



aktiv.

Sankarvegen 8, 8663 MOSJØEN

**Enebolig med opparbeidet tomt |
Nærhet til skoler og barnehager |
Rolig og familievennlig nabolag**



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 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 74 840,-
Total ink omk.: Kr 3 024 840,-
Selger: Hovar Halten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 234/258 kvm
Tomtstr.: 725.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 411
Oppdragsnr.: 1801250089

Enebolig med opparbeidet tomt | Nærhet til skoler og barnehager | Rolig og familievennlig nabolag

Velkommen til Sankarvegen 8, en romslig enebolig med et bruksareal på 258 m², beliggende i Mosjøen.

Boligen har fire soverom, stue, kjøkken, bad og flere boder.

Eiendommen inkluderer også en garasje og lekestue.

Området er ideelt for familier med barn og husdyreiere, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport.

Tomten er opparbeidet med plener, busker og trær, og ligger i et trygt nabolag med gode solforhold.

Boligen har behov for vedlikehold, men gir muligheter for den rette kjøperen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Ferdigattest på tilbygg 1990	74
Tegninger fra 1968	75
Tegning fra 1990 vedr. tilbygg	82
Tegning fra 1996 utbygg med karnapp.	83
Planstatus	84
Kommuneplan.	85
Plankart	86
Egenerklæring	88
Fyringsanlegg vedr. eiendommen	91
Kartutsnitt	92
Matrikelbrev	93
Energiattest	101
Nabolagsprofil.	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 258 m²

TBA: 44 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 m² Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6

1. etasje

BRA-i: 81 m² Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Entré, Gang

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig inngang

2. etasje

BRA-i: 72 m² Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasseareal

2. etasje

11 m² Balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Garasje

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Lekestue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

Enebolig

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

Det foreligger godkjente plantegninger på boligen, men det er avvik fra disse:

Kjeller: Tegning av kjeller på tilbygg foreligger ikke.

Loftetasje: Wc og soverom er i dag slått sammen til et bad.

Arbeidsrom er i dag benyttet som soverom. Klesskap er i dag gang inntil tilbygd soverom.

Tilbygd rom i 2. etasje har ingen benevnelse på type rom. Rommet er i dag et soverom.

Utvendig inngangs terrasse og terrasse mot nordvest er ikke byggesøkt.

Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostinger for søknad må påberegnes.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Garasjen er bygd helt inntil nabogrensen uten at det foreligger noen dokumenter på dette.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen for videre info om garasjen.

Lekestue

Den ble bygget og sto ferdig i 1985. Det foreligger ikke tegninger

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,34- 2,36 meter.

Loftetasje: Ca. 2,37- 2,39 meter på opprinnelig bolig. På tilbygd soverom med skråtak er knevegger ca. 1,0 meter høy.

Åpent arealer er terrasse med utgang fra stue på ca. 23 m², terrasse i loftetasje på ca. 11 m² og terrasse ved hovedinngang på ca. 10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

725.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med plener som er beplantet med busker og trær. Tomten er bebygget med enebolig og en garasje.

Beliggenhet

Sankarvegen 8 ligger i et attraktivt område nordøst for Mosjøen sentrum, omtrent 2 km unna. Området er kjent for sine gode solforhold og skrånende terreng, som gir en vakker utsikt og en behagelig atmosfære.

Nabolaget Dolstad er spesielt anbefalt for familier med barn, husdyreiere og etablerere, og det er vurdert som et veldig trygt sted å bo med en opplevd trygghetsscore på 87/100. Naboskapet er preget av godt vennskap, og kvaliteten på skolene er vurdert til å være bra med en score på 73/100.

For de som er avhengige av offentlig transport, er Åsbyen Stopp 39 kun 6 minutters gange unna, og Mosjøen stasjon ligger 10 minutter unna. Det er også kort vei til Mosjøen lufthavn Kjærstad, som ligger 11 minutter unna med bil.

Området har gode servicemuligheter med flere dagligvarebutikker som Bunnpris & Gourmet Mosjøen og Rema 1000 Mosjøen, begge innen 1.6 km avstand. For familier med små barn er det flere barnehager i nærheten, inkludert Dolstad barnehage som ligger bare 0.6 km unna.

Mosjøen tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 91/100, og et lavt støynivå med en score på 91/100, som gjør det til et ideelt sted for de som ønsker å nyte naturen og samtidig ha tilgang til byens fasiliteter.

Adkomst

Eiendommen ligger ca. 2 km nordøst for Mosjøen sentrum og har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dolstad barnehage - 8 min gange

Regnbuen barnehage Mosjøen - 25 min gange

Askeladden barnehage - 7 min kjøring

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 22 min gange

Kulstad skole (1-7 kl.) - 7 min kjøring
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min kjøring

Sport og trening

Mosjøen skole - 22 min gange
Aktivitetshall, ballspill, basket
Kulstadleira femmerbane - 23 min gange
Ballspill
Helsehuset Treningssenter - 23 min gange
Vefsn skole og treningssenter - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skole (1-7 kl.) 1.8 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 3.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 3.2 km
Mosjøen videregående skole 1.8 km

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1954 og er jevnlig vedlikeholdt.

Grunnmuren er av betong med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Deler av dreneringen ble lagt i 2008. Nedløpsrør er tilkoblet overvannsrør under bakkenivå. Grunnmursplast er synlig enkelte steder. Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Veggkonstruksjonen består av trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade og kledning har liggende og stående bordkledning. Stående bordkledning er brukt på tilbygg fra 1990.

Takkonstruksjonen på den opprinnelige boligen er et saltak med taksperrer og undertak av retro med ukjent undertak. Loftskillet er isolert med cirka 15 cm isolasjon, og gulvet er kledd over bjelker. Kaldloftet er luftet gjennom en ventil i gavlvegg, med adkomst via luke i himling på loft. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, og på tilbygget fra 1990 er taktekkingen av samme type. Taktekkingen på karnapp er av pappshingel. Renner og nedløp er av plast. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Takkonstruksjonen på tilbygget har sperrekonstruksjon, med undertak av brettex. Isolering i bjelkelag er med cirka 15 cm mineralull.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 1976-2019. Eldre vinduer finnes i karnapp, på kjøkken, ett soverom og bad. Nye vinduer ble montert i 2015 og 2019, uten ventiler. På kaldloftet er det trevindu med koblet glass.

Hovedytterdøren og terrassedørene er malte tredører. Hovedinngangsdøren og døren til utvendig bod er fra byggeår 1990 for tilbygget. Terrassedører på loft er fra 2015 og i hovedetasje stue fra 2019.

