånd bak hjørnebord.

Det er påvist glipper mot takkasser samt åpninger mot omramming av vinduer har generelt noe u-fagmessig utført arbeide.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist råteskader i vindu på kjøkken, Vinduer i 2. Etg mot sør mangler utvendig beslag og omramming.

Nyere vinduer mangler propper og har stedvis merker fra byggskum.

- Utvendig - Vinduer - med isolerglass.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Vannbrett er ikke fagmessig utført.

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

Innfestning av utvendig dekkbord er ikke tilstrekkelig og har rust.

Det er påvist glippe mellom dekkbord og karm utvendig samt stedvis glipper i skjøter rundt omrammingen av vinduer.

- Utvendig - Dører - Balkongdør.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Døren mangler beslag i nedkant.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Døren er værslitt.

Det er bulk i beslag i nedkant på døren.

- Utvendig - Utvendige trapper fra balkongdør

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke montert trapp eller rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk.

- Utvendig - Andre utvendige forhold - 2

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler ventil med ventilrist i muren, noe som kan medføre økt risiko for skadedyr.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er stedvis gjenstående arbeider.

Stedvis glipper i laminatgulv samt sammenføyninger av listverk. Ingen synlig isolering rundt vindu mot nord.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er avvik:

Det er stedvis glipper mellom gulv og gulvlist.

- Innvendig - Innvendige trapper til kjeller.

Avvik: • Det er betydelig knirk i trapp.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp mangler rekkverk/håndløper.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn.

Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er ca. 59 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Trappen mangler rekkverk.

Rekkverk i 2. Etg består av barnegrind og har en rekkverkshøyde på ca. 70 cm.

Trappen har høy slitasje.

Høyden på rekkverk er for lav. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Trapper innfrir ikke krav om fri høyde på minimum 2,0 meter.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

- Innvendig - Innvendige dører

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

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Mindre skade i karm ved dør i loftsetasjen.

Dør til bad tar i terskel.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler rekkverk/trapp til hems. samt ferdigstilling av gulv.

Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist ujevnheter i vegger.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det mangler fuging mellom kantflis og veggplater samt stedvis manglende fuging mellom flis og vegg.

Det er påvist skjevheter i kantfliser.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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".

• Det er påvist andre avvik:

• Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Smøremembranen har ikke dokumentert utførelse.

Om membran/slukmansjett er utført iht. leggesansvisning er usikkert da takstingeniør ikke har dokumentasjon på hvilken produkter som er brukt.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler avslutning i mellom fliser i topp på innkasset sistene.

Fuging mellom gulv og sistene mangler.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Innredningen har noe bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av innvendige vannledninger har over halvparten av brukstid oppbrukt.

Det er registrert redusert vanntrykk på anlegget.

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i 2. Etg.

Det er påvist kun én ventil i 1. etg i kjøkkenvindu.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig el-tilkobling av tanken.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er registrert dårlig vanntrykk i krana på kjøkkenet.

Trykkfall ved tapping av vann i klosett og krane.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: • Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er registrert septiktank på eiendommen.

Avløpet er tilkoblet direkte til kommunal ledning i henhold til kommunale opplysninger.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken. Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og rensset. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Merk deg at dette kun kan gjøres hvis kommunen din tillater gjenfylling.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

• Utvendige beslag har utettheter.

Vindskier er ubehandlet og mangler beslag mot sør.

Kassebord mot sør har råteskader. Stedvis kassebord med malingsavflassing.

Kassebord mot vest mangler.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

• Det er påvist andre avvik:

Taket mangler nedløpsrør mot vest.

Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

- Utvendig - Veggkonstruksjon sør/vest.

Avvik: • Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist omfattende skade i fasade.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av vegg mangler stedvis kledning samt vindsperre/tetting.

Synlig råteskadet eldre kledning bak utvendig lekting/asfalt.

- Utvendig - Takkonstruksjon/kaldloft

Avvik: • Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det mangler tetting av dampsperre/plast/isolasjon mot innvendig vegg samt rundt pipe. Dampsperrers funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Taktro, bjelker og takpanel har stedvis fuktskjolder. Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Stedvis manglende kassebord i raftkasser.

Isoleringen av etasjeskillet mot kaldloftet lot seg ikke inspisere, da det ikke var tilgjengelig uten destruktive inngrep. Begrenset tilgang er årsaken til at denne delen ikke er kontrollert nærmere.

- Utvendig - Vinduer - kjeller.

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer mangler beslag i nedkant.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trappen har råteskader.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv 1. Etg.

Avvik: • Det er registrert symptom på sopp/råte.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist Det er registrert spor etter borebiller i treverk.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

Vedovn er ikke montert.

Pipen har fyringsforbud fra Vefsn kommune.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukt-skader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er avdekket forhøyde fuktverdier ved måling mot treverket i oppforet gulv inne på

boden.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner.

Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater.

Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilæroppslag av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i treverket mot yttervegg.

Det ble avdekket råteskadet materiale i veggen.

Måleinstrumentet viste maksimal verdiskala, som indikerer svært høyt fuktinnhold i materialet.

Fuktmåling innvendig i veggen viste ca. 21% / fuktmåling mot veggplate mot trappenedgang viste ca. 21%

På utlekkede kjellervegger er det montert plast på vegger. Dette var en vanlig byggemåte på datidens byggeår. I dag skal det ikke monteres plast på utlekkede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering. vektprosent i treverket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

- Innvendig - Andre innvendige forhold - 2

Avvik: • Det er avvik:

Overflater i tak på soverom er oppsprukket.

Panel i taket i gangen har skader.

- Spesialrom - Underetasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator lager ulyd.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Det er montert durgoventil for lufting av avløpet.

Durgoventil skal ikke monteres i varig oppholdsrom.

Kloakklufting bør føres opp over tak i egen kanal.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

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

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Det bemerkes at deler av undergurter (bjelker) er fjernet for å kunne øke takhøyden i etasjen.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Mosjøen rørleggerservice AS og Elektriker'n AS (2019), Ufaglært (2019)

Beskrivelse: Totalrenovert med nye rør, vannskap og el, varmekabler i gulv, ny innredning, nye fliser på gulv og rundt toalett. Nye vegger og tak på badet.

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

Ja

Beskrivelse: Alt nytt ved oppgradering av badet

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

Ja

Firmanavn: 60600Ü (2025)

Beskrivelse: Tidligere lekkasje langs pipe og ved møne. Ny pipehatt og bytte av deler av takkonstruksjonen.

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

Ja

Firmanavn: PJ Toven (2018), Ufaglært (2018)

Beskrivelse: Bytte av kledning og vinduer.

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

terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Tilbygg (trappegang) har skjevhet i gulv.

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

Ja

Beskrivelse: Vann opp kommunale rør ved flom.

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

Ja

Firmanavn: PJ Toven (2018)

Beskrivelse: Bjelke i takkonstruksjonen og noe mot grunnmur er byttet.

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

Ja

Beskrivelse: Vask på kjøkken har dårlig trykk på kaldt vann.

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

Ja

Firmanavn: Mosjøen Rørleggerservice AS (2019)

Beskrivelse: Nye rør og avløp samt installasjon av vannskap ved renovering av bad.

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

Ja

Beskrivelse: Pipe må rehabiliteres før bruk.

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

Ja

Firmanavn: Firma fra Bjerka (2024)

Beskrivelse: Montert ny pipehatt.

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

Ja

Firmanavn: Elektriker'n AS (2018)

Beskrivelse: Hele andre etasje har nytt anlegg, nytt skap med automatsikringer samt strømmåler er flyttet ut i eget skap.

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

Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest for 2.etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Skaderapport ved flom fra kommunale rør.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Gammelt bygg som bærer preg av manglende vedlikehold.

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

Ja

Firmanavn: Lyse (2022)

Beskrivelse: Graving av kabel for TV og Internett langs hagen mot nabo.

Innhold

Underetasje:

BRA-i 51 kvm: Trapperom, gang, toalettrom og 2 boder. Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Hovedetasje:

BRA-i 54 kvm: Entré, kjøkken, stue og kontor ("gangen med skyvedøren" gjort om til et kontor, og skyvedøren er tatt bort).

2. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Gang/loftstue, walk-in closet, bad/vaskerom og 2 soverom

Garasje:

BRA-e 28 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2019. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, vegger med våtromsplater og panel/tømmer, og malte plater i taket. Badet er utstyrt med innredning med servant, vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin er bak badekaret og kan benyttes hvis badekaret fjernes. Det er mekanisk avtrekk via avtrekksvifte. Det foreligger dokumentasjon fra Mosjøen Rørleggerservice AS på røropplegget.

Toalettrom

Det er et toalettrom i kjelleren mot sør.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, furu, betong og belegg.

Vegger: Tapet, malte plater og betong.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Loftsetasjen ble oppusset i perioden 2019-2021. Vegger mot sør, nord og øst i stuen i hovedetasjen ble oppusset i 2019. Boligen er for øvrig restaurert/modernisert i 1957, 1976 og 1987.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av jern og plast (rør-i-rør). Deler av vannledningene ble byttet i 2019 av Mosjøen Rørleggerservice AS. Stoppekran er plassert på toalettrommet i underetasjen.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern og plast. Deler av avløpsrørene ble byttet i 2019 av Rørleggerfirmaet Mosjøen Rørleggerservice AS. Det er en Durgoventil for lufting på loftet.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i kjeller og en ventil i vinduet på kjøkkenet.

- Varmtvannstank: En OSO varmtvannsbereder på ca. 150 liter fra 1976 er plassert i kjelleren.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin følger med i salget.

Moderniseringer og påkostninger

2019 Modernisering Nytt bad 2. etg. Nytt røropplegg utført av Mosjøen Rørleggerservice AS.

2019 Modernisering Nytt el-skap, div el utbyttet. Elektrikern Mosjøen AS.

2019 Modernisering Bytte av vinduer/balkongdør. Egeninnsats.

2019 Modernisering Nytt bjelkelag 2. Etg. Egeninnsats

2019 Ombygging Etablering av ny innkjørsel.

2020 Modernisering Oppussing/ombygging 2. etg. Egeninnsats.
2022 Modernisering Etterisolering vegger/bytte av utvendig kledning, alle vegger unntatt mot sør. Egeninnsats
2024 Modernisering Bytte av utvendig tak. Egeninnsats, noe innleid arbeide av byggfirma Tømrerteam Helgeland AS.
2025 Modernisering Oppusset overflater i stue, etterisolert vegg (ca. 10 cm) mot Tordenskjolds gate og mot innkjørsel. Nytt laminatgulv. Demontert vedovn.
2026 Modernisering Oppussing overflater på rom ved inngang (vegger/gulv).

TV/Internett/Bredbånd

Altibox tv og internett

Parkering

Parkering på egen tomt. Garasjen er egnet til lagring.

Solforhold

På tomten er solen oppe til ca. 19.00-19.30 midtsommer.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 28061849

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

NB!

Det bemerkes at vedlagte tegninger til ny garasje ikke er søkt om til Vefsn kommune, de er kun et forslag som selger har fått utarbeidet for 7 år siden.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter elektriske ovner, varmekabler på bad og en tenderflame ovn i stuen som oppvarmingssystem. Varmekabler er installert på badet i 2. etasje.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Boligen i Tordenskjoldsgate 25 har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

72 340 (Omkostninger totalt)

89 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 922 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 939 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 942 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 17 604 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann og avløp: kr 17604

Renovasjon 2026: kr 7286,- for 240 l dunk

Eiendomsskatt: kr 3097,00

Totalt: kr 27 987,00

Eiendomsskatt

Kr 3 097 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 774 400 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 585 155 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 767 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

01.06.2025 - Dokumentnr: 2025/607952-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 900 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor

Følger reguleringsplan Mosjøen sentrum - Nerbyen (plan-ID 20091316), som regulerer eiendommen til kombinert formål for bolig, forretning og kontor.. 23.11.2009

I følge opplysninger fra kommunen eksisterer det ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

EFRAK-registrering

Ifølge Matrikkelen er bygningen registrert i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner). SEFRAK er et landsdekkende kulturhistorisk register over eldre bygninger, og registreringen innebærer i seg selv ikke vern eller formelle restriksjoner.

Eventuelle krav knyttet til endring, tilbygg eller riving av bygningen vil vurderes av kommunen og eventuelt kulturminnemyndighetene ved framtidige søknader. Forholdet er ikke vurdert nærmere i denne tilstandsanalysen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimum kr. 55.000,-.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Betalingsutsettelse
730 Kommunale opplysninger
16 900 Markedspakke
6 500 Oppgjørsvederlag
2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 500 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 598 Utlegg 20 foto + plantegning
18 750 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk
Totalt kr: 66 313

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516
Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

05.05.2026



Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass og har enkel adkomst fra offentlig vei, både fra Håreks gate og Tordenskjolds gate.



Entré



Gangen mellom kjøkken og stue har altandør med adkomst til hage. Trapp til terreng må settes opp.



Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og klassiske skapfronter.



Kjøkkenet har stor åpning mot gang mellom stue og entrè



Stuen har en tenderflame ovn som gir både varme og god atmosfære



Stue



Stue har til flere store vindusflater som slipper inn naturlig lys.



Den ene veggen i stuen har sjarmerende tømmerkledningen



Stue



Stue



Stue



Kontor med adkomst fra entrèen



Lys og trivelig loftstue



Loftstuen har særpreg med synlige bjelker. Fra dette rommet har man adgang til begge soverom og badet. Det er i tillegg en hems med adgang via løs stige.



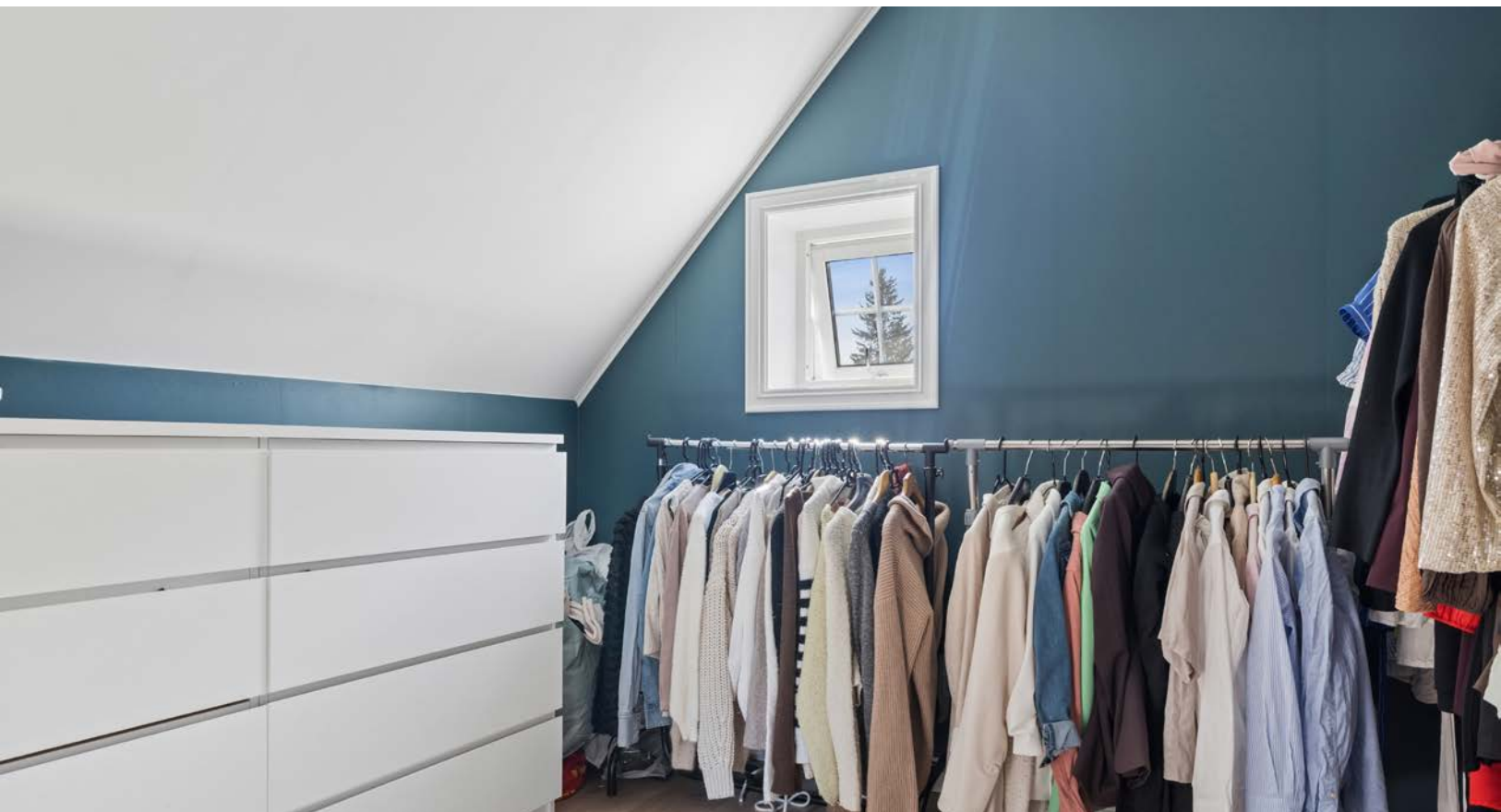
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og våtromsplater på vegger.



Badet har servant med innredning og veggmontert toalett. Rommet får et ekstra særpreg med den fine tømmerveggen.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilknytning til walk-in-garderobe.



Walk-in-garderobe i tilknytning til hovedsoverommet

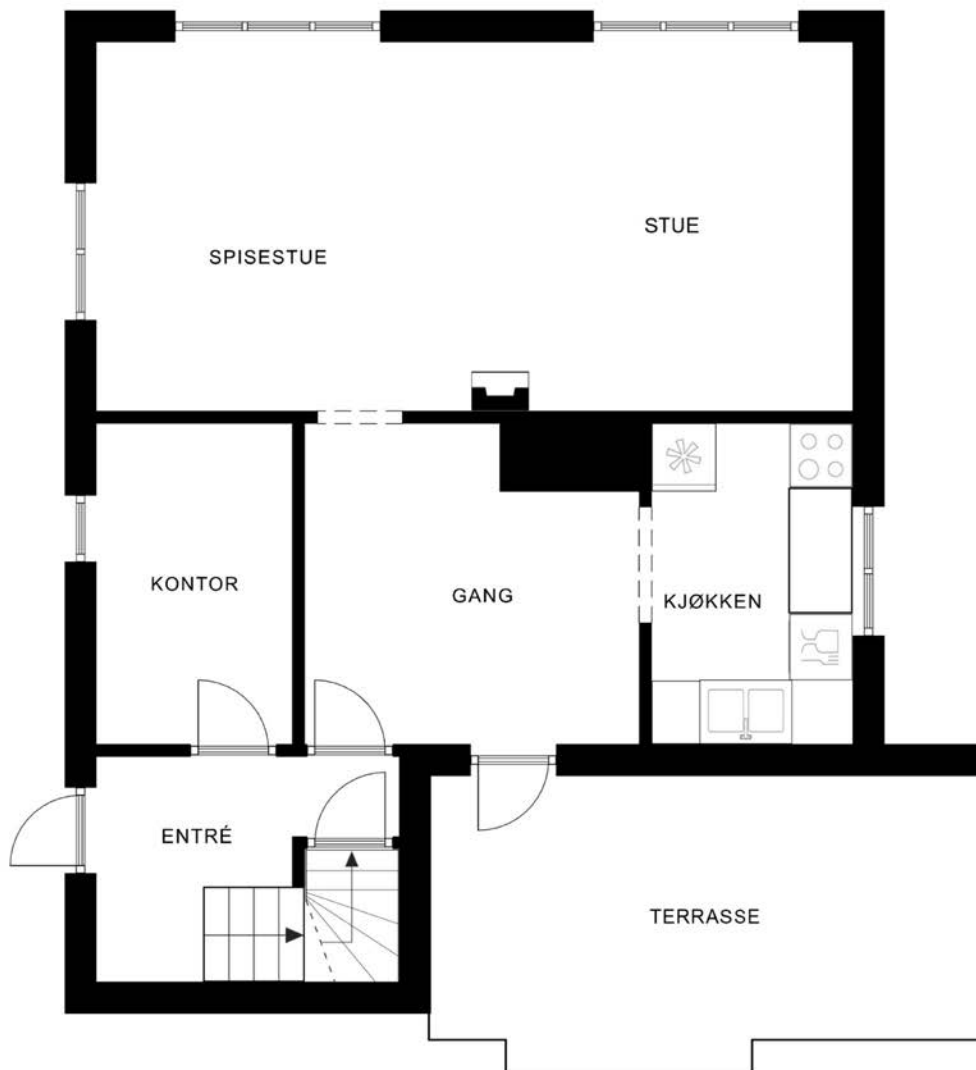


Soverom nr. 2



Eiendommen har en romslig tomt delvis opparbeidet med plen. Den gir gode muligheter for utendørs aktiviteter.

Plantegning

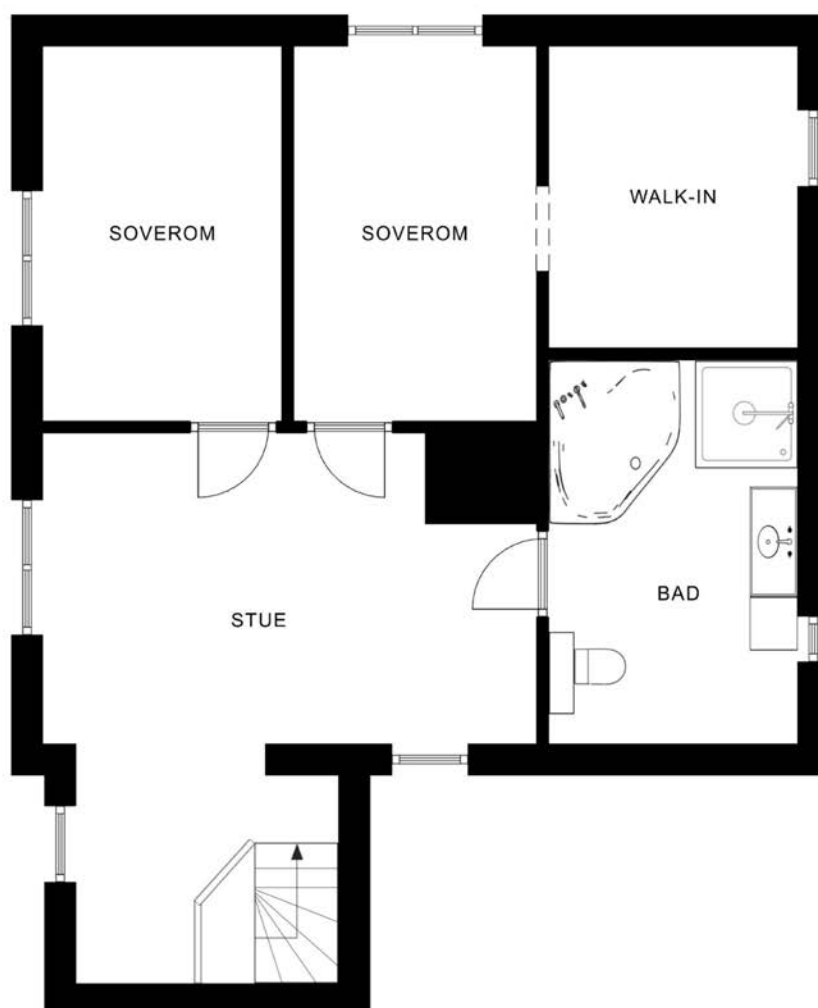


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

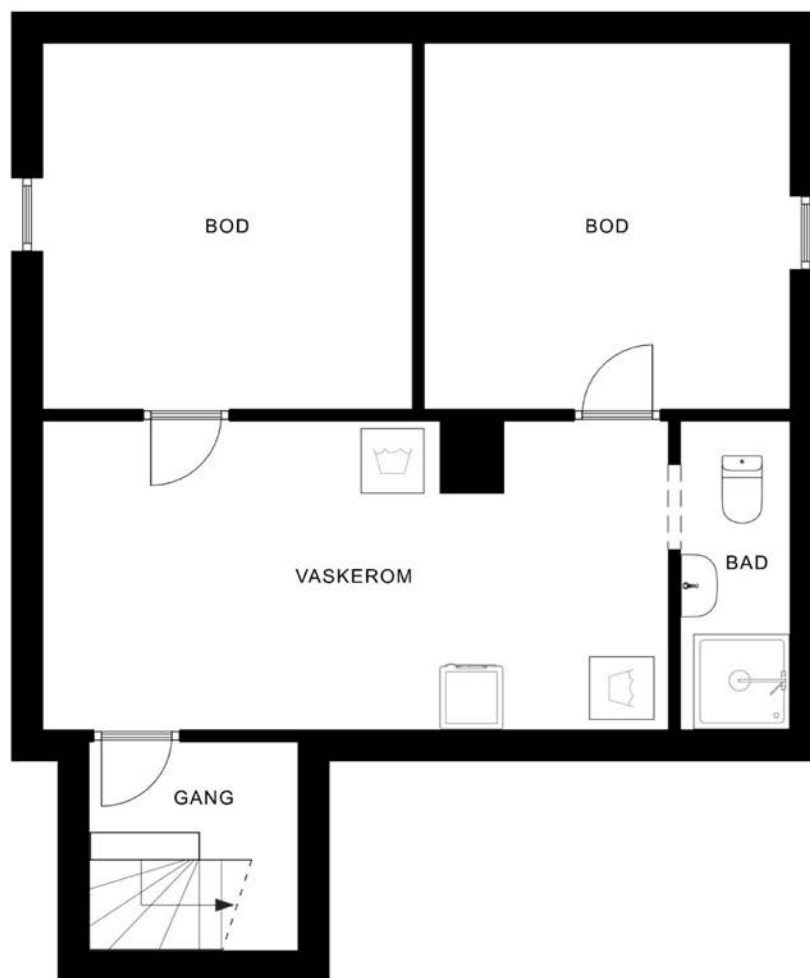


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning




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

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tordenskjolds gate 25, 8656 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 # gnr. 103, bnr. 767

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 02.04.2026

Oppdragsnr.: 22412-1116

Eiendomsverdi ref nr: ER8738

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

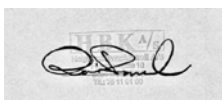
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygge regler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1918

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 250 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger plantegninger for boligen datert 1957. Ved gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og befaring er det avdekket avvik mellom opprinnelige plantegninger og dagens planløsning.

Kjeller:

Det foreligger ikke plantegninger for kjelleretasjen.

1. etasje:

- Kjøkken er etablert i rom som på plantegninger er angitt som bad.
- Skillevegg mellom soverom og stue er fjernet, og stuearealet er utvidet.
- Det er etablert skyvedør mellom spisekrok og stue.
- Rom som opprinnelig fremstår som spisekrok benyttes i dag som gang.

2. etasje:

- Det er etablert walk-in-garderobe og et ytterligere soverom mot øst.
- Bad er etablert mot sør.
- Takkonstruksjonen er endret, og det er etablert hems på ca. 12 m² over soverom.
- Tidligere kjøkken og stue er ombygd til loftsstue.

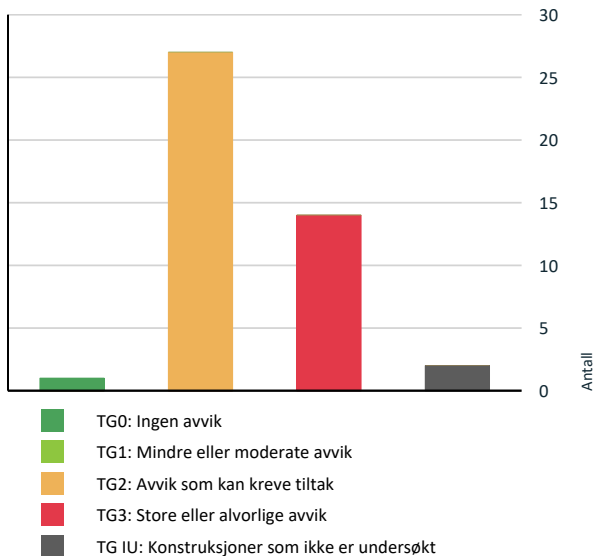
Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Det opplyses generelt at det i perioden ca. 1987–1997 ikke var obligatorisk bygningskontroll i kommunene, og at det fra denne perioden ofte mangler ferdigattest for gjennomførte byggetiltak. Manglende ferdigattest kan derfor ikke alene legges til grunn for å fastslå om tiltak er omsøkt eller godkjent.

Garasje er plassert nær nabogrense mot vest. Det er også garasjebebyggelse på naboeiendommen mot vest som er plassert nær eiendomsgrensen. Dokumentasjon på godkjenning og avklaring av forholdet anbefales innhentet.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at det tas kontakt med Vefsn kommune for å avklare lovlighet knyttet til de beskrevne plan og bruksendringene, herunder eventuell søknadsplikt og behov for godkjenning av oppdaterte tegninger i samsvar med dagens situasjon. Eventuelle tiltak og saksomkostninger kan påløpe. Opplysningen gis til orientering.

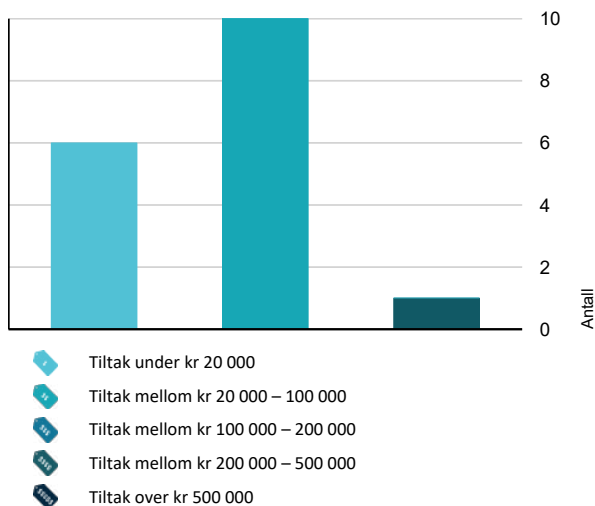
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport 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 rekviert. Eventuelle opplysninger gitt av rekviert 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 > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon sør/vest. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/kaldloft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - kjeller. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv 1. Etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - med isolerglass. [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Balkongdør. [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper fra balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper til kjeller. [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1918

Kommentar
Matrikkelen

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt de senere årene, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt bad 2. etg. Nytt røropplegg utført av Mosjøen Rørleggerservice AS.
2019	Modernisering	Nytt el-skap, div el utbyttet. Elektrikern Mosjøen AS.
2019	Modernisering	Bytte av vinduer/balkongdør. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Nytt bjelkelag 2. Etg. Egeninnsats
2019	Ombygging	Etablering av ny innkjørsel.
2020	Modernisering	Oppussing/ombygging 2. etg. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Etterisolering vegger/bytte av utvendig kledning, alle vegger unntatt mot sør. Egeninnsats
2024	Modernisering	Bytte av utvendig tak. Egeninnsats, noe innleid arbeide av byggfirma Tømrerteam Helgeland AS.
2025	Modernisering	Oppusset overflater i stue, etterisolert vegg (ca. 10 cm) mot Tordenskjolds gate og mot innkjørsel. Nytt laminatgulv. Demontert vedovn.
2026	Modernisering	Oppussing overflater på rom ved inngang (vegger/gulv) Noe gjenstående arbeider.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Utvendige beslag har utettheter.

Vindskier er ubehandlet og mangler beslag mot sør. Kassebord mot sør har råteskader. Stedvis kassebord med malingsavflassing. Kassebord mot vest mangler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Råteskadet materiale må byttes, beslag må etableres hvor det mangler. Det må gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon for å kunne avdekke event fukt/råteskader.