Terrassen med utgang fra stue er cirka 23 m², og inngangsterrassen er cirka 10 m². Terrassegulvet er av impregnerte materialer. Terrassene er fundamentert på betongsøyler. Hovedinngangstrappen er av strekkmetall. Trappen opp til terrassen er en tretrapp uten rekkverk.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

I rom under terreng er gulvet av betong med belegg. Veggene har betong og mur med panel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Utvendig - Taktekking - karnapp

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er avvik:
Påvist sprekker i trevirke og malingsavflassing på eldre kledning.
På stående kledning er det brukt treklosser som er tett mellom underbord, på liggende kledning er det ikke brukt lufterlekter.
Under hjørnebord på liggende kledning mangler det museband.
Isolering i opprinnelig bolig er ukjent, isolering i tilbygg bør være isolert med mineralull utfra byggeår.
Takstmannen har ikke kontrollert innvendige konstruksjoner.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft tilbygg

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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen kan kun inspiseres gjennom en luke i en knevegg på soverom.

Ingen mulighet for full inspeksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Over halvparten av levetiden for eldre vinduer er oppbrukt.

- Utvendig - Dører

Avvik: Hovedinngangsdør har overflateslitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dekkbord på begge terrasser har overflateslitasje.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

- Utvendig - Andre utvendige forhold - Utebod

Avvik: Innvendig panel på vegger og plater på gulv har fuktmerker som følge av ingen ventilering av rommet.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Luftingen kan ikke kontrolleres.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bom i fliser på gulv i vindfang. Fuger er løsnet.

Skjevheter i himling i stue mot sør.

Knirk i gulv på soverom i tilbygg loftetasje.

Stuedør tar i gulv ved full åpning.

Eldre vannskade i himlingsplater i gang i hovedetasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

godkjente måleavvik.

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

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 30 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 17 mm. Måling foretatt i stue.

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 30 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 15 mm. Måling foretatt i gang.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipa har rennemerker etter sotvann.

Sotvann pipa på kaldloftet.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

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 kapilær oppsuging av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilær oppsuging i den støpte sålen.

Det ble fuktmålt på gulvbelegg og påvist fullt forhøyede fuktverdier.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Soilrør har en teknisk levetid på ca. 50-70 år. Rørene vurderes som eldre

og nær, eller forbi, forventet levetid. Rørene er ikke tilgjengelige for full inspeksjon da de ligger under betonggulv.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Nye vinduer som er montert er uten ventiler.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern.

Sikringsskapet ble montert i 2012 av Sinus Mosjøen.

El-skap plassert i gang på loft.

Automatsikringer og måler.

Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren av fullmektig. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om el-anlegget, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.

2012 I følge data på kursoversikt ble sikringsskapet montert i 2012.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? UKJENT

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

JA Ledningsnett er av eldre ukjent modell med noen gamle brytere. Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger

anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Nærmere undersøkelser av dreneringen bør foretas da det er uvisst om dreneringen ble byttet i sin helhet i 2008.

Klemplast på grunnmursplast er stedvis løsnet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Mot nord er det hellende terreng mot boligen.

- Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Fliser på gulv er sprukket, det er bom i fliser og fuger er sprukket.

Det er registrert sprukne og løse fliser på gulvet. Dette svekker gulvets overflate og kan på sikt gi ytterligere skader. Rommet har ikke sluk eller dusj, slik at kravet til vanntetthet er begrenset.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

Innredningen har noe bruksslitasje og er av eldre modell.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/beslag.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Pipehatt har rust på underbeslag.

Det er ikke montert regnhatt over pipebeslag.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase,

må sikres i sin helhet med snøfangere. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ingen lufting ut over raft, kun lufting gjennom en ventil i gavlvegger.

Taksperrer og en gavlvegg har kondens og fuktmerker, Det ble fuktmålt på flere plasser. På en plass ved pipe ble det påvist forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vindu på kaldloft

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på terrassetrapp.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig - Kjellertrapp

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Brenneren er fra 1978, den er over 46 år gammel. Selv om mange fortsatt er i drift, regnes den som utdatert i forhold til energibruk, isolasjon og sikkerhet (fare for lekkasjer, grodd bereder, redusert hygiene).

- Våtrom - Loftetasje - Bad - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter

dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke

spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en

særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk

sakkyndig.

Innhold

Kjeller:

BRA-i 81 kvm: 6 boder

TBA 44 kvm: Terrasse og balkongareal

Hovedetasje:

BRA-i 81 kvm: Hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, entré og gang

BRA-e 5 kvm: Bod med utvendig inngang

Loftetasje:

BRA-i 72 kvm: Trapperom, gang, bad og 4 soverom

Garasje:

BRA-e 15 kvm: Garasje

Lekestue:

BRA-e 4 kvm: Lekestue

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl-/

fryseskap, to nedsenkede oppvaskkummer

med ett hånds- blandeatteri.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i loftetasje:

På gulv er det vinylbelegg. I våtsonen rundt badekaret er det montert panel på vegg.

Det er fuktskade på vindu.

Toalettrom

Toalettrom i hovedetasje:

Rommet har keramiske fliser på gulv, panel på vegger og himlingsplater i taket. Det er naturlig avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, furu og belegg. Det er knirk i gulv på soverom.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og strie.

Himling: Himlingsplater. Det er registrert en eldre vannskade i himlingsplater i gangen.

Stuedøren tar i gulvet ved full åpning.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og eldre jernrør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Under kjellergulv er det soilrør, antatt fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Sentralfyr av type CTC 171 i kjeller med innebygd varmtvannsbereder på ca. 120-150 liter fra 1978.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe fra 2020.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet ble montert i 2012 og har en kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat fra 2025 og røykvarslere, røykvarslere i gang 2.etg. er fra 2025. Noen røykvarslere er demontert.

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. Hvitevarer som følger med i salget er: Kjøleskap med frysedel og fryseboks i kjeller.

Moderniseringer og påkostninger

2020:

- Det er installert varmepumpe.

2019:

- Det er montert nye vinduer i 2015 og 2019.
- terrassedører loft er fra 2015 og hovedetasje stue fra 2019.

2015:

- Det er montert nye vinduer i 2015 og 2019.

- terrassedører loft er fra 2015 og hovedetasje stue fra 2019.

2014:

- Brannslukkingsapparat er fra 2014.

2012:

- Sikringsskapet ble montert i 2012 av Sinus Mosjøen.
- I følge data på kursoversikt ble sikringsskapet montert i 2012.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Det er en garasje på eiendommen som kan brukes til bilparkering. Garasjen har en vippeport med innvendige mål på ca. 5,73 meter i lengde og ca. 2,59 meter i bredde. Garasjen er av eldre dato og har etterslep på vedlikehold. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Boligen har veldig gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på usikker.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 22 682

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 5935,00

Avløp: kr 10370,00

Renovasjon: kr 5705,00

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Eiendomsskatt: kr 5206,00

Totalt: kr 27888,00

Eiendomsskatt

Kr 5 206

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 1 301 500,-.