Kostnadsestimat gjelder montering av beslag, bytte av kassebord, montering av kassebord mot vest, samt ytterligere undersøkelser grunnnet manglende beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende overflatebehandling av vindskier.

Tilstandsrapport



Manglende beslag-

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall, stige til pipen. Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Taket mangler nedløpsrør mot vest.

Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må etableres.

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

BF 1985, Kap. 45: Tak, takrenner og nedfallsrør : Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Nedløpsrør må etableres hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



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

! TG 3 Veggkonstruksjon sør/vest.

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av veggene mangler stedvis kledning samt vindspærre/tetting. Synlig råteskadet eldre kledning bak utvendig lekting/asfalt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Bordkledning må byttes, og asfaltplater/vindspærre må tettes for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes og risiko for ytterligere skade på bygget reduseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kledning mot sør må påberegnes byttes.

Tilstandsrapport



Manglende kledning/tetting



Stedvis glipper mellom kledning og vinduer.



Bakforliggende kledning har tegn til råteskader. Manglende innfestning av kledning



Grunnet kledning på deler av huset

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2022. Vegger som har nyere kledning er innvendig etterisolert med 50mm ifg eier.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledninger er kun grunnet samt ikke kappet på lengde. Det mangler tilstrekkelig musebånd bak hjørnebord. Det er påvist glipper mot takkasser samt åpninger mot omramming av vinduer har generelt noe u-fagmessig utført arbeide.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av musebånd må utbedres for å hindre inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Overflatebehandling av grunnet kledning må påregnes for å beskytte treverket mot fukt og råte.

Glipper og åpninger i kledningen bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrenging og påfølgende råteskader i veggkonstruksjonen.



Tetting med musebånd må utbedres.

TG 3 Takkonstruksjon/kaldloft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via veggluke på hems.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det mangler tetting av dampsperre/plast/isolasjon mot innvendig vegg samt rundt pipe. Dampsperrrens funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Taktro, bjelker og takpanel har stedvis fuktskjolder. Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Stedvis manglende kassebord i raftkasser.

Isoleringen av etasjeskillet mot kaldloftet lot seg ikke inspisere, da det ikke var tilgjengelig uten destruktive inngrep. Begrenset tilgang er årsaken til at denne delen ikke er kontrollert nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres lufting/ventilering i takkonstruksjonen, samt tetting av dampsperre/plast/isolasjon mot innvendig vegg og rundt pipe. Dette er nødvendig for å hindre at fuktighet fra inneluften trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert levetid på bygningsdelene.

Raftkasser med manglende kasseledning/malingsavflassing bør utbedres.

Begrenset tilgang til isoleringen av etasjeskillet gjør at det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader og energitap.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Delvis manglende dampsperre mot vegg



Manglende klemming/tetting av vindsperre mot kald sone.



Rennemerker fra pipen og langs takpanel i loftsstuen.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er isolert med ca. 300mm ifg Eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at deler av undergurter (bjelker) er fjernet for å kunne øke takhøyden i etasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht gjenbygget takkonstruksjon, samt bæring av takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu på kjøkken og på hems har 2-lags glass fra ca 1980. Vindu i loftsetasjen mot sør er av 3-lags glass fra 2019.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er påvist råteskader i vindu på kjøkken, Vinduer i 2. Etg mot sør mangler utvendig beslag og omramming.
Nyere vinduer mangler propper og har stedvis merker fra byggskum.

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres beslag over og under vinduer samt omramming av vinduer som mangler dette.

Vindu på kjøkken må påberegnes utbyttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke montert vannese over og under vinduer. Veggkonstruksjonen over vinduer er åpen. Vinduer skal tettes for å forhindre luftlekkasje. Åpninger rundt vinduer gjør også at vann trenger inn, som resulterer i skade og eventuell forringelse av vinduet. Eventuell fuktighet som tillates å ha langvarig kontakt med treoverflater vil på sikt forårsake treråte og bidra til at vinduene går i oppløsning.

TO 2 Vinduer - med isolerglass.

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019. Vinduer har aluminiumskledning.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Innfestning av utvendig dekkbord er ikke tilstrekkelig og har rust.

Det er påvist glippe mellom dekkbord og karm utvendig samt stedvis glipper i skjøter rundt omrammingen av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Åpninger mellom dekkbord og karm må tettes for å forhindre lekkasje mot vindu/konstruksjon. Glipper bør tettes.

Dykkert som har rust samt innfestning av dekkbord bør utbedres.



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



Åpning mellom dekkbord og karm, samt rust i dykkert.

TO 3 Vinduer - kjeller.

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer mangler beslag i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Vinduer i kjeller må påberegnes utbyttes. Beslag under vinduer må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - Balkongdør.

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre av typen Norgesvinduet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Døren mangler beslag i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag under døren må etableres for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende beslag medfører risiko for fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er værslitt.

Det er bulk i beslag i nedkant på døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påberegnes vedlikehold av døren.



Hovedytterdør

TG 2 Utvendige trapper fra balkongdør

Beskrivelse

Boligen mangler trapp fra balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert trapp eller rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved montering av trapp må det etableres rekkverk på min 90 cm.



Balkongdør mot øst mangler utvendig trapp.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trappen har råteskader.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trappen må påberegnes overflatebehandles, råteskadet materiale bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Åpning i mur for ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler ventil med ventilrist i muren, noe som kan medføre økt risiko for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventil med ventilrist i muren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av skadedyr.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig trapp til kjeller.

Utvendig trapp til kjeller er ikke inpsisert grunnet manglende tilgang. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av trapp til kjeller.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Loftsetasje er oppusset i perioden 2019-2021

Vegger mot sør nord og øst i stuen i hovedetasjen er oppusset i 2019.

Oppussing av overflater i stue samt rom ved inngang 2025/2026

Boligen ellers er restaurert/modernisert i 1957, 1976 og 1987 iht tidligere salgsoppgave.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gjenstående arbeider.

Stedvis glipper i laminatgulv samt sammenføyninger av listverk. Ingen synlig isolering rundt vindu mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/oppussing av enkelte innvendige overflater som er fra eldre tidsepoker.

Påbegynte arbeider bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere slitasje eller skader på bygningsdelene.



Glippe i sammenføring listverk rundt vindu



Glippe i skjøte laminatgulv på stuen.



Synlig ende på laminatgulv mot gulvlist.

Tilstandsrapport



Manglende isolering/dampsperre rundt innforet vindu mot nord.

TG 3 Etasjeshille/gulv 1. Etg.

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje: Planavvik stue: innenfor 2 meter er ca.15 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 9 mm.
Det er påvist høydeforskjeller på gulvet i entre´ i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er registrert spor etter borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
 - Nye bjelker må settes inn.
 - Råteskadet treverk må skiftes.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av bjelkelaget med hensyn til skjevheter, borebiller og råteskader.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av synlig råteskadet trevirke samt ytterligere undersøkelser av bjelkelaget.

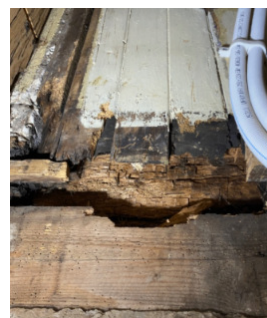
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere svekkelse av konstruksjonen, med risiko for redusert bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat gjelder kun synlige råteskader, ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Spor etter borebiller i bjelkelag



Synlige råteskader sett fra kjeller.



Planavvik stue.

TG 2 Etasjeshille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1. og 2. Etg er av trebjelkelag. Bjelkelaget ble byttet i 2019.

2 etg: Planavvik loftsstue/gang: innenfor 2 meter er ca. 7mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 6 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis glipper mellom gulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Glipper mellom gulv og gulvlister bør utbedres for å hindre oppsamling av støv og smuss.



Planavvik innenfor 2.m.



Planavvik gjennom rommet.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Det er ikke montert vedovn i boligen.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Vedovn er ikke montert.

Pipen har fyringsforbud fra Vefsn kommune.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipa må kontrolleres av det lokale feievesenet for å avklare nødvendige tiltak for å oppheve fyringsforbudet.

Pipevanger må gjøres synlige for å muliggjøre tilsyn og sikre at pipa tilfredstiller gjeldende krav.

Kostnadsestimatet gjelder synliggjøring av pipevanger, men ved utbedringer for at skorstein skal bli godkjent for bruk kan kostnadene bli høyere.

Konsekvensen av manglende kontroll er at pipa ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Deler av pipevanger er ikke synlige.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu, belegg og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i panelet mot yttervegg mot sørøst.. Fuktkvotemåling (vekt%) i Måleinstrumentet viste maksimal verdiskala, som indikerer svært høyt fuktinnhold i materialet som betyr at treverket er vått.

Hulltaking i oppforet gulv er ikke foretatt da det er påvist avvik med fuktmåling med pigger i treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Det er avdekket forhøyde fuktverdier ved måling mot treverket i oppforet gulv inne på boden.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøppusug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i treverket mot yttervegg.

Det ble avdekket råteskadet materiale i veggen.

Måleinstrumentet viste maksimal verdiskala, som indikerer svært høyt fuktinnhold i materialet.

Fuktmåling innvendig i veggen viste ca. 21% / fuktmåling mot veggplate mot trappenedgang viste ca. 21%

På utlekkede kjellervegger er det montert plast på vegger. Dette var en vanlig byggemåte på datidens byggeår. I dag skal det ikke monteres plast på utlekkede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering. vektprosent i treverket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre påviste råteskader og fuktproblemer i kjellerens konstruksjoner. Ventilering av kjeller bør utbedres.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skader, spesielt i oppforet gulv og vegger.

Det bør vurderes å fjerne plast på utlekkede kjellervegger og etablere utvendig isolering og fuktsikring for å redusere risikoen for kondens, sopp- og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for videre utvikling av råte, mugg og skader på konstruksjonen, samt mulig forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmåling i innforet vegg mot sørøst.



Fuktmåling mot veggplate mot trappenedgang.



Fuktmåling mot panelet, skillevegg på bod.

TO 2 Innvendige trapper til kjeller.

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp mangler rekkverk/håndløper.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

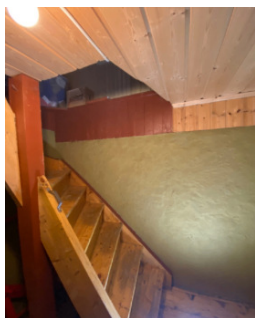
Trapp bør utbedres med montering av rekkverk/håndløper for å ivareta sikkerhet og oppfylle gjeldende krav.

Takhøyde i nedgang bør økes til minimum 2,0 m for å redusere risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.

Betydelig knirk i trappen bør utbedres for å sikre stabilitet og komfort ved bruk.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk/håndløper og lav frihøyde medfører økt risiko for fall og personskaade.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er ca. 59 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Trappen mangler rekkverk.

Rekkverk i 2. Etg består av barnegrind og har en rekkverkshøyde på ca. 70 cm.

Trappen har høy slitasje.

Høyden på rekkverk er for lav. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Trapper innfrir ikke krav om fri høyde på minimum 2,0 meter.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

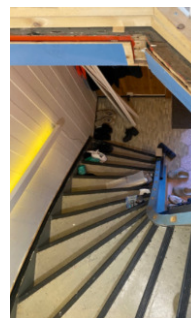
Det anbefales å endre stigningsvinkel på trappen til mellom 33 og 36 grader for å forhindre fallulykker.

Det må monteres forsvarlig rekkverk i 2. Etg, samt i nedgang av trappen.
-Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.0 m.

Overflatebehandling/utbedring av trappetrinn må påberegnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Mindre skade i karm ved dør i loftsetasjen.

Dør til bad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Lokal utbedring kan vurderes, dør til bad bør justeres slik at den ikke tar i terskelen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Skade overflate karm.



Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Tak kjeller og gang 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i tak på soverom er oppsprukket.
Panel i taket i gangen har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tak på soverom i påberegnes byttes.
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av skader.

Skader i panel bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i malerpapp, himling kjeller. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke om det foreligger bakforliggende årsaker.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hems.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/trapp til hems. samt ferdigstillelse av gulv.
Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må etableres for å kunne forhindre fallulykker.



Hems.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad er fra 2019. Det har flislågt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og synlig tømmervegg. Malte plater i tak. Innredning med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk fra 2019.

Det foreligger dokumentasjon fra Mosjøen Rørleggerservice AS på røropplegget.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Bad 2. etg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist ujevnheter i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Skjevheter i vegger anbefales utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det mangler fuging mellom kantflis og veggplater samt stedvis manglende fuging mellom flis og vegg. Det er påvist skjevheter i kantfliser.

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. Overgang mellom flis og aluminiumslist/vegg og gulv må fuges der dette mangler.

Manglende fuging og skjevheter i kantfliser kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Utbedring bør utføres for å redusere denne risikoen.



Måling av fall fra dørterskel.



Måling av fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er etablert 2. sluker i gulvet.

Årstall: 2019 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".
- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Smøremembranen har ikke dokumentert utførelse.

Om membran/slukmansjett er utført iht. leggesansvisning er usikkert da takstingeniør ikke har dokumentasjon på hvilken produkter som er brukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av smøremembran og slukmansjett, spesielt bak innebygd sistene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membranen ikke er korrekt utført.



Sluk under badekar.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjniseje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med innredning, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler avslutning i mellom fliser i topp på innkasset sisterner. Fuging mellom gulv og sisterner mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende arbeider iht fuging bør utbedres.



Veggmontert toalett



Manglende fuging/avslutning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via avtrekksvifte og ut i vegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/walk in closet.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. 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: 2019 Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Årstall: 1953 Kilde: Tidligere salgspoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes. Skapdører må justeres.

Tilstandsrapport



Kjøkkenen.



Strek i front på oppvaskemaskin.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator lager ulyd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må påberegnes byttes iht alder og påviste ulyder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjelleren mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Skader i rommet må utbedres.

Rommet må påberegnes totalrenoveres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av vegger mot terrenget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og plast(rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Deler av vannledninger er byttet i 2019 av rørleggerfirmaet Mosjøen Rørleggerservice AS.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Stoppekrane er plassert på wc-rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Deler av innvendige vannledninger har over halvparten av brukstid oppbrukt.

Det er registrert redusert vanntrykk på anlegget.

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tidspunkt for utskifting av eldre vannledninger nærmer seg. Redusert vanntrykk og alder på rørene øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå plutselige skader og følgeskader på bygningen.



Rørskap, loftsetasje.



Stoppekrane. Irr og rust mot vannledning.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Deler av avløpsrør er byttet i 2019 av Rørleggerfirmaet Mosjøen Rørleggerservice AS. Durgoverentil for lufting på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.
- Det er montert durgoverentil for lufting av avløpet. Durgoverentil skal ikke monteres i varig oppholdsrom.

Kloakklufting bør føres opp over tak i egen kanal.

Konsekvens/tiltak

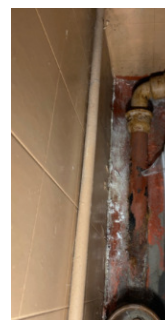
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Avløpsrør av soil (jernrør) bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Store rustskader og overskredet forventet brukstid medfører økt fare for plutselige rørbrudd og driftsproblemer.

Durgoverentil bør ikke monteres i varig oppholdsrom, og kloakklufting bør føres opp over tak i egen kanal for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og unngå oppsamling av farlige gasser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rust mot avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i kjeller og ventil i vindu på kjøkkenet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i 2. Etg.

Det er påvist kun én ventil i 1. etg i kjøkkenvindu.

Konsekvens/tiltak

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

Veggventiler eller ventiler i vinduer må etableres i 1. og 2. etasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder er plassert i kjelleren og er av typen OSO på 2000 W fra 1976.

Tanken er ca. 150l.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig el-tilkobling av tanken.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilkobling for avrenning av vann fra sikkerhetsventil til sluk/avløp.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht el-tilkobling av varmtvannstanken.

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.