Formuesverdi primær

Kr 850 080

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 400 321

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 104, bruksnummer 411 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er gitt for Nybygg - Tilbygg i 1 1/2 etg. med kjeller til bestående bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.05.1990.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommunedelplan for Mosjøen (plan-ID 1824D1017), med ikrafttredelsesdato 21.06.2017. Arealbruken for eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Det eksisterer ingen 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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

74 840 (Omkostninger totalt)
90 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 024 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 040 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 043 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 840

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. Boligen selges med fullmektig. Megler gjør særlig oppmerksom på at egenerklæringsskjema for boligen ikke er besvart. Selgers fullmektig har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i

begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Gebyr for betalingsutsettelse, hvis ønskelig
- 3 600 Kommunale opplysninger
- 12 900 Markedspakke 15900-3000 rabatt
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister, elektronisk signering og AML gebyr
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 456 Utlegg foto - 20 bilder+plantegning (dronefoto og film kan også bestilles utenom)
- 25 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 69 661 i tillegg til meglers vederlag.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 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

12.09.2025



Velkommen til Sankarvegen 8 – en sjarmerende og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i det populære boligområdet i Åsbyen



Entrè



Gangen har trapp opp til loftsetasjen og trappenedgang til kjeller.



Et sjarmerende karnapp gir ekstra romfølelse og tilfører en lun atmosfære, samtidig som det fremhever lysinnslippet. Den flotte vedovnen i klassisk stil gir både varme og hygge på kjølige kvelder.



Terrasse med adkomst fra stuen ligger mot nord-vest så her får man godt med ettermiddag- og kveldsol



Her får du en stue som kombinerer både funksjonalitet og koselig atmosfære



Rommet har god benkeplass og praktiske oppbevaringsløsninger. Den naturlige spiseplassen ved vinduet gir en hyggelig ramme rundt måltidene, med flott utsikt mot fjellene og nabolaget.



Her får du et lyst og trivelig kjøkken som kombinerer funksjonalitet med hjemmekoselig sjarm.



Detalj og kjøkken



Toalettrom i 1.etg.



Bad



Bad



Soverom med utgang til altan



Altan med adkomst fra det ene soverommet har sol fra morgen til godt utpå dagen



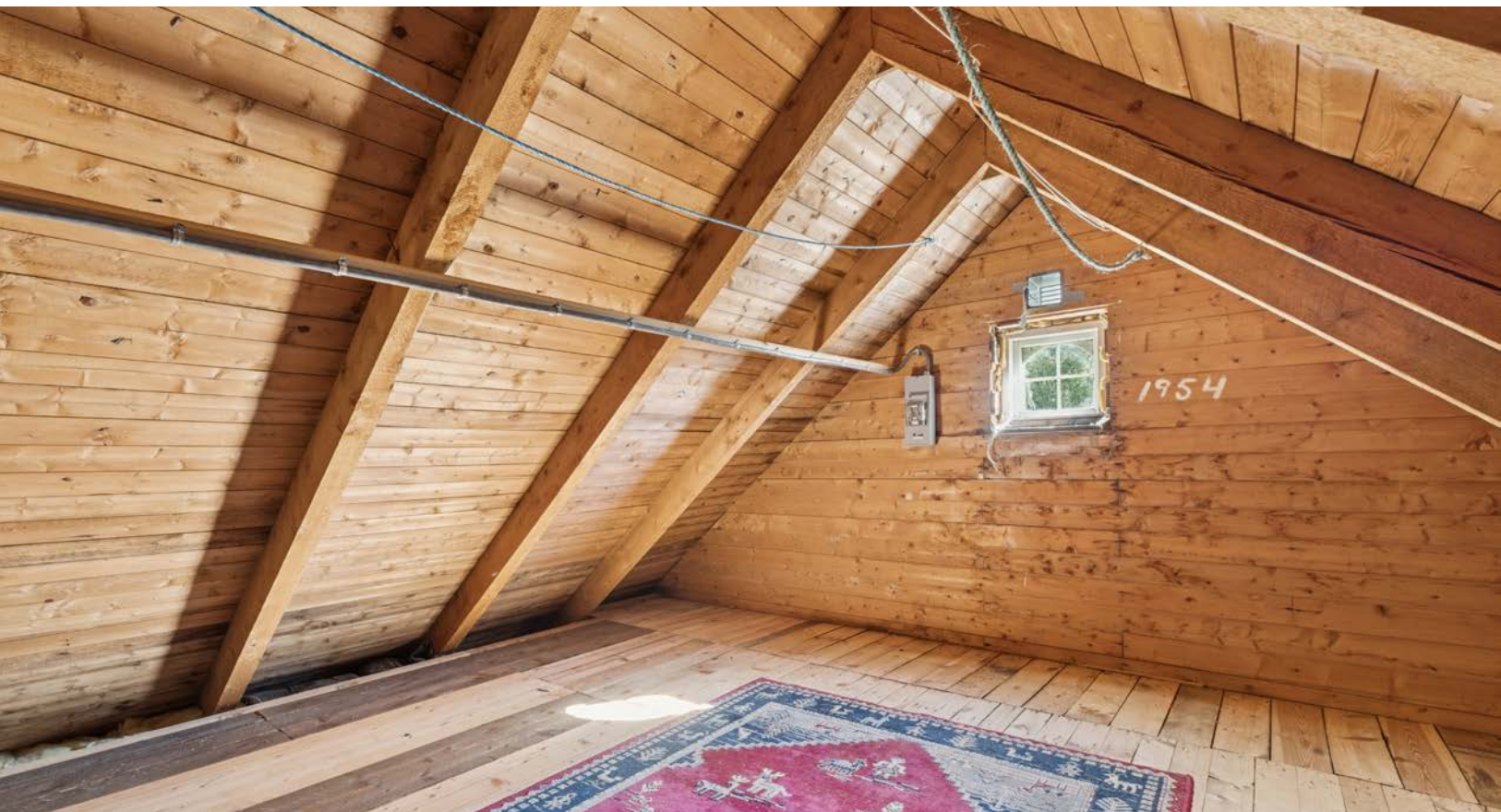
Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Soverom nr. 4



Loftet gir rom for oppbevaring



Bod/arbeidsrom i kjelleren



Boligen har flere fine uteplasser som gir rom for både lek og sosiale sammenkomster.

Plantegning

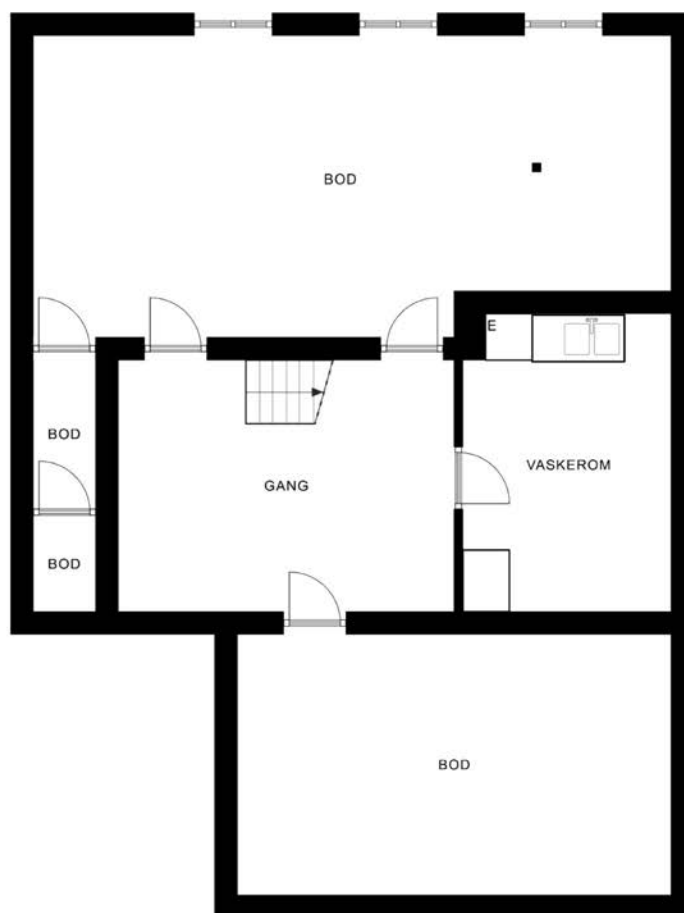


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

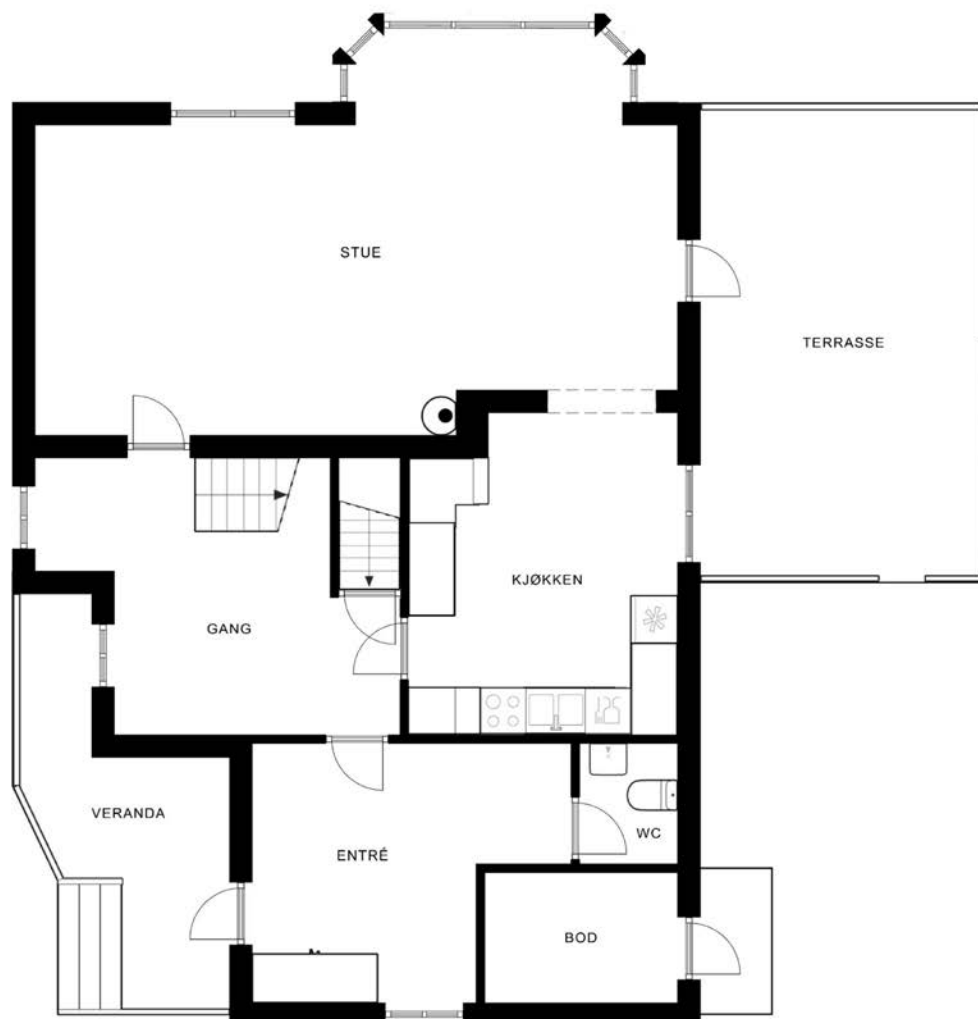


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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



Sankarvegen 8, 8663 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 104, bnr. 411

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 20352-1361

Referansenummer: MB1484

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



HBK AS

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

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjente plantegninger på boligen, men det er avvik fra disse:

Kjeller: Tegning av kjeller på tilbygg foreligger ikke.

Loftetasje: Wc og soverom er i dag slått sammen til et bad. Arbeidsrom er i dag benyttet som soverom. Klesskap er i dag gang inntil tilbygd soverom. Tilbygd rom i 2. etasje har ingen benevnelse på type rom. Rommet er i dag et soverom.

Utvendig inngangs terrasse og terrasse mot nordvest er ikke byggesøkt.

Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostinger for søknad må påberegnes.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.
- Garasjen er bygd helt inntil nabogrensen uten at det foreligger noen dokumenter på dette.
- Det anbefales å ta kontakt med kommunen for videre info om garasjen.

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

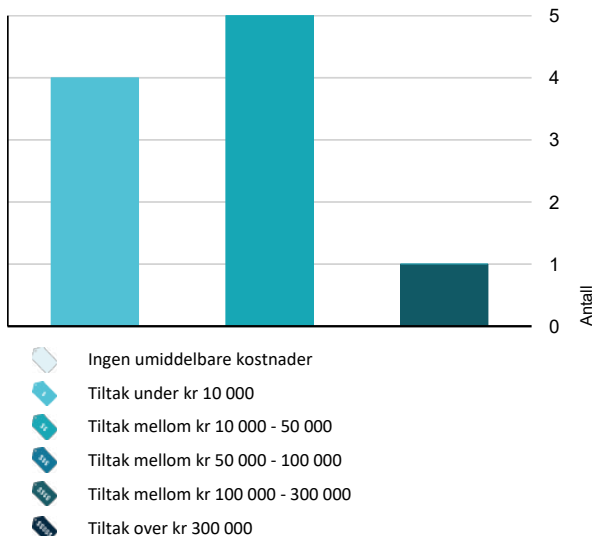
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vindu på kaldloft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kjellertrapp** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Taktekking - karnapp** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg.** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold - Utebod	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1954

Kommentar

I følge byggeanmeldelse.

Anvendelse

Boligformål

Standard

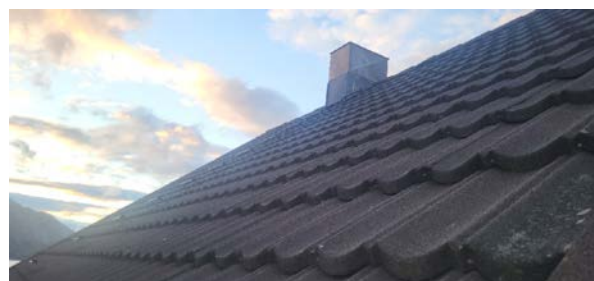
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Slitasje på overflate på takplater.