VVS bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 2. etg. Sikringsskapet ble montert i 2019 av elektrikerfirmaet Elektrikern Mosjøen AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Deler av anlegget er byttet ila 2019 av Elektrikern Mosjøen AS. Resterende deler av anlegget er fra ukjent årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det som er utført i nyere tid er utført av el-firma.

Nye stikkontakter på stue byttet på egeninnsats.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer foreligger fra Elektrikern Mosjøen AS

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?

Ja Det hender, om man har flere enegikrevende tilgang mot samme kurs i 1.etg og kjellet (eldre anlegg). Som feks. flere panelovner i stua på full effekt. Har vart noe problem med vanlig bruk.

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

Det var noe sort i den ene stikk kontakten på kjøkkenet. Men dette ble utbedret etter eltilsyn.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder på deler ledningsnett og påviste løse ledninger samt utført arbeider på egeninnsats anbefales det å få utført en utvidet el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales på generell basis alltid en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 en registrert elektrovirksomhet.



Bruk av skjøteledninger.



El-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.
Ingen synlig fuktsikring mot mur.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres drenering rundt bygningen.



Ingen synlig fuktsikring mot mur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmuren må pusses hvor dette mangler for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

Tilstandsrapport



Riss i mur.

TG 3 Terrenforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren. Nærmere undersøkelser av terrengnivå rundt bygningen bør utføres.

Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



NVE oversiktskart. marin leire.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1925. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1925. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er registrert dårlig vanntrykk i krana på kjøkkenet. Trykkfall ved tapping av vann i klosett og krane.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av vann- og avløpsledningene for å avdekke årsaken til dårlig vanntrykk og trykkfall ved tapping.

Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, lekkasjer eller vannskader, samt behov for kostbare reparasjoner eller utskifting av ledningene på sikt.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er registrert septiktank på eiendommen. Avløpet er tilkoblet direkte til kommunal ledning i henhold til kommunale opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand.

Dersom tanken ikke lenger er i bruk, bør det vurderes om den skal saneres for å unngå forurensningsfare og fremtidige krav fra kommunen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens funksjon og eventuell risiko for lekkasje eller forurensning.



Septiktank.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert røropplegg til oljetank, takstingeniør har ingen info ang tanken. Om tanken er sanert er usikkert. Lufting er registrert ved vegg mot sør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken. Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og renses. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Merk deg at dette kun kan gjøres hvis kommunen din tillater gjenfylling.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Alt av røropplegg til tanken skal også saneres.

Innhent dokumentasjon om mulig ytterligere undersøkelser anbefales.



Lufting fra oljetank.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper.
Utvendig trapp.
Manglende trapp for balkongdør.
Radon.
El-arbeid

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og bør vurderes skiftet ut i henhold til gjeldende forskrifter. I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad for radon som er moderat til lav. Trapp fra balkongdør er ikke etablert. Div. elektrisk arbeider utført på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på både innvendige og utvendige trapper, samt sørges for at rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Det må etableres rekkverk for hems for å kunne forhindre fallulykker.

Det må etableres trapp/rekkverk fra balkongdør for å sikre trygg adkomst og unngå fare for fall.

Brannslukningsapparatet bør skiftes ut da det er eldre enn 10 år, for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved eventuell brann.

Det bør gjennomføres radonmåling, da det ikke er foretatt målinger og bygget ikke har radonsperre. Manglende tiltak kan medføre helseisriko ved forhøyede radonnivåer.



Brannslukkerapparat.

Tilstandsrapport



Manglende rekkeverk



Det må etableres rekkeverk på hems.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1925

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Utvendig bod på fundamentert på mark.

Taksperrer som takkonstruksjon teknet med alu/stålplater.

Betongvegger mot sør og vest.

Utvendig stående bordkledning.

Bygget har etterslep på vedlikehold. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av boden TG 3.

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



Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Renovasjon 240L (2025)	Kr.	6 566
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ² :	Kr.	6 072
Vann, Abonnement stipulert	Kr.	10 609
Brannsyn, Feiing Årlig avgift: (2025)	Kr.	840
Eiendomsskatt: (2025)	Kr.	3 097
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 430 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

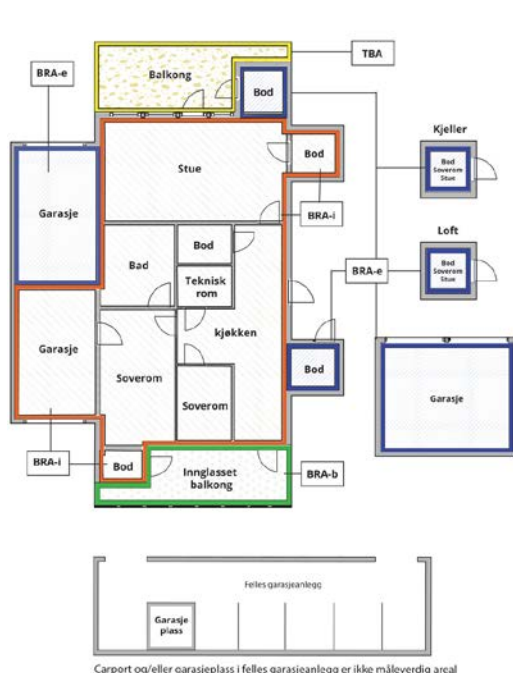
Hva er måleverdig areal?

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



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 bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	51			51			51
Hovedetasje	54			54			54
2. etasje	49			49		16	65
SUM	154					16	170
SUM BRA	154						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, gang, bod, bod 2, toalettrom		
Hovedetasje	Entré, kjøkken, stue, gang		
2. etasje	Gang/loftstue, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad/vaskerom		

Kommentar

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger. Hemsen har et areal på ca. 12 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Takhøyder underetasjen: 2.05 m. - 2.13m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger plantegninger for boligen datert 1957. Ved gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og befaring er det avdekket avvik mellom opprinnelige plantegninger og dagens planløsning.

Kjeller:

Det foreligger ikke plantegninger for kjelleretasjen.

1. etasje:

- Kjøkken er etablert i rom som på plantegninger er angitt som bad.
- Skillevegg mellom soverom og stue er fjernet, og stuearealet er utvidet.
- Det er etablert skyvedør mellom spisekrok og stue.
- Rom som opprinnelig fremstår som spisekrok benyttes i dag som gang.

2. etasje:

- Det er etablert walk-in-garderobe og et ytterligere soverom mot øst.
- Bad er etablert mot sør.
- Takkonstruksjonen er endret, og det er etablert hems på ca. 12 m² over soverom.
- Tidligere kjøkken og stue er ombygd til loftsstue.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Det opplyses generelt at det i perioden ca. 1987–1997 ikke var obligatorisk bygningskontroll i kommunene, og at det fra denne perioden ofte mangler ferdigattest for gjennomførte byggetiltak. Manglende ferdigattest kan derfor ikke alene legges til grunn for å fastslå om tiltak er omsøkt eller godkjent.

Garasje er plassert nær nabogrense mot vest. Det er også garasjebebyggelse på naboeiendommen mot vest som er plassert nær eiendomsgrensen. Dokumentasjon på godkjenning og avklaring av forholdet anbefales innhentet.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at det tas kontakt med Vefsn kommune for å avklare lovlighet knyttet til de beskrevne plan og bruksendringene, herunder eventuell søknadsplikt og behov for godkjenning av oppdaterte tegninger i samsvar med dagens situasjon. Eventuelle tiltak og saksomkostninger kan påløpe. Opplysningen gis til orientering.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Div arbeider utført av Tømrerteam Helgeland, Mosjøen Rørleggerservice AS og Elektrikern Mosjøen AS. Se under konstruksjoner.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28		6	34
SUM		28				6	34
SUM BRA	28						

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at hele arealet ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av lagrede ting. Arealet er fastsatt fra tidligere salgsoppgaver.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	767		0	929.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tordenskjolds gate 25

Hjemmelshaver

Haga Irina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt boligområde på boflate ca. 400 m. sørøst for sentrum av Mosjøen.
I nærområdet er det barnefamilier samt kort gåavstand til barneskole, sentrum mv.
Avstand til nærbutikk er ca 250 m, barnehage 1 km, barneskole ca 400 m, ungdomsskole ca. 2 km. og flyplass ca. 6 km.

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.
Det er registrert septik i betong på eiendommen, det foreligger ingen opplysninger fra kommunen at denne er i bruk.

Regulering

Området inngår i reguleringsplan for Mosjøen sentrum, Nerbyen.
Tomten er regulert til kombinert formål: Bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel/gårdsplass, plen, blomsterbed, stauder, hekk og div. busker og trær.
Eiendommen har innkjørsel fra Håreksgate og Tordenskjoldsgate.

Basert på tomtens beliggenhet, adkomstforhold og opparbeidelsesgrad er tomteverdien vurdert til kr 800 000.

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.

SEFRAK

EFRAK-registrering
Ifølge Matrikkelen er bygningen registrert i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner). SEFRAK er et landsdekkende kulturhistorisk register over eldre bygninger, og registreringen innebærer i seg selv ikke vern eller formelle restriksjoner.
Eventuelle krav knyttet til endring, tilbygg eller riving av bygningen vil vurderes av kommunen og eventuelt kulturminnemyndighetene ved framtidige søknader. Forholdet er ikke vurdert nærmere i denne tilstandsanalysen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
774 400	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3097,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
950 000	2018	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				12 000
Kommentar				
Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer			Gjennomgått		Nei
Meglerpakke.			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ER8738>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Vår ref.: Arve Kjønnås
Deres ref.:
Dato: 17.06.2021

Saksnummer: 94139
Kontrollør: Arve Kjønnås
Anleggsnummer: 1007025-001
Kontrolltype: PERIODISKE

HAGA IRINA
Tordenskjolds gate 25

8656 MOSJØEN

Utbedring av feil på ditt elanlegg er nå godkjent

Viser til kontroll av elanlegg i Tordenskjolds gate 25 utført den 26.04.2021.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Vi har mottatt bekreftelse fra elvirksomhet på retting av påpekte feil og mangler. Utbedringer er godkjent og krever ingen videre oppfølging, saken avsluttes fra vår side.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på
<http://elsikkerhetsportalen.no/>

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Arve Kjønnås
Overingeniør
arve.kjonnas@linea.no

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Innstallasjon 2 etg og bytte inntak.

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker`n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Irina Haga
Kontaktperson:	Ernestas Kotovas	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljordet 10	Adresse:	Tordenskjolds gate 25
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen	Postnr/Sted:	8656 Mosjøen
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	irinahaga@hotmail.com
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	10301	Kundenummer:	15018
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Irina Haga		
Adresse:	Tordenskjolds gate 25		
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen		
Rapportens omfang			
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Ny inntak og installasjon i 2etg.	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

... Fortsettelse fra forrige side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montere utvendig målerskap, bytte sikringsskap med innmat, Installasjon 2 etg sov 1 og 2, bad, garderobe og stue med spotter og stikk, varmekabler på bad.

Montør/Kontrollert av:

Navn:

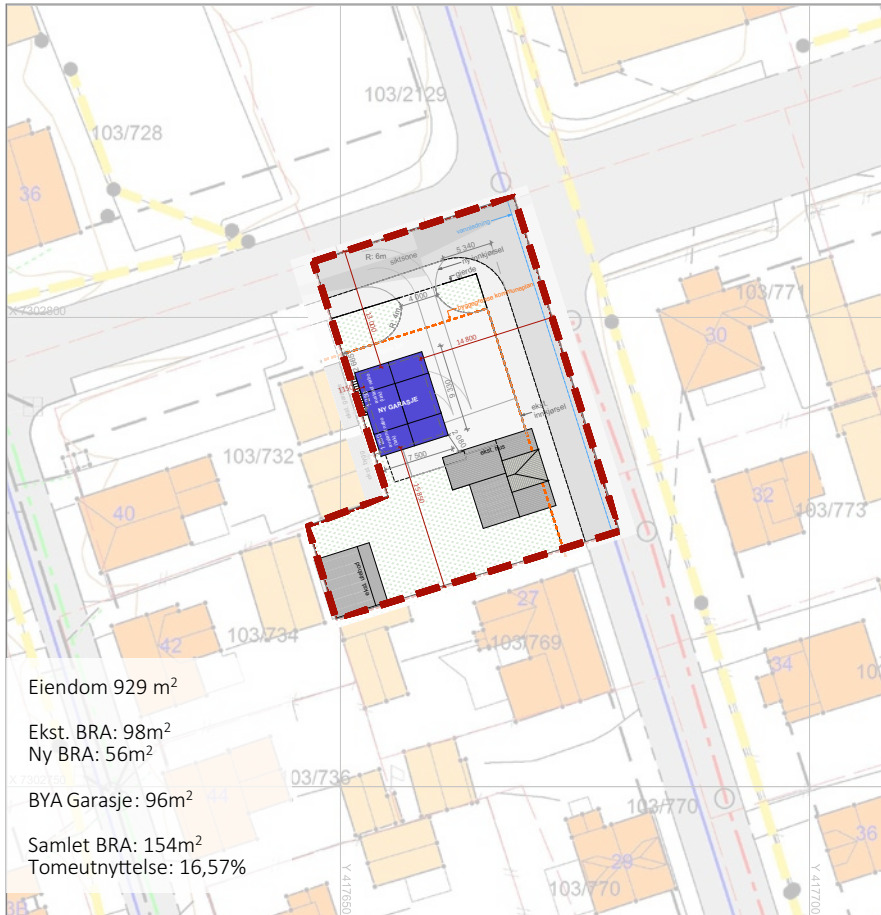
Ernestas Kotovas

Dato:

2020-06-30

Signatur:

Elektronisk signert av Ernestas Kotovas. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Eiendom 929 m²
 Ekst. BRA: 98m²
 Ny BRA: 56m²
 BYA Garasje: 96m²
 Samlet BRA: 154m²
 Tomeutnyttelse: 16,57%

SITUASJONSKART VEFSN KOMMUNE

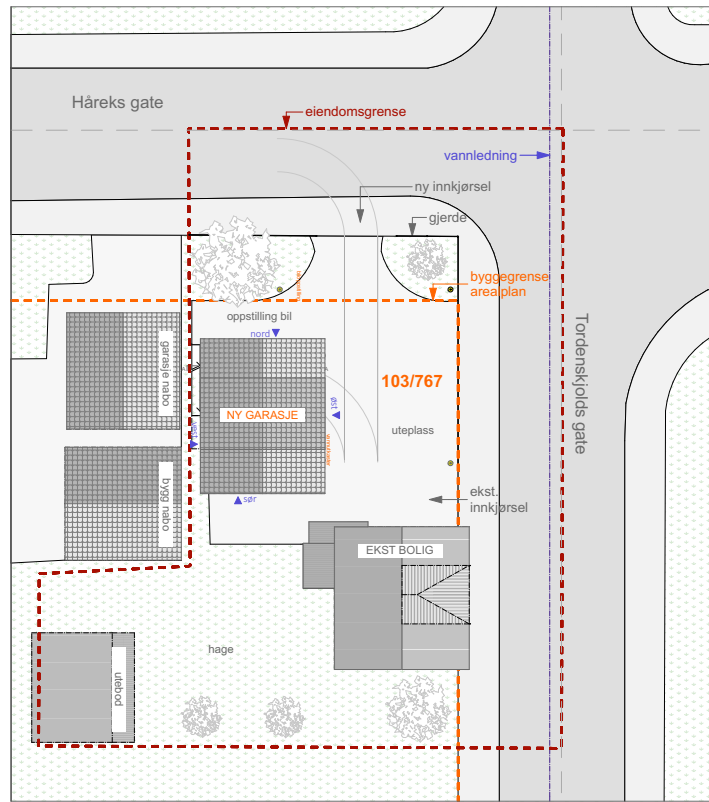
Gnr/Bnr: 103/767
 Adresse: Tordenskjolds gate 25
 8656 Mosjøen
 Dato: 25.06.2018
 Målestokk: 1:500
 Sign: R. Myrvang