Tekking mot sør.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge godkjente bygningstegninger ble tilbygg mot nordøst bygd i 1990. Takteking på tilbygg og hovedhus er av samme type og det antas at tekking er fra 1990. Det foreligger ikke opplysninger om undertak på opprinnelig bygg.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Vurdering av avvik:

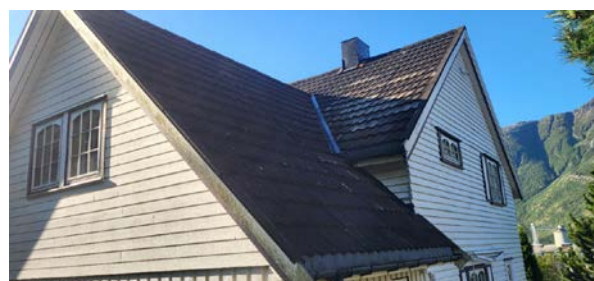
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekting fungerer i dag, med alder på takteking og undertak gjør at gjør at situasjonen må overvåkes.



Slitasje på overflate på takplater.



! TG 2 Takteking - karnapp

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstill: 1996

Kilde: Andre opplysninger: Alder på taket er gått ut fra byggeår på karnapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.



Pappshingel på karnapp.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Pipehatt har rust på underbeslag.

Det er ikke montert regnhatt over pipebeslag.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere over inngangsparti.



Rust på underbeslag på pipehatt.



Takrenner og avløp av plast.

Tilstandsrapport



Nedløp tilkoblet overvannsrør.

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Stående bordkledning på tilbygg fra 1990

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Påvist sprekker i trevirke og malingsavflassing på eldre kledning. På stående kledning er det brukt treklosser som er tett mellom underbord, på liggende kledning er det ikke brukt lufterlekter. Under hjørnebord på liggende kledning mangler det museband. Isolering i opprinnelig bolig er ukjent, isolering i tilbygg bør være isolert med mineralull utfra byggeår. Takstmannen har ikke kontrollert innvendige konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Eldre kledning bør overflatebehandles eller byttes ut.
Bedre lufting under kledning bør etableres.
Montere musebørster der det mangler.



For lite eller ingen lufting under stående kledning.



Overflateslitasje på kledning mot vest.



Stående kledning på tilbygg.

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak takkonstruksjon med taksperrer på opprinnelig bolig. Undertak av treto med ukjent undertak. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm. isolasjon. Gulv er kledd over bjelker, her kan ikke isolering kontrolleres, nærmere undersøkelser anbefales. Kaldloftet er luftet gjennom en ventil i gavlvegg. Adkomst til kaldloftet via luke i himling på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ingen lufting ut over raft, kun lufting gjennom en ventil i gavlvegger. Taksperrer og en gavlvegg har kondens og fuktmerker, Det ble fuktmålt på flere plasser. På en plass ved pipe ble det påvist forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

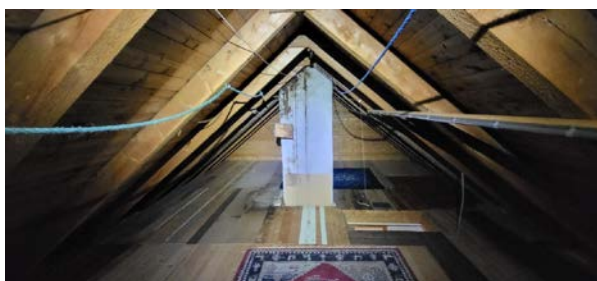
I kostnadsoverslaget er det kun medtatt kostnader for nærmere undersøkelser av eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

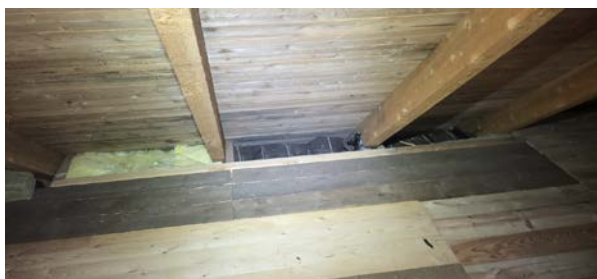
Tilstandsrapport



På en plass ble det målt forhøyede fuktverdier.



Kaldloft



Isolering ved raft med mineralull og sydde matter.



Fuktmåling i tro uten å påvise forhøyede fuktverdier.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft tilbygg.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av brettex.
Isolering i bjelkelag med ca. 15 cm mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen kan kun inspiseres gjennom en luke i en knevegg på soverom.

Ingen mulighet for full inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luke i himling for å kunne inspisere takkonstruksjonen.



Kontroll i knevegg gjennom luke.



Isolasjon ca. 15 cm. i gulv.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 1976-2019.

Eldre vinduer i karnapp, på kjøkken, ett soverom og bad.

Det er montert nye vinduer i 2015 og 2019. Disse vinduene er montert uten ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Over halvparten av levetiden for eldre vinduer er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Vindu på soverom mot øst fra 2019.



Eldre vindu på loft fra 1978.

! TG 3 Vindu på kaldloft

Bygningen har trevinduer med koblet glass på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu på kaldloft bør utbyttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet vindu på kaldloft.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører i tre. Hovedinngangsdør og dør til utvendig bod fra byggeår 1990 for tilbygg, terrassedører loft er fra 2015 og hovedetasje stue fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedinngangsdør bør overflatebehandles eller byttes ut.



Overflateslitasje på hoveddør.



Terrassedør ut fra stue fra 2019.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 23 m².
Inngangsterrasse på ca. 10 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 83 - 88 cm.
Terrassen er fundamentert på betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dekkbord på begge terrasser har overflateslitasje.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Terrasse med utgang fra stue.



Terrasse ved inngang.

! TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmessing.
Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm.
Trapp opp til terrasse er ei tretrapp uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på terrassetrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres på terrassetrapp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk på trapp.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Terrasse over oppvarmet rom (loftetasje).

Luftet terrasseløsning forutsetter god lufting av konstruksjonen.

Hovedoppgavene til luftingen er å transportere ut eventuell byggfukt og annen fukt som oppstår og å hindre uønsket snøsmelting som kan danne is og eventuell oppdemming av vann på terrassen.

Luftingen på takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet ingen tilgang for kontroll. Det er sjekket for fuktindikasjoner innvendig i inngangspartiet uten å finne tegn til fukt noen plasser.

I gang har det vært fuktskade i himling som er utbedret.

Utvendig er terrassen tekket med papp og beslag mot vegg under kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen kan ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av lufting av konstruksjonen.



Terrasse over oppvarmet rom i stue og gang.