Tegnforklaring

- | | |
|--|--|
| Eiendomsinformasjon
--- Eiendomsgrænse
--- Gårds- og bruksnummer
Adresser
--- Adressepunkt tekst
Bygninger
■ Bygning - Boligbygg
■ Bygning - Andre bygg
■ Annen bygning
■ Bygning punkt
■ Gårdsmur
■ Fasadelev
■ Takris
■ Menninge
■ Trapp rinte bygg
■ Veranda
Bygningsmessige anlegg
--- Grunnris/Hjelpelinje
--- Vegg (trittstøende)
--- Strykjern
--- Annet gjerde
--- Frittstående mur
--- Støttemur
--- Flaggstang
Vegsituasjon
--- Ytterkant veg
--- Ytterkant fortau
--- Annet vegareal
Annen samferdsel
--- Traktorveg
--- Ss
--- Jernbane spormid | Høydeinformasjon
--- Høydekurve 1m
--- Høydekurve 1m usikker
--- Høydekurve 5m
--- Høydekurve 5m usikker
Kyst & vassdrag
■ Innsjø
■ Innsjøkant
■ Elv/Bekk
■ Elv/Bekk kant
■ Havfate
■ Kystkontur
Vann og avløp
--- Overvannsledning
--- Spillvannsledning
--- Vannledning
--- Avløp
● Kum
■ Sluk
Ledningsnett
--- Jordkabel
--- Ledning (generell)
--- Signalkabel
● Mast
Planbestemmelser
--- Byggegrense
--- Regulert senterlinje
For planbestemmelser, gå til linken nedenfor |
|--|--|

Planinnsyn: <http://tema.webatlas.no/vefsn/Planinnsyn>



Eiendom 929 m²

Ekst. BRA: 98m²

Ny BRA: 56m²

BYA Garasje: 96m²

Samlet BRA: 154m²

Tomeutnyttelse: 16,57%

Prosjekt
NY GARASJE

Tittelshaver
Irina Haga

Adresse
Tordenskjolds gate 25
8656 Mosjøen

Gnr./Bnr.
103/767

Regningsnr.
A20-1

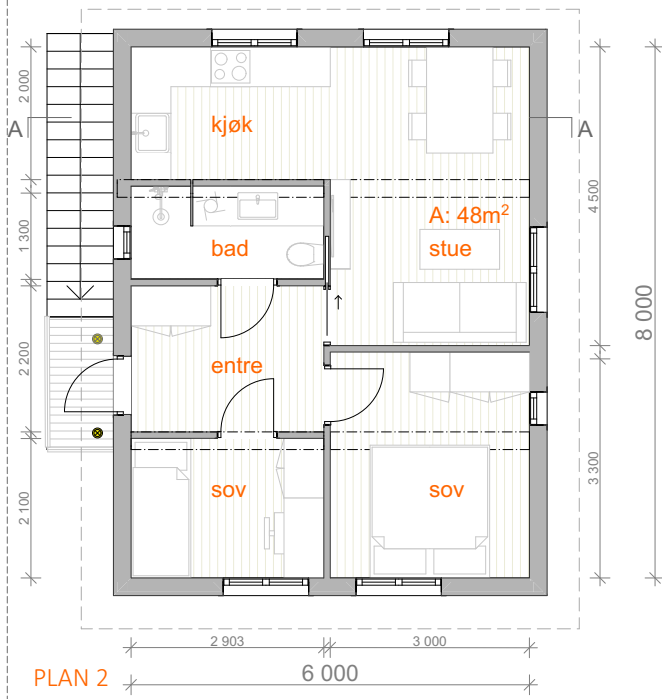
Type begrunn.
utomhusplan

Målestokk
1:200

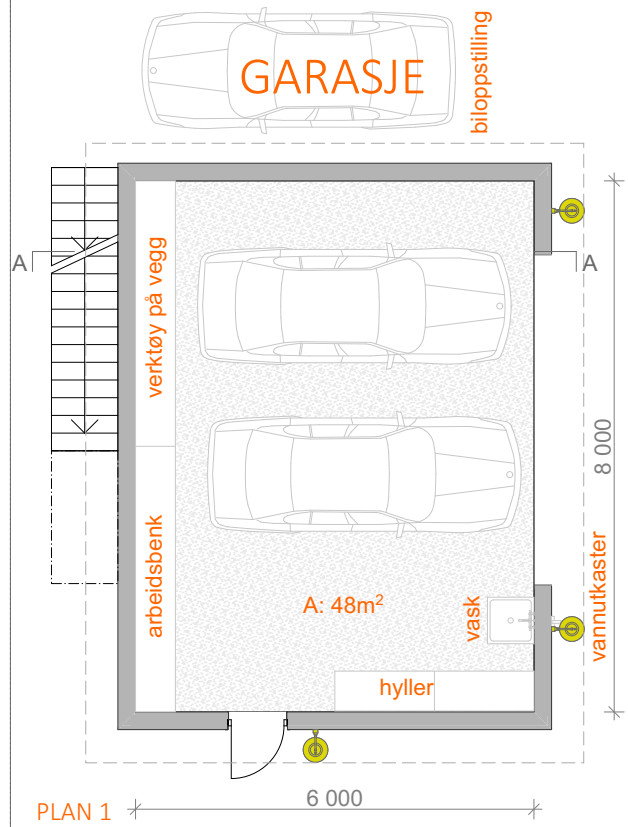


Dato
August
2018

LEILIGHET



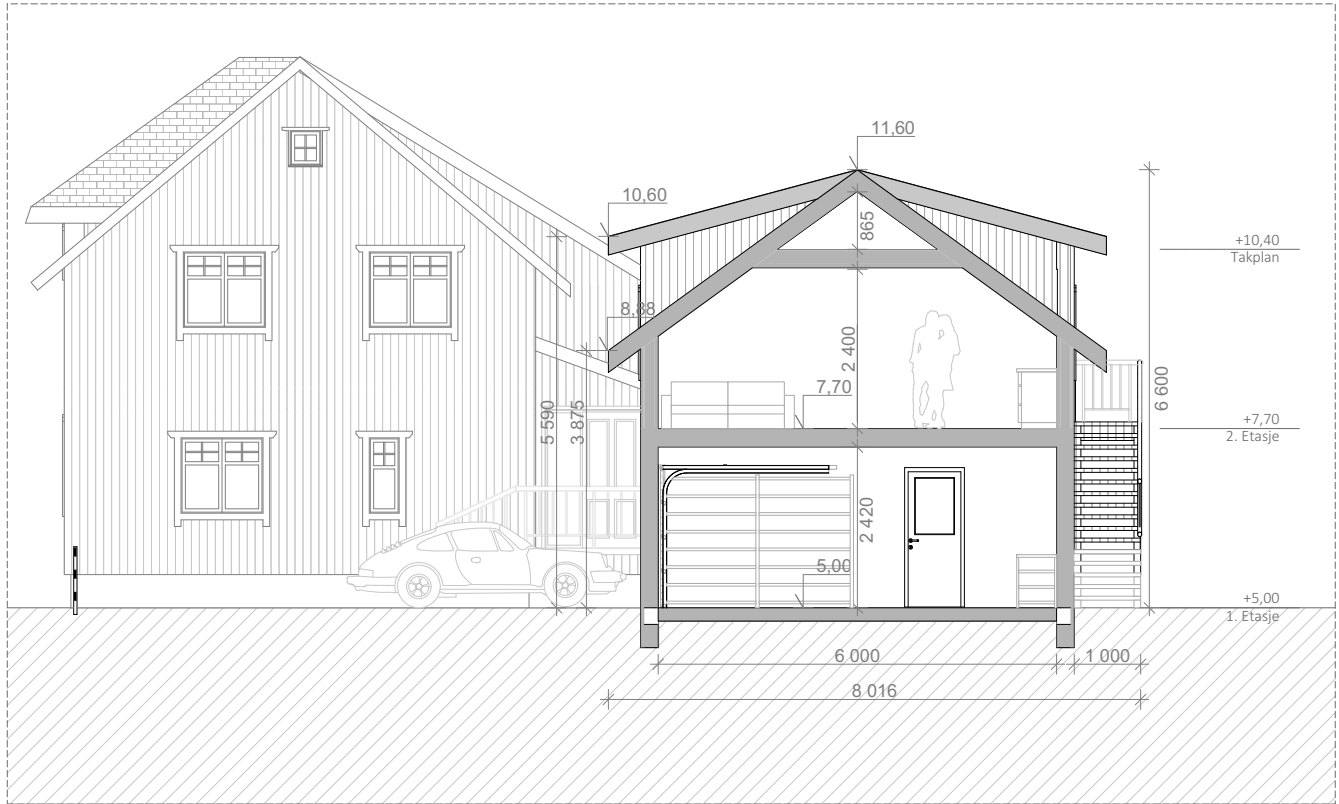
GARASJE



Prosjekt: NY GARASJE
Tittelshaver: Irina Haga
Adresse: Tordenskjolds gate 25
8656 Mosjøen
Gnr./Bnr.: 103/767

Regningsnr.: A20-2
Type tegning: Planer
Målestokk: 1:50
Dato: August 2018





Prosjekt:
NY GARASJE

Tittelshaver:
Irina Haga

Adresse:
Tordenskjolds gate 25
8656 Mosjøen

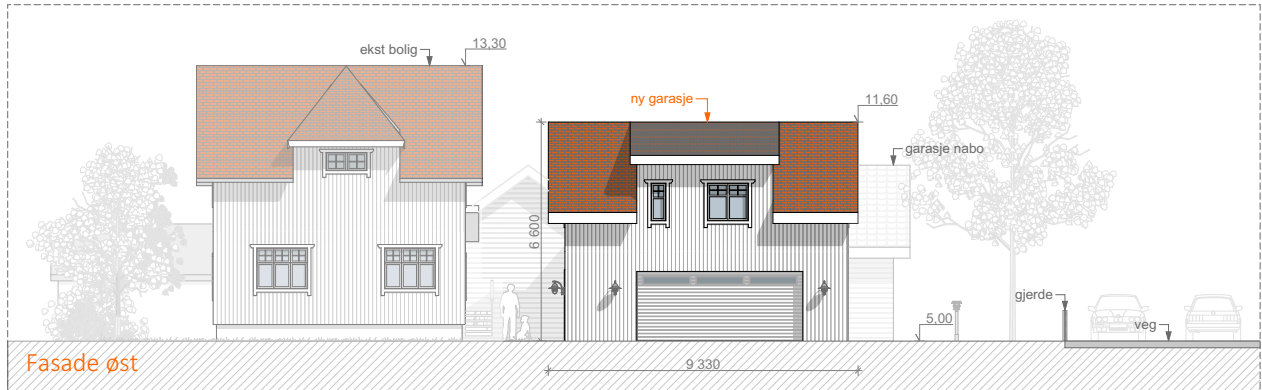
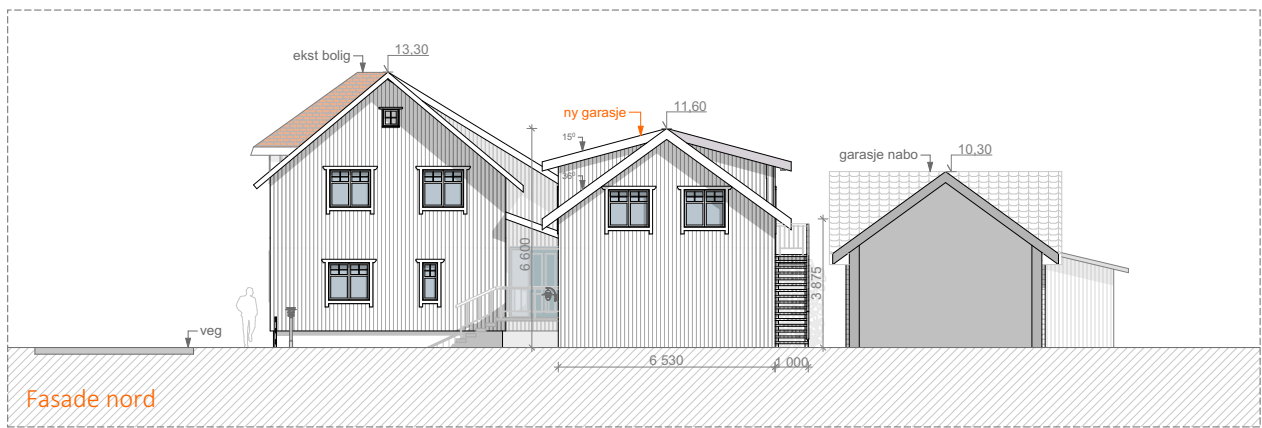
Grnr./Bnr.:
103/767

Regningsnr.:
A30-1

Type tegning:
Snitt A - A

Målestokk:
1:50

Dato:
August
2018



Prosjekt:
NY GARASJE

Tittelshaver:
Irina Haga

Adresse:
Tordenskjolds gate 25
8656 Mosjøen

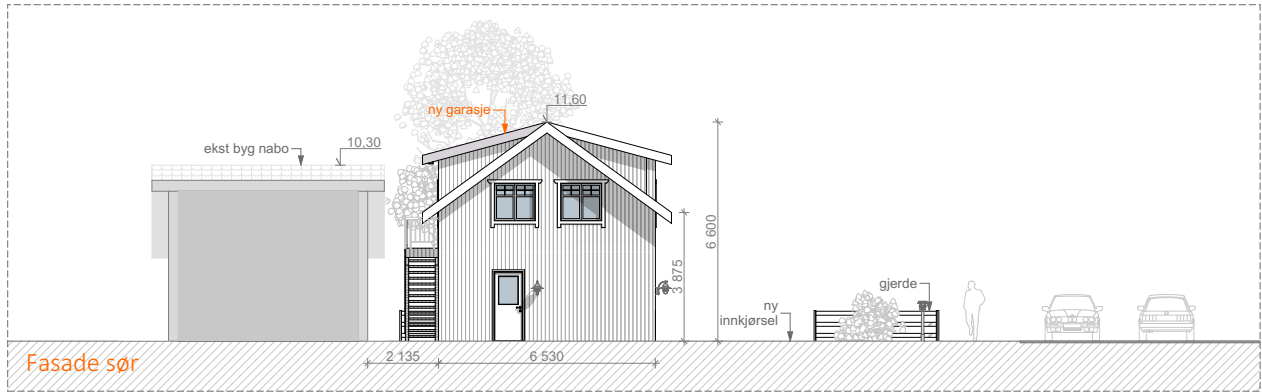
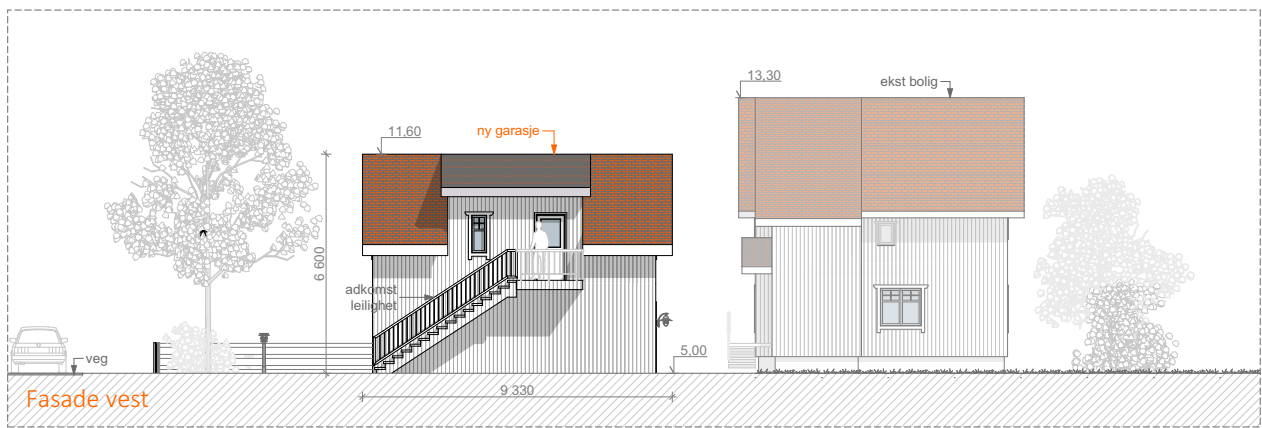
Gen./Rev.:
103/767

Teikningnr.:
A40-1

Type tegning:
Fasade Nord og Øst

Målestokk:
1:100

Dato:
August
2018



Prosjekt
NY GARASJE

Tittelshaver
Irina Haga

Adresse
Tordenskjolds gate 25
8656 Mosjøen

Gen./Rev./
103/767

Tegningsnr.
A40-2

Type tegning
Fasade Vest og Sør

Målestokk
1:100

Dato
August
2018





Prosjekt
NY GARASJE

Tittelshaver
Irina Haga

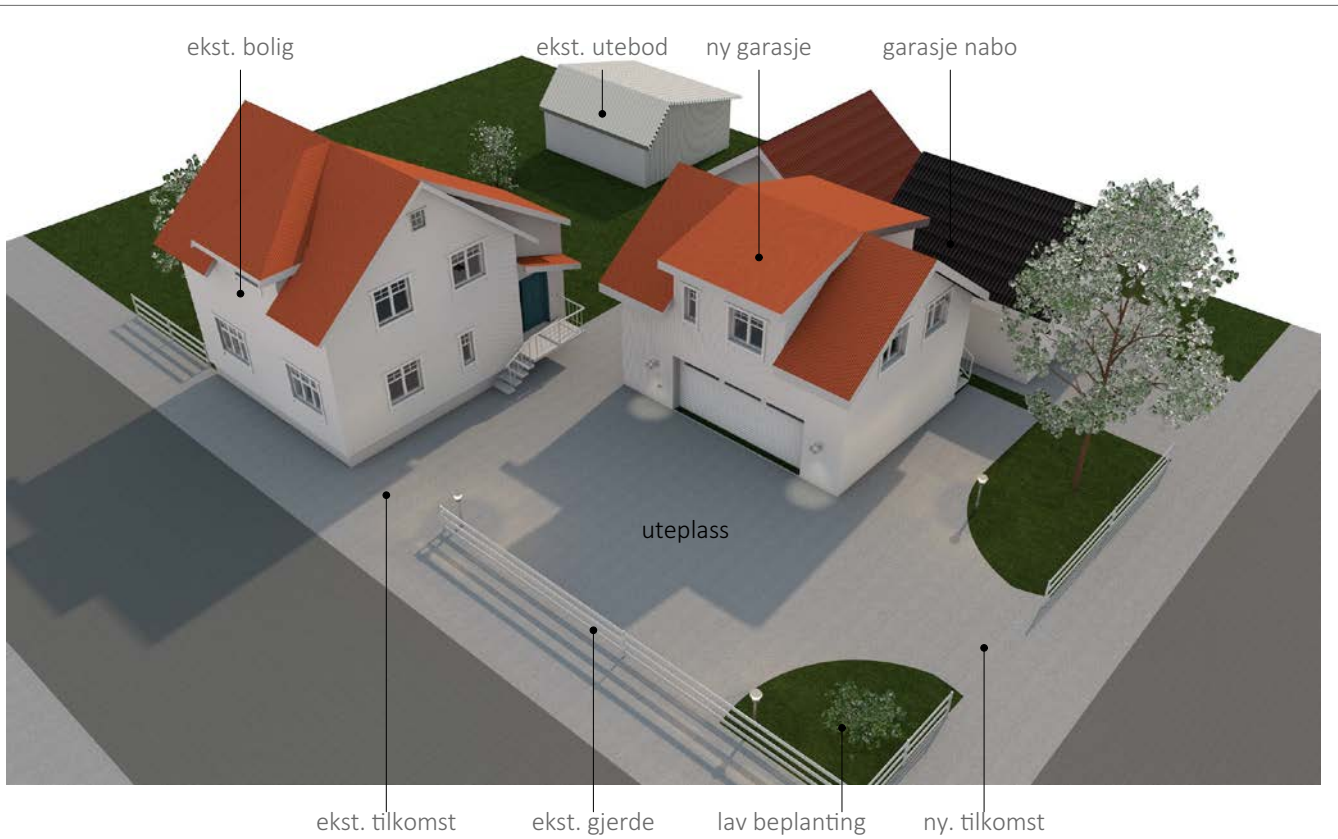
Adresse
Tordenskjolds gate 25
8656 Mosjøen

Gen./Rev.
103/767

Regningsnr.
A50-2

Tilleggsregning
Illustrasjon: tilkomst fra øst

Dato
August
2018



Prosjekt
NY GARASJE

Tilskjeder
Irina Haga

Adresse
Tordenskjolds gate 25
8656 Mosjøen

Gen./Rev.
103/767

Regningsnr.
A50-3

Tegningstittel
Oversikt fra nord

Dato
August
2018



Prosjekt NY GARASJE	Tittelshaver Irina Haga	Adresse Tordenskjolds gate 25 8656 Mosjøen	Gen./Bnr. 103/767	Regningsnr. A50-4	Tegningstype Oversikt fra sør	Dato August 2018
-------------------------------	----------------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------------------	------------------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
103	767				
Adresse	Tordenskjolds gate 25		Byggeår	1925	
			Når kjøpte du boligen	2017	
Postnr.	8656		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind

Type villa/husforsikring
 Standard
 Utvidet
 Polise-/avtale 28061849

Er det dødsbo?
 Ja
 Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Irina Haga

SELGER 1

Etternavn	Haga	Fornavn	Irina
Ny adresse		E-post	irinahaga@hotmail.com
		Tel. priv.	469 06 937
Postnr.		Sted	
		Mobil	469 06 937

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Opplegg og tilkobling av rør er utført av rørlegger. Gulv og fliser ordnet av flislegger, alt elektronisk utført av Rlektriker'n. resten egeninnsats

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

Sluk er lagt opp av Mosjøen Rørleggerservice AS. membran og pakninger ordnet på egenhånd i konsultasjon med flislegger/rørlegger

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Dårlig trykk på kaldt vann på kjøkken har dårlig trykk

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Mosjøen Rørleggerservice AS

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Skjev gulv i tilbygg (trappegang.) Skjevhet utført gulv stue og kjøkken, misstenke gamle gulvåser

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Kledningsvegg mot sør må byttes, vindu kjeller er knust

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Kledning, vinduer og ny altandør nytt egen innsats og fagfolk

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: litt saltutslag på vegg i kjeller. har brukt avfukter for å holde et godt inn klima i kjelleren

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Elektriker'n AS nytt strømstad med automatsikringer, nytt el-anlegg 2.etg og strøm måler flyttet ut

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: EI-kontroll

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleide/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleide/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Hele 2. etg er nytt inkludert gulvåser

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Tak konstruksjon hadde tåte, dette ble utbedret. noe råte ved pipa mot kjeller. uthuset.

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Takst, ved forrige salg

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

2. etg oppgradert i sin helhet. Alt tilgjengelig dokumentasjon overlevert til takstmann.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: ikke meldt inn endringen i 2.etg

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

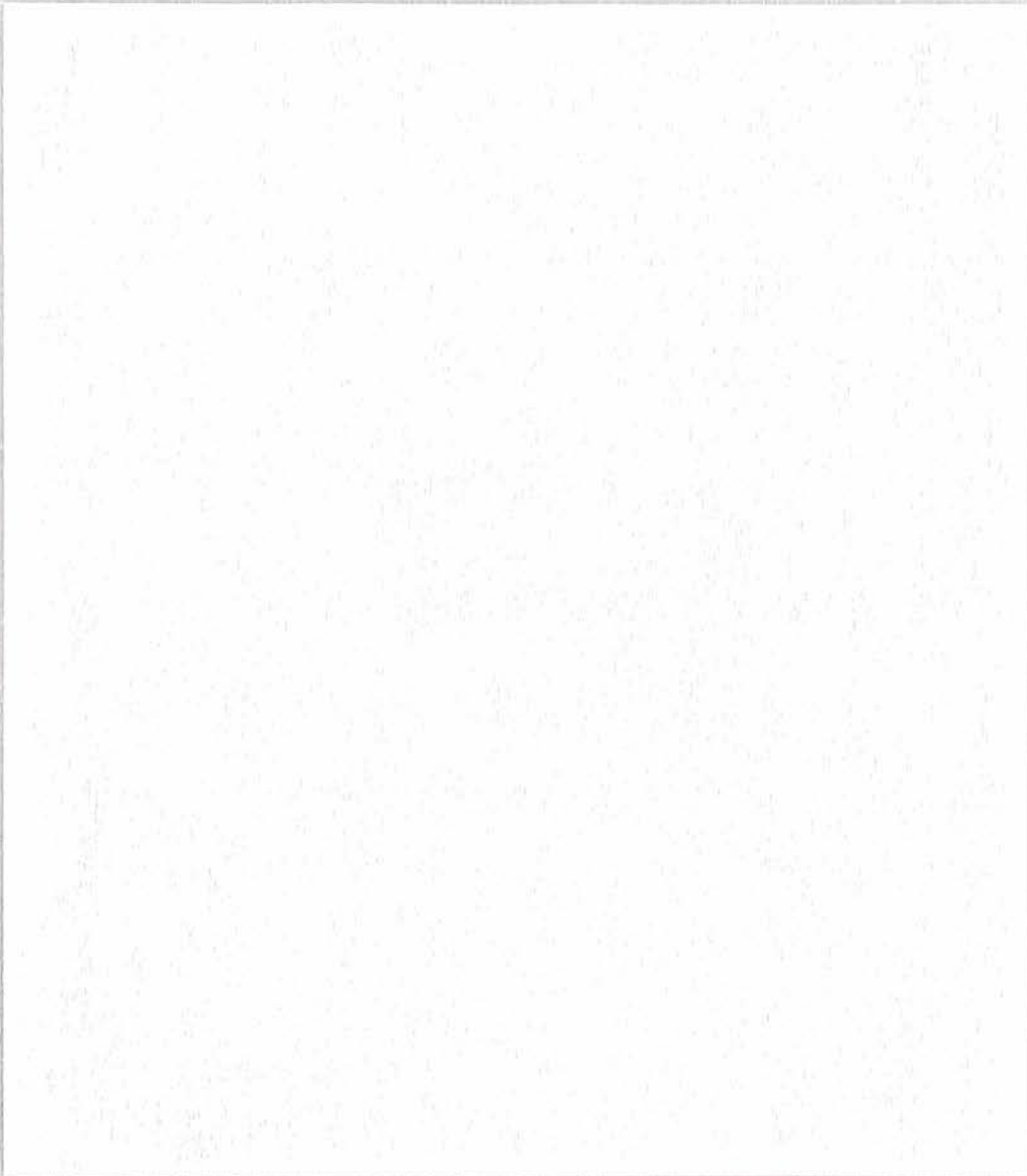
39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark



Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

12-Mar-2025

Pina Haga



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

Irina Haga

Boligen

Tordenskjolds Gate 25

8656 Mosjøen

1824-103/767/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Mosjøen rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert med nye rør, vannskap og el (utført av Elektriker'n AS), varmekabler i gulv, ny innredning. Nye fliser på gulv og rundt toalett (faglært på privat)

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: nye vegger og tak på badet

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

♦ **Ja**

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

Alt nytt ved oppgradering av badet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Set ut til at det jar vert en tidligere lekkasje langs pipe. Pipen har fått ny pipehatt ved utskifting av tak. hat også vært lekkasje ved møne mot tordenskjolds gate, en del at bærene takkonstruksjonen er byttet av fagpersonell.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: 60600Ü

Beskrivelse av arbeidet: bytte av tak mot tordenskjolds, tetting mot møne. pipehatt byttet at firma fra Bjerka

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?: 2018

Firmanavn: PJ Toven

Beskrivelse av arbeidet: Hjelp ved bytte av kledning og vinduer

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og kledning samme med snekker

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

tilbygg(trappegang) har skjevhet i gulv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vann opp kommunale rør ved flom

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bjelke som er byttet mot tak, samt noe mot grunnmur

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: PJ Toven

Beskrivelse av arbeidet: bjelke i takkonstruksjonen

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

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

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Ja**

Vask på kjøkken har dårlig trykk på kaldt vann

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

- ♦ **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?:** 2019

Firmanavn: Mosjøen Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: nye rør og avløp + installasjon av vannskap ved renovering av bad

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

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

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

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

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

- ♦ **Ja**

Pipe må rehabiliteres før bruk

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

- ♦ **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?: 2024

Firmanavn: ny pipehatt

Beskrivelse av arbeidet: ble montert ny pipehatt av et firma fra Bjerka

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?: 2018

Firmanavn: Elektriker'n AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele andre etg hat nytt anlegg, nytt skap med automatsikringer samt strøm måler er flyttet ut i eget skal

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mangler ferdigattest for 2.etg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skaderapport ved flom fra kommunale rør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Gammelt bygg som bærer som ikke har blitt vedlikeholdt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Lyse

Beskrivelse av arbeidet: Har gravd ned kabel for tv og Internett langs hagen mot nabo

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



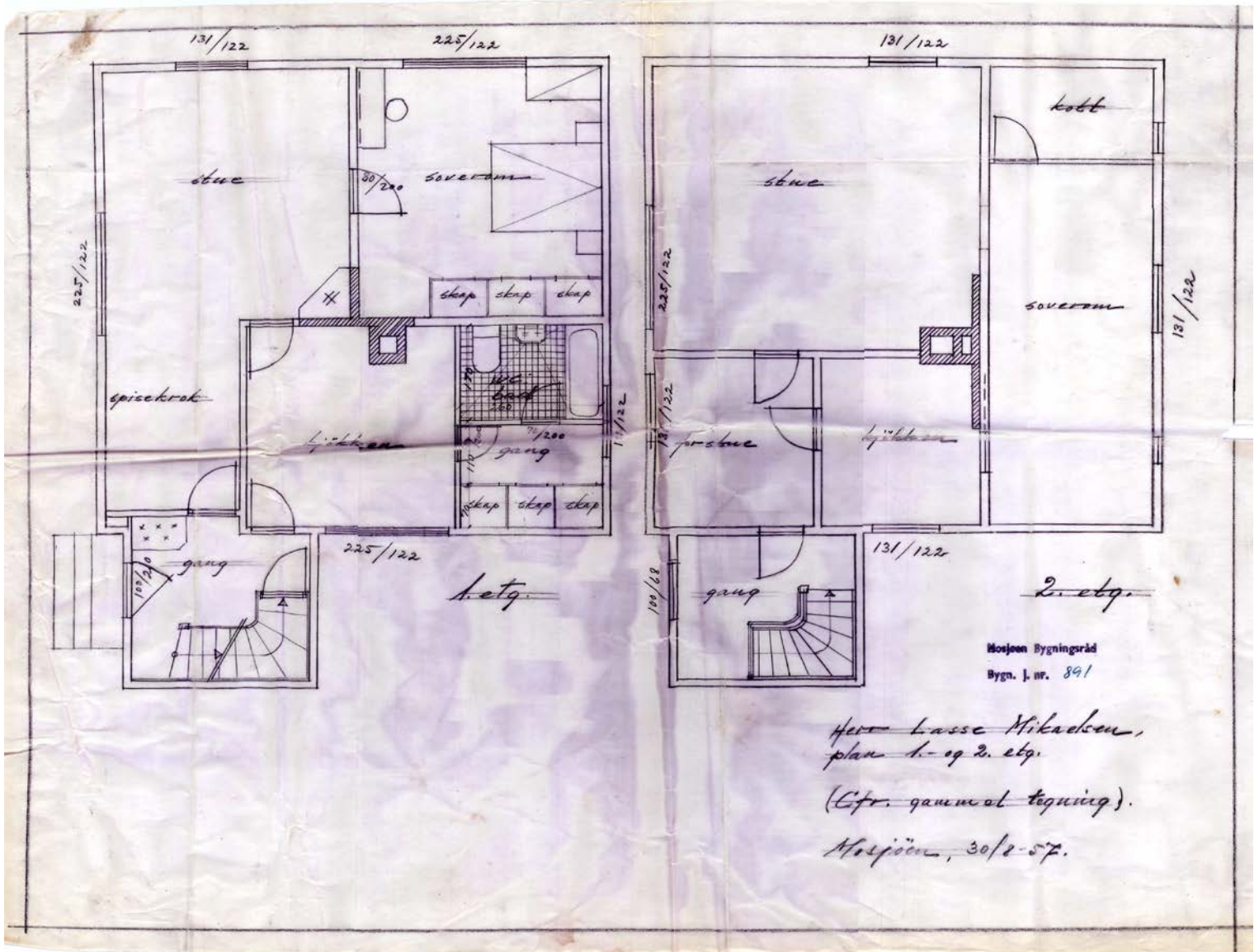
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

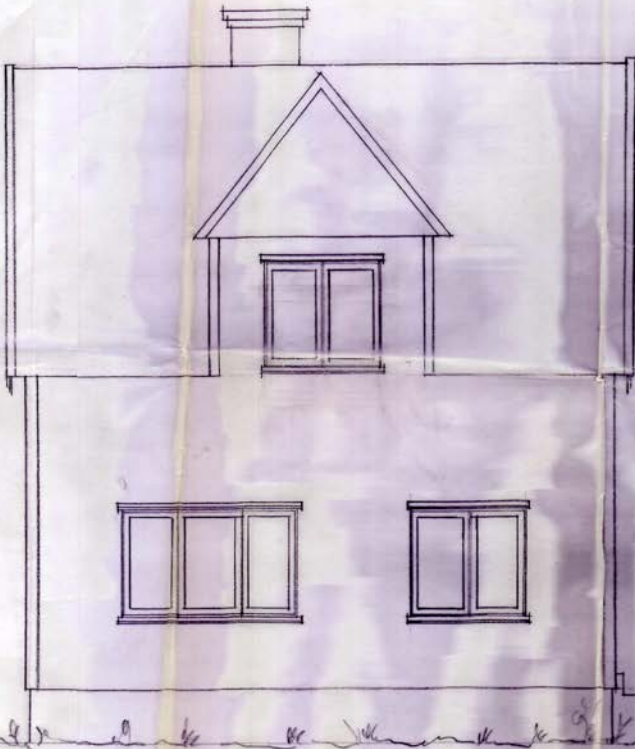
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



Mosjön Byggnadsråd
Bygn. J. nr. 891

Herr Lasse Mikaelson,
plan 1- og 2. etg.
(Cfr. gammel tegning).
Mosjön, 30/2-57.