! TG 2 Andre utvendige forhold - Utebod

Utvendig bod med utvendig inngang.

Innvendig er rommet tekket med panel på vegger og golvplater på golv. I himling er det montert himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

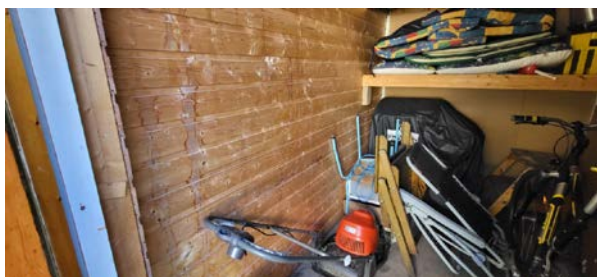
Innvendig panel på vegger og plater på golv har fuktmerker som følge av ingen ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering av rommet bør etableres.

Tilstandsrapport



Fuktmerker på vegg.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater. Noen generelle overflate avvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bom i fliser på gulv i vindfang. Fuger er løsnet.

Skjevheter i himling i stue mot sør.

Knirk i gulv på soverom i tilbygg loftetasje.

Stuedør tar i gulv ved full åpning.

Eldre vannskade i himlingsplater i gang i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisgulv i entre bør rehabiliteres.

Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.

Stuedør bør undersøkes nærmere.



Stue



Bom under fliser og fuger er sprukket.



Stuedør tar i gulv.



Skjevhet i himling i stue mot øst

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 30 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 17 mm. Måling foretatt i stue.

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 30 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 15 mm. Måling foretatt i gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på usikker.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.
Siste utførte tilsyn: 25.11.2024.
Siste utførte feiling: 11.01.2022.
Type ildsted: Ikke rentbrennende.
Ingen avvik registrert ved siste tilsyn.

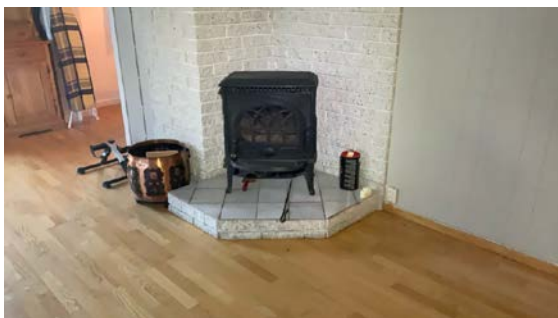
Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Sotvann pipa på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.



Sotluke i kjeller.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

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 kapilær oppsuging av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilær oppsuging i den støpte sålen.

Det ble fuktmålt på gulvbelegg og påvist fullt forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen. Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning.

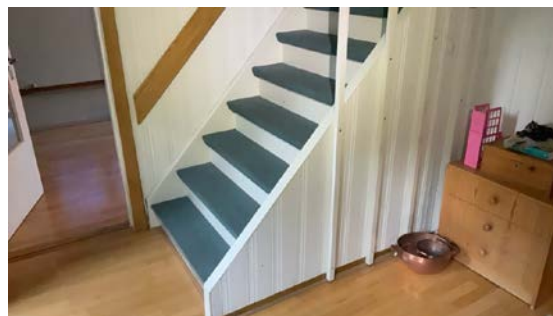


Saltutslag på kjellervegger.

Tilstandsrapport



Ventil i vegg.



Manglende rekkverk i nedre del av trappa.



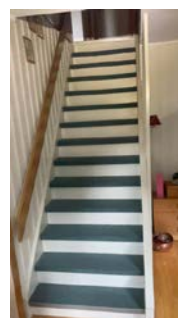
Fuktmåling i gulv med høye fuktverdier.



Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.



Fuktmåling i gulv med høye fuktverdier.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjellertrapp

Kjellertrapp er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk i trappa.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte dører i hovedetasje, i kjeller er det malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det vinylbelegg som er misfarget av matte som har ligget på gulvet og blitt for varm. Misfarging og merker i belegg etter plateskruer. I våtsone rundt badekar er det montert panel på vegg, ikke vannavstøtende materialer.

Gulvbelegget er stedvis løsnet mot vegg, rommet har ikke etablert mekanisk avtrekk.

Ved sluk til badekar ble det fuktsøkt og påvist forhøyede fuktverdier. Dette må undersøkes nærmere.

Stedvis knirk i gulv.

Fuktskade på vindu.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Merker i gulvbelegg.



Belegg er løsnet fra vegg.



Fuktskadet vindu.



Forhøyede fuktverdier målt ved sluk i gulv.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, to nedsenkede oppvaskummer med ett hånds- blandeblender og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Innredningen har noe bruksslitasje og er av eldre modell.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Slitasje på overflater



Skade på sokkel.



Kontroll av rør under vask.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv: Keramiske flis på gulv.
Vegger: Panel.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Fliser på gulv er sprukket, det er bom i fliser og fuger er sprukket. Det er registrert sprukne og løse fliser på gulvet. Dette svekker gulvets overflate og kan på sikt gi ytterligere skader. Rommet har ikke sluk eller dusj, slik at kravet til vanntetthet er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Flisegulv på toalett må renoveres.

Basert på at det er registrert sprukne og løsere fliser, men uten funksjonstap utover overflaten, settes TG 2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Flisegulv er sprukket.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og eldre jernrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekrane i kjeller.



Eldre jernrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Under kjellergulv er det mest sannsynlig soilrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Soilrør har en teknisk levetid på ca. 50–70 år. Rørene vurderes som eldre og nær, eller forbi, forventet levetid. Rørene er ikke tilgjengelige for full inspeksjon da de ligger under betonggulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales vurdering med kamerainspeksjon og/eller utskifting ved oppgradering av våtrom eller øvrig avløpsanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Nye vinduer som er montert er uten ventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Ventiler i oppholdsrom sørger for kontinuerlig luftutskifting, slik at oksygennivået holdes oppe og lufta ikke blir ubehagelig.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 3 Varmtvannstank

Sentralfyr av type CTC 171 i kjeller.
En stålkjel med oljebrenner montert i front.
Innebygd varmtvannsbereder (emaljert eller kobberkledd tank) på ca. 120–150 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brenneren er fra 1978, den er over 46 år gammel. Selv om mange fortsatt er i drift, regnes den som utdatert i forhold til energibruk, isolasjon og sikkerhet (fare for lekkasjer, grodd bereder, redusert hygiene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sentralfyren bør byttes ut med ny varmvassbereder. Gamle beredere kan få korrosjon og groing innvendig, som kan redusere vannkvaliteten. Nye beredere har betydelig bedre skumisolasjon, du kan spare flere hundre kWh strøm i året bare på redusert varmetap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gammel oljebrenner som brukes som varmvassbereder.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern.
Sikringsskapet ble montert i 2012 av Sinus Mosjøen.

El-skap plassert i gang på loft.
Automatsikringer og måler.

Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren av fullmektig. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om el-anlegget, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.
2012 I følge data på kursoversikt ble sikringsskapet montert i 2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

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 Ledningsnett er av eldre ukjent modell med noen gamle brytere. Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lysbryter av eldre modell

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat er fra 2014.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Noen røykvarslere er demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av drenering er lagt i 2008. Opplysning er innhentet fra entreprenør som utførte jobben. Usikkert om hele dreneringen ble byttet.
Nedløpsrør er tilkoblet overvannsrør under bakkenivå, usikkert om de er tilkoblet drenering.
Synlig grunnmursplast på grunnmur enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Nærmere undersøkelser av dreneringen bør foretas da det er uvisst om dreneringen ble byttet i sin helhet i 2008.
Klemplast på grunnmursplast er stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må undersøkes nærmere om det er montert grunnmursplast hele vegen rundt boligen.

Klemplast av grunnmursplast må monteres der det mangler.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

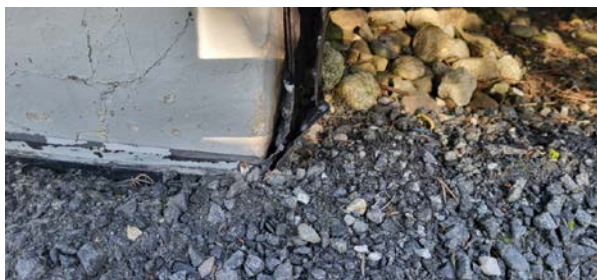
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

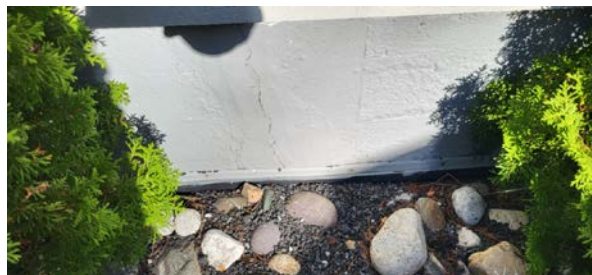
Tettelist på grunnmur må festes.

Grunnmuren bør pusses.

Sprekker gjør det lettere for vann å trenge inn i grunnmuren, spesielt ved regn eller smeltevann. På vinteren vil dette føre til frostspregning. Over tid kan fuktigheten trekke inn i betongen og videre inn i bygningen.



Sprekker i maling på grunnmur. Grunnmursplast er løsnet i topp.



Sprekk i grunnmur som har vært utbedret. Grunnmursplast med påmontert list i topp.



Sprekk i innvendig mur.

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Mot nord er det hellende terreng mot boligen.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsrør av plast og utvendige vannrør (PEL) av plast fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger er innhentet fra entreprenør som utførte gravearbeidet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bilparkering.

Byggeår

1970

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

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

Bygningen er fundamentert med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Pulttak takkonstruksjon som utvendig er tekket med bølgeblikkplater. Vippeport montert i front.

Avvik: Eldre garasje med etterslep på vedlikehold. Råte i bordkledning, innvendig er det ikke montert undertak i takkonstruksjonen.

Som gulv er det montert betongheller. Heller ligger løs på gulvet og ligger ujevnt grunnet uisolert mark.

Takkonstruksjonen virker svak.

Porten er liten, bredde x høyde på port er ca. 2,09 x 2,08 meter. Innvendige mål i garasjen er ca. 5,73 meter og ca. 2,59 meter bred.

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

Lekstue

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1980

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

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

Lekstue som er oppsatt ca. 1990.

Eldre bygning med manglende vedlikehold, det ble påvist råteskader i gulv.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/234 m²

Enebolig: 7 Bod, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Entré, 2 Gang, Trapperom, 4 Soverom, Bad

Andre bygg: Garasje, Lekestue

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sankarvegen 13 ,8663 MOSJØEN 141 m ² 1952 3 sov	13-02-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	20 567
2 Sankarvegen 11 ,8663 MOSJØEN 232 m ² 1985 3 sov	27-08-2023	4 400 000	4 400 000		4 400 000	18 966
3 Sankarvegen 13 ,8663 MOSJØEN 126 m ² 1952 3 sov		2 650 000				18 794
4 Helligbergvegen 18 ,8663 MOSJØEN 203 m ² 1988 4 sov	11-10-2023	3 900 000	3 725 000		3 725 000	18 350
5 Åsvegen 47 ,8663 MOSJØEN 241 m ² 1953 5 sov	16-06-2025	3 900 000	3 850 000		3 850 000	15 975
6 Helligbergvegen 24 ,8663 MOSJØEN 169 m ² 1965 4 sov	19-09-2024	2 700 000	2 560 000		2 560 000	15 148
7 Sankarvegen 2 ,8663 MOSJØEN 179 m ² 1953 6 sov	27-05-2025		2 115 000		2 115 000	11 816
8 Sankarvegen 6 ,8663 MOSJØEN 306 m ² 1959 3 sov	09-10-2024	2 990 000	2 900 000		2 900 000	9 477

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	Kr.	5 935
Avløp, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	Kr.	10 370
Renovasjon: Stort abonnement 360 l dunk:	Kr.	9 165
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	5 206
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Tillegg for terrasser, overbygget inngangsparti etc.	Kr.	120 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 880 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 860 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

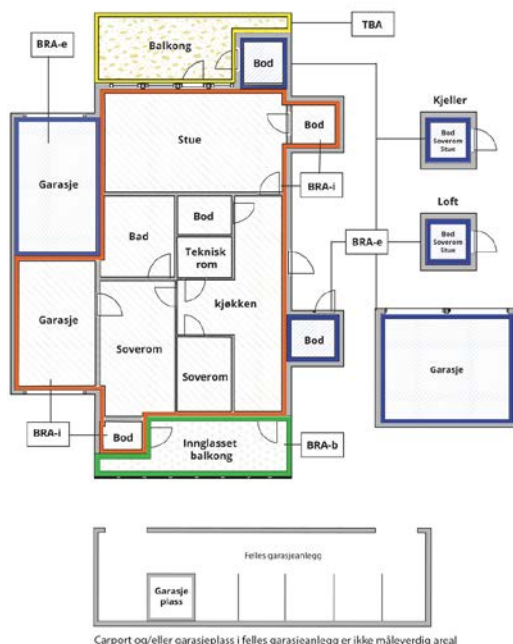
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA 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)				
Kjeller	81			81	44		81
Hovedetasje	81	5		86			86
Loftetasje	72			72		2	74
SUM	234	5			44	2	241
SUM BRA	239						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		
Hovedetasje	Hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, entré, gang	Bod med utvendig inngang	
Loftetasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,34- 2,36 meter.

Loftetasje: Ca. 2,37- 2,39 meter på opprinnelig bolig. På tilbygd soverom med skråtak er knevegger ca. 1,0 meter høy.