Mosjøen Bygningråd
Bygn. L. nr. 891

Herr Lasse Mikaelson,
fasade øst,
(etter forandringen)

Mosjøen, 30/8-57.



Herr Lasse Mikaelson,
fasade nord,
(etter forandringen)

Kloster, 30/8-57.

Mosjøen Bygningråd
Bygn. j. nr. 891



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 103/767

Adresse: Tordenskjolds gate 25
8656 Mosjøen

Dato: 18.03.2025

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

Abc Eiendomsgrænse

Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning - tiltak

Bygning punkt

Grunnmur

Fasadeliv

Mønsterte

Trapp inntil bygg

Veranda

Bygningmessige 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 spormid

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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 767

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.03.2025 kl. 07:51
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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: TORDENSKJOLDS GATE 25
Etableringsdato: 28.01.1954
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 767	929,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		181091	HAGA IRINA		TORDENSKJOLDS GATE 25 8656 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302788	417663		929,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom 28.01.1954

Nymatrikulering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1824 - 103/767	924

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.04.2018	Tinglyst		15.05.2018	1824nyg 15.05.2018
Oppmålingsforretning	J 17/4789	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 103/764		-595,2
	J 17/18	Mottaker	1824 - 103/2129		595,2
		Berørt	1824 - 103/728		0
		Berørt	1824 - 103/767		0
		Berørt	1824 - 103/771		0
		Berørt	1824 - 103/1785		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode						Nei
Vegadresse	Tordenskjolds gate	14000	25	EUREF89	UTM Sone 33	417667	Grunnkrets: 0305 Mosjøen sør-vest Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8656 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 933 765	Bebygd areal: 64	Ant. boliger: 1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 158	Ant. etasjer: 3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7302784 Øst: 417667	Bruksareal totalt: 158	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 16.06.1918
Bygningseendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal: 0		
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2: 0		
Biobrensel			
Oppvarming: Elektrisk			
Annen oppvarming			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	52	0	52	0	0	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0	0	0
K01	0	51	0	51	0	0	0	0	0

Bruksenheter

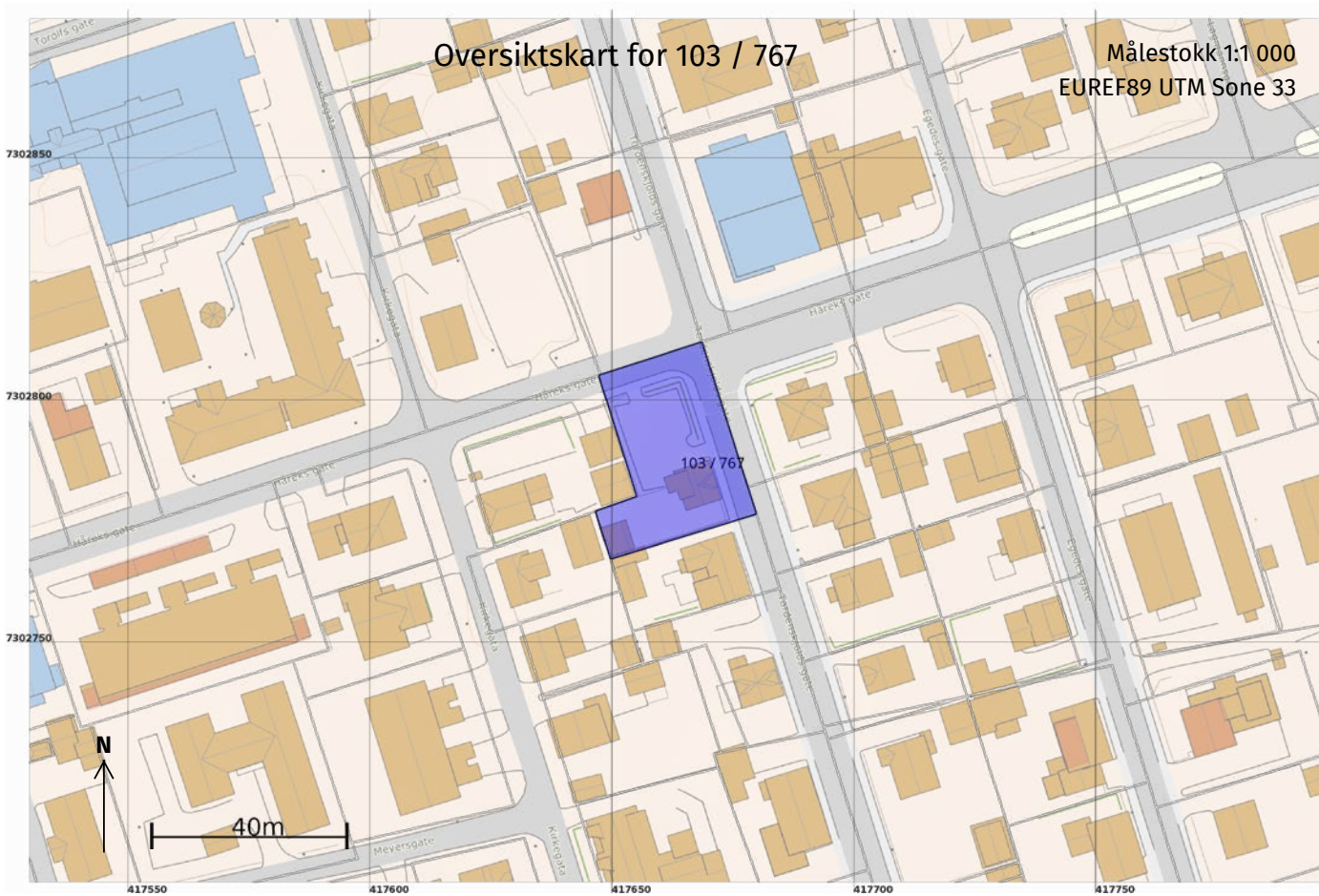
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14000 Tordenskjolds gate 25	H0101	Bolig	158	5	Kjøkken	1	2	103/767

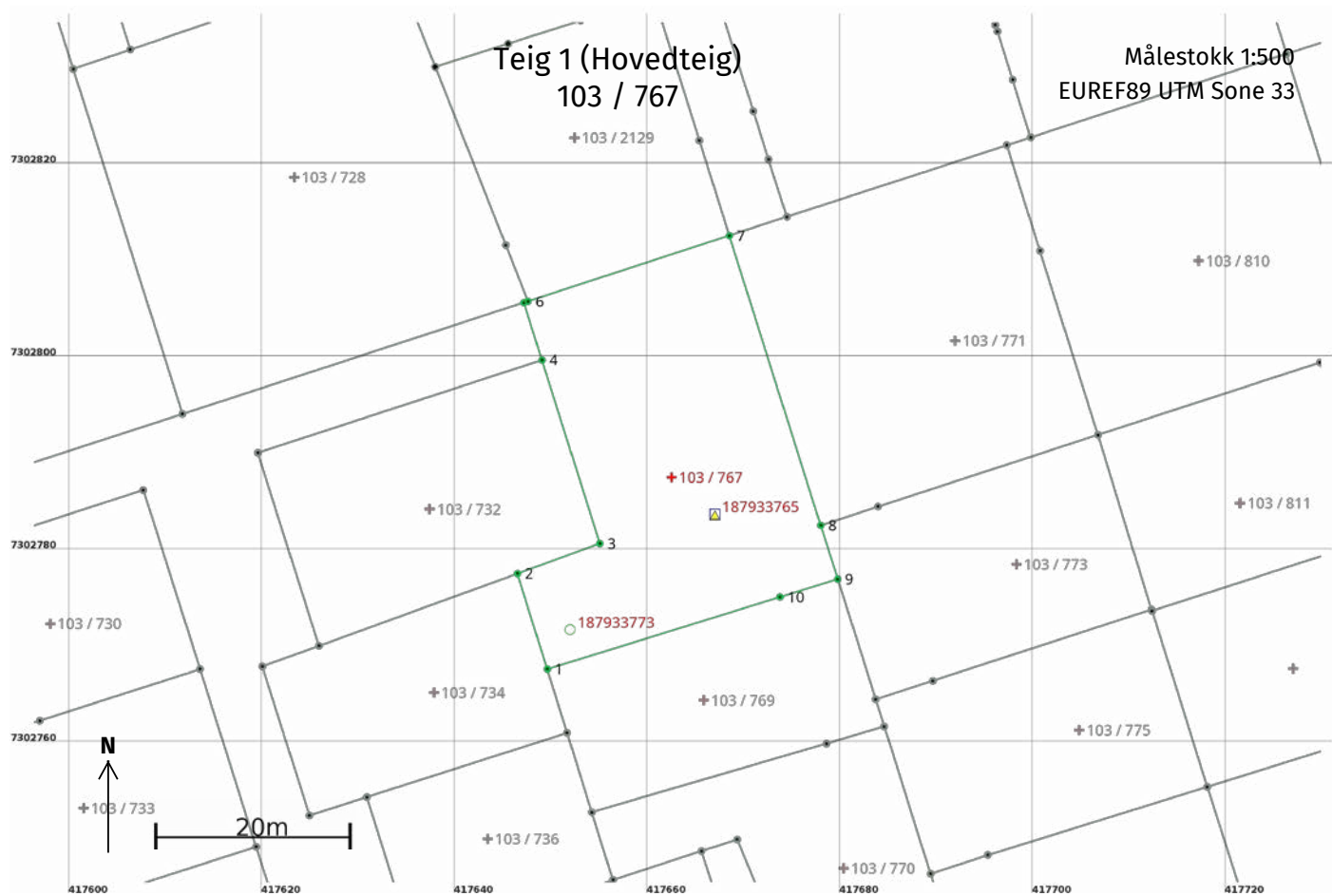
SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1824 305 22	BOLIGHUS TORDENSKJOLDSGT 25.8650 MOSJØEN.

Bygningsnr:	187 933 773	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	35	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 7302772 Øst: 417652	Bruksareal totalt:	35	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	35	35	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/767	





Areal og koordinater

Areal: 929,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302788 Øst: 417663

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302767,92	417649,64	10,37	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302777,82	417646,54	9,10	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7302780,93	417655,09	19,95	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7302799,96	417649,09	6,24	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7302805,91	417647,21	0,44	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7302806,05	417647,63	21,97	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7302812,86	417668,52	31,49	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7302782,83	417677,99	5,85	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7302777,25	417679,75	6,25	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
10	7302775,40	417673,78	25,27	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 767

Adresse: Tordenskjolds gate 25, 8656 MOSJØEN

Referanse: Irina Haga

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Mosjøen sentrum - Nerbyen
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor, Boliger, forretning/kontor/bevertning, Områder for offentlige bygninger, allmenntilgjengelig/forsamlingslokale, nettstasjon, Bolig/forretning/kontor (kombinert formål), Bolig/forretning/kontor/bevertning/allmenntilgjengelig/private møtelokaler (kombinert formål), bolig/forretning/kontor/bevertning (kombinert formål), kjøreveg, annen veggrunn (trafikkdele/snøopplag), gangveg/torg/plass, parkeringsplass, transportterminal, park/turveg/lekeplass, friluftsområde i sjø og vassdrag, felles avkjørsel, felles parkeringsplass

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

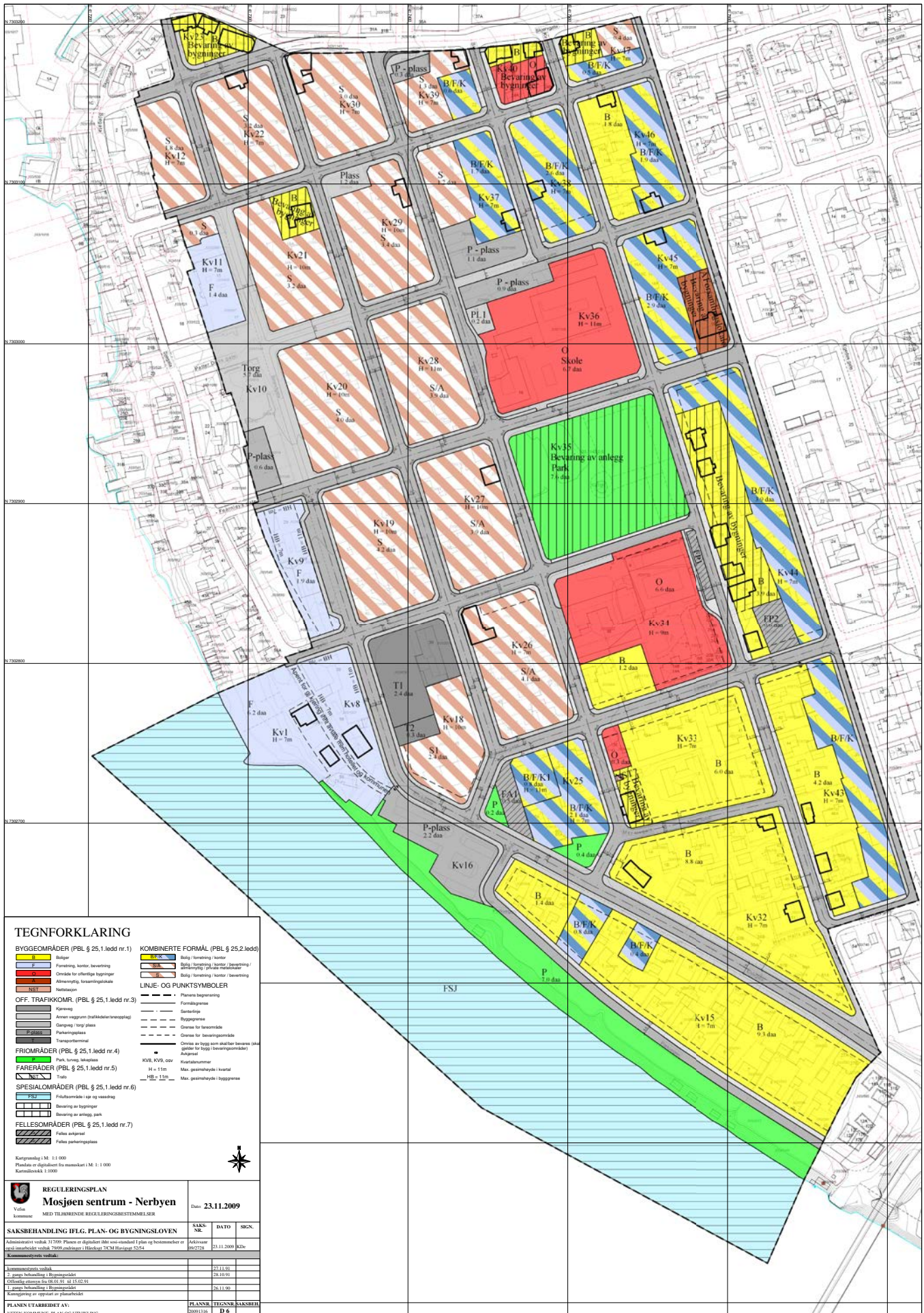
Vedlegg
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomspålysninger.