Åpent arealer er terrasse med utgang fra stue på ca. 23 m², terrasse i loftetasje på ca. 11 m² og terrasse ved hovedinngang på ca. 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger på boligen, men det er avvik fra disse:

Kjeller: Tegning av kjeller på tilbygg foreligger ikke.

Loftetasje: Wc og soverom er i dag slått sammen til et bad.

Arbeidsrom er i dag benyttet som soverom. Klesskap er i dag gang inntil tilbygd soverom.

Tilbygd rom i 2. etasje har ingen benevnelse på type rom. Rommet er i dag et soverom.

Utvendig inngangs terrasse og terrasse mot nordvest er ikke byggesøkt.

Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostinger for søknad må påberegnes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.
Garasjen er bygd helt inntil nabogrensen uten at det foreligger noen dokumenter på dette.
Det anbefales å ta kontakt med kommunen for videre info om garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	81
Garasje	0	15
Lekestue	0	4

Kommentar

Enebolig

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen på tilbygd soverom mot nordøst ikke er måleverdig grunnet skråhimling med 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.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Knut Kjønås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	411		0	725.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sankarvegen 8, 8663 MOSJØEN

Hjemmelshaver

Halten Hovar, 8663 MOSJØEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2 km. nordøst for Mosjøen sentrum. Området rundt boligen har skrånende terreng og har normalt gode solforhold. Sentral beliggenhet med tanke på skoler, barnehager og tilbud som normalt hører med i byer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen inngår i Kommunedelplan for Mosjøen.
Arealbruk: Boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med plener som er beplantet med busker og trær.
Tomten er bebygget med enebolig og en garasje.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
65 304	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges med fullmakt og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da fullmaktshaver av boligen ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	10.09.2025	
3	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonssprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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, 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 rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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](#)

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/personvernerklæring/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/MB1484>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

(Kommune)

Vefsn

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Hovar Håltten
Sankarvegen 8

8650 MOSJØEN

Byggherre (navn, adresse)

Hovar Håltten
Sankarvegen 8

8650 MOSJØEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Sankarvegen 8	104	19	159	

Deres søknad	Dato 18.04.1989		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Tilbygg i l. etg. n/kjeller til best. bolig		
Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 03.05.89	Saksnr. 35/89
Merknader	Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

VEFSN KOMMUNE

for Bygnings- og reguleringsjefen

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Mosjøen	16.05.90	<i>Gudolv Forsmo</i> Gudolv Forsmo

KOPI
SENDT

☒ ansvars- havende	Navn Hovar Håltten	Adresse Sankarvegen 8, Mosjøen
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Blad 1

Yelfa bygningsråd

304/68 3/3 68

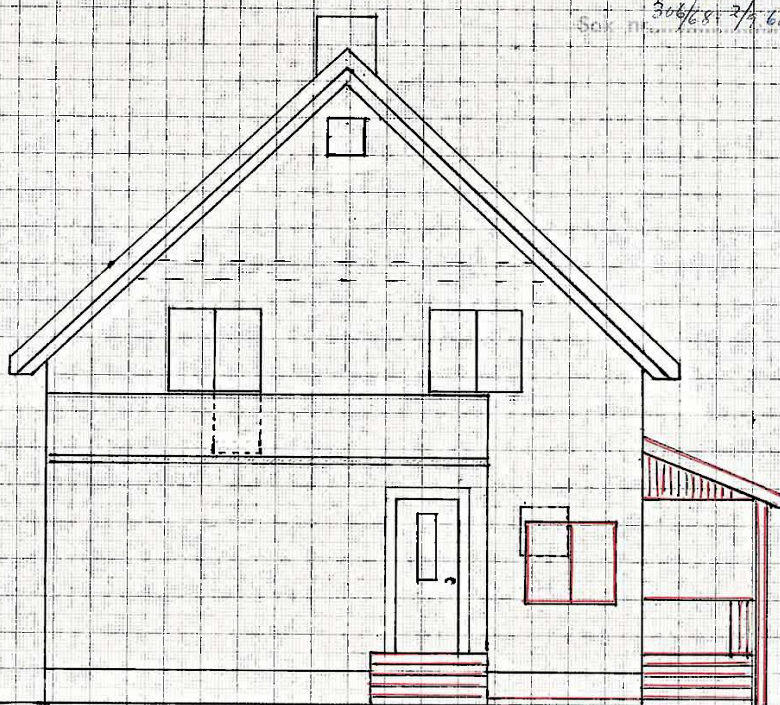
Sök nr. 304/68

YELFA KOMMUNE

Plan- och byggnadsnämnden

730/68

8/7-68



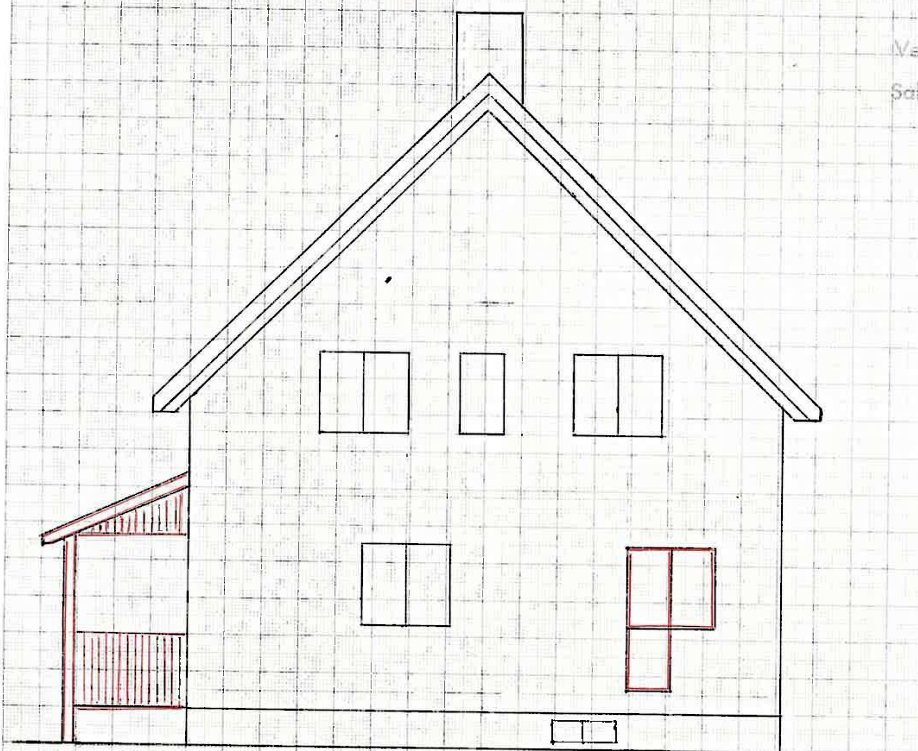
Fasade mot sør

M:1:70

Blad 24

Vätsn bygningsråd
Sak nr. 306/68 - 2/9 68

VÄTSN KOMMUNE
Byggnadsregul- och ordningsföreskrifter
Nr. 7/68
Mot. 8/7-68