TEGNFORKLARING

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1 ledd nr.1)**
- B: Boliger
 - B/K: Boliger, kontor, bevaring
 - O: Område for offentlige bygninger
 - S: Almenrettlig, forsamlingslokale
 - S/A: Skole
 - T: Torg
 - F: Ferie
 - P: Park, turveg, leksplass
 - Kv1-Kv9: Kv1-Kv9, oov
 - H = 7m
 - H = 11m
 - H = 15m
- KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25.2 ledd)**
- B/K: Boliger / kontor
 - B/K/S: Boliger / kontor / bevaring / almenrettlig / forsamlingslokale
 - B/K/O: Boliger / kontor / offentlige bygninger
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Sonettgrense
 - Byggingsgrense
 - Grense for feriemråde
 - Grense for bevaringsområde
 - Grense for bygg som skal tas hensyn til (gjelder for bygg i bevaringsområde)
 - Kvartalsnummer
 - Max. grunnhøyde i kretsløp
 - Max. grunnhøyde i byggingrense
- OFF. TRAFIKKOMR. (PBL § 25.1 ledd nr.3)**
- Kjøring
 - Aksen veggrunn (parkdekk/innopp)
 - Gangveg / torg plass
 - Parkeringsplass
 - Transportområde
- FRILSOMRÅDER (PBL § 25.1 ledd nr.4)**
- P: Park, turveg, leksplass
- FAREOMRÅDER (PBL § 25.1 ledd nr.5)**
- T: Torg
- SPECIALOMRÅDER (PBL § 25.1 ledd nr.6)**
- SPS: Friluftsområde i og og vassdrag
 - B: Bevaring av bygninger
 - B/P: Bevaring av anlegg, park
- FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1 ledd nr.7)**
- F: Felles anlegg
 - F/P: Felles parkeringsplass

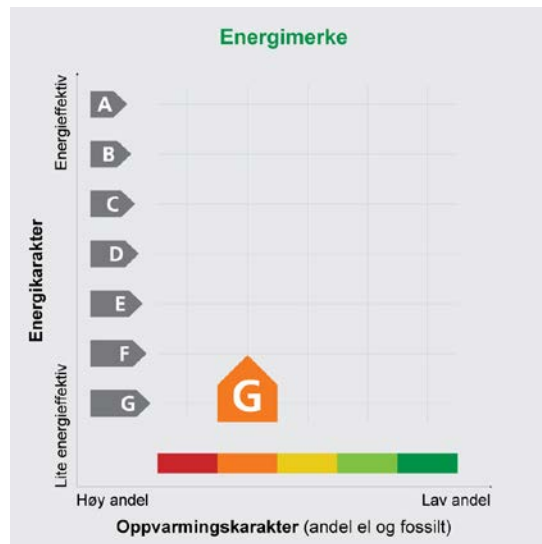
Kartmålestokk 1:M: 1:1 000
Planens og delplanens fra målestokk 1:M: 1: 1 000
Kartnivå: 1:1 000

REGULERINGSPLAN
Mosjøen sentrum - Nerbyen
Vefsn kommune
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 23.11.2009

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SRK.
Administrativt vedtak 31709: Planen er godkjent slik som innlevert i plan og bestemmelser og arkivert i saksbehandling vedtak 30909/2009 i Helse og SPM Bygning 5254	2011.1009	KD.	
Kommunestyrets vedtak:			
Kommunestyrets vedtak	22.11.91		
2. gangs behandling i Bygningssjefen	28.10.91		
Offisiell uttalelse fra K04.01.01 og 15.02.91	26.11.90		
1. gangs behandling i Bygningssjefen	26.11.90		
Kommunestyret er utvalgt av plankomiteen			
PLANEN UTARBETET AV:	PLANSK	TEGNSK	SAKSREI
VEFSN KOMMUNE, PLAN OG UTVALG	2001116	D 6	

Adresse	Tordenskjoldgate 25
Postnr	8656
Sted	Mosjøen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	103
Bnr.	767
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-785458
Dato	12.06.2017



Eier	Ivar Lasse Mikaelson
Innmeldt av	Kristin Nygaard

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

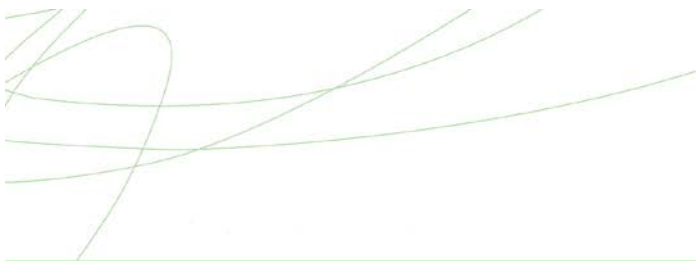
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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.

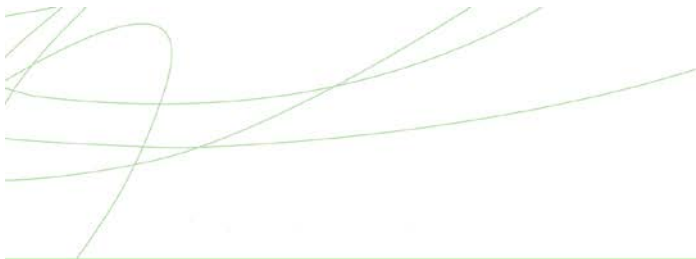
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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.



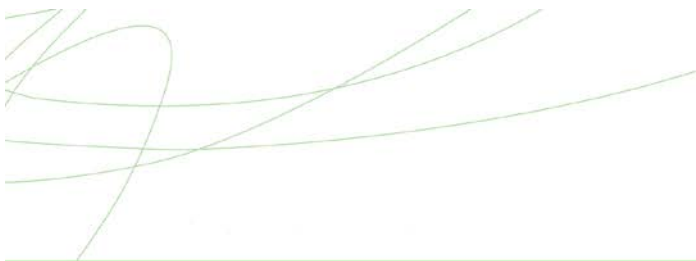
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	158
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tordenskjoldsgate 25

Postnr/Sted: 8656 Mosjøen

Løilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 12.06.2017 20:56:49

Energimerkenummer: A2017-785458

Ansvarlig for energiattesten: Ivar Lasse Mikaelson

Energimerking er utført av: Kristin Nygaard

Gnr: 103

Bnr: 767

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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. Kjøle- 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.

Tips 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Tordenskjolds gate 25 - Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Meieriet Linje 253, 261, 262, 267	5 min 0.4 km
Mosjøen stasjon Linje F7	15 min 1.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	6 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 281 elever, 23 klasser	4 min 0.4 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 321 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	4 min 0.3 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	17 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Mosjøen	5 min
Mosjøen ? Mussere, Norway	5 min

«Sentralt, stille gate, lite gjennomgangstrafikk, nært skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

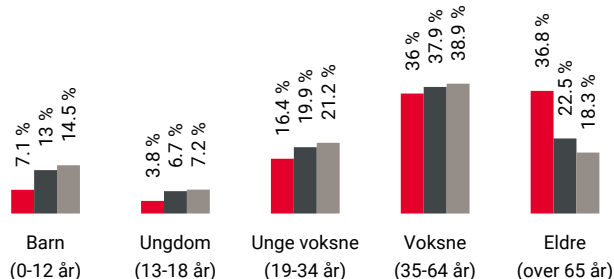
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosjøen sentrum	2 013	1 404
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyrud barnehage (1-5 år) 26 barn	12 min 1 km
Tjøringen barnehage (1-5 år) 26 barn	12 min 1 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Mosjøen Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Bunnpris & Gourmet Mosjøen PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

	Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	6 min	0.5 km
	Søråkeren nærmiljøanlegg Ballspill	18 min	1.5 km
	Vefsn skole og treningssenter	2 min	
	Helsehuset Treningssenter	5 min	

Boligmasse



- 26% enebolig
- 21% rekkehus
- 22% blokk
- 30% annet

«Sentralt, alt en trenger i gåavstand.
Trygt og sikkert, bra med sol på
sommeren.»

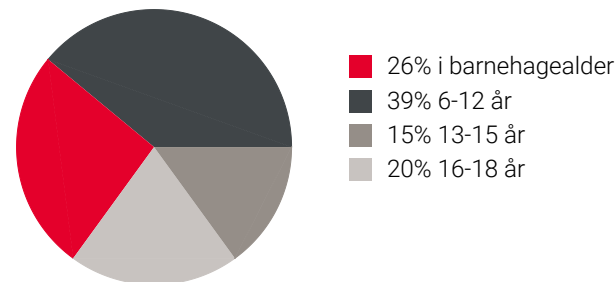
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sjøsidan Senter	7 min
	Apotek 1 Mosjøen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



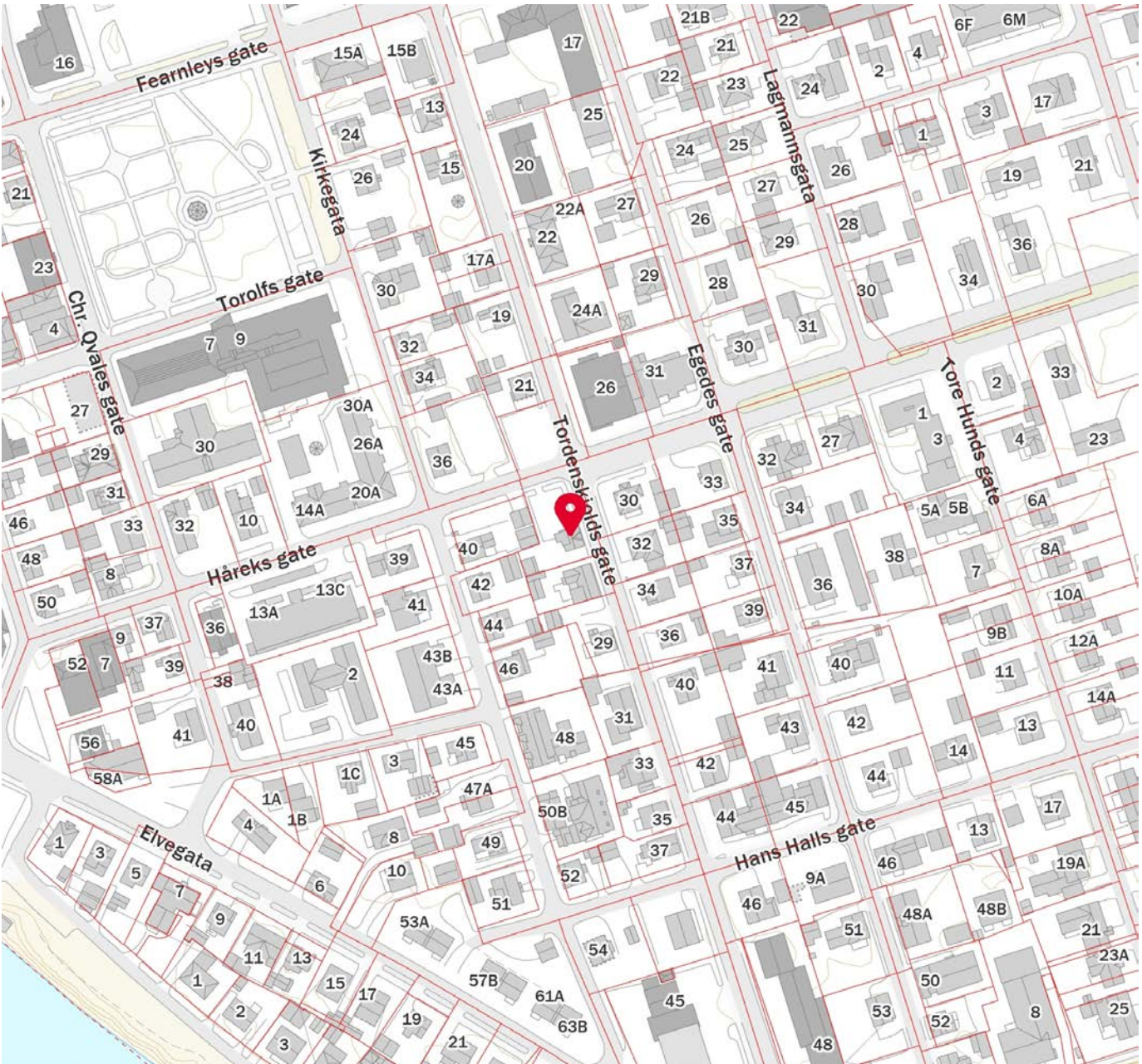
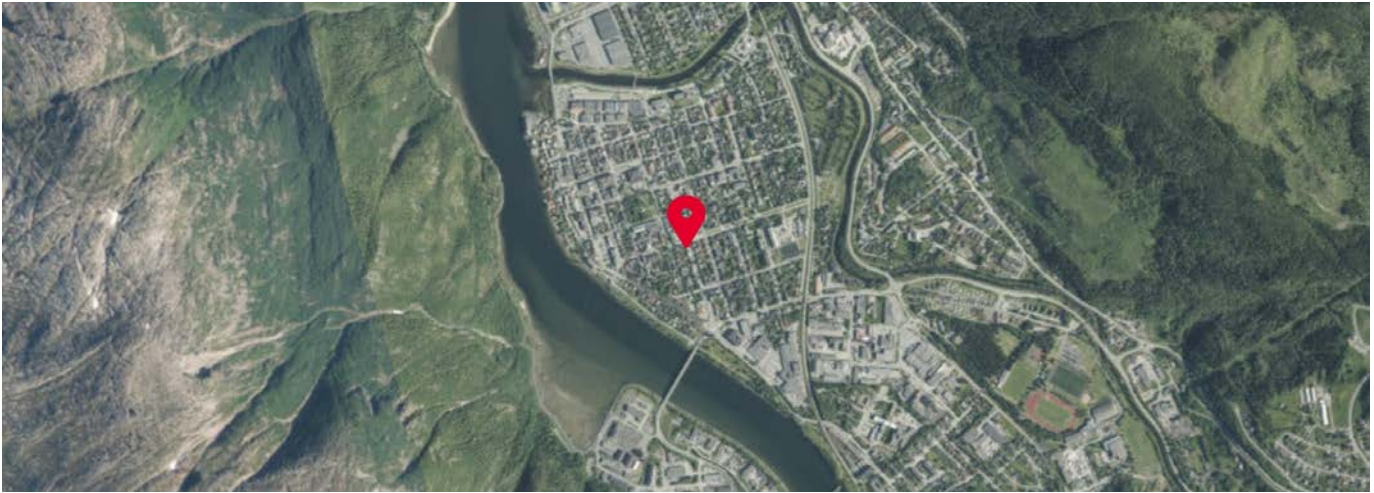
0%

62%

- Mosjøen sentrum
- Mosjøen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tordenskjolds gate 25
8656 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes**Oppdragsnummer:****Telefon:** 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre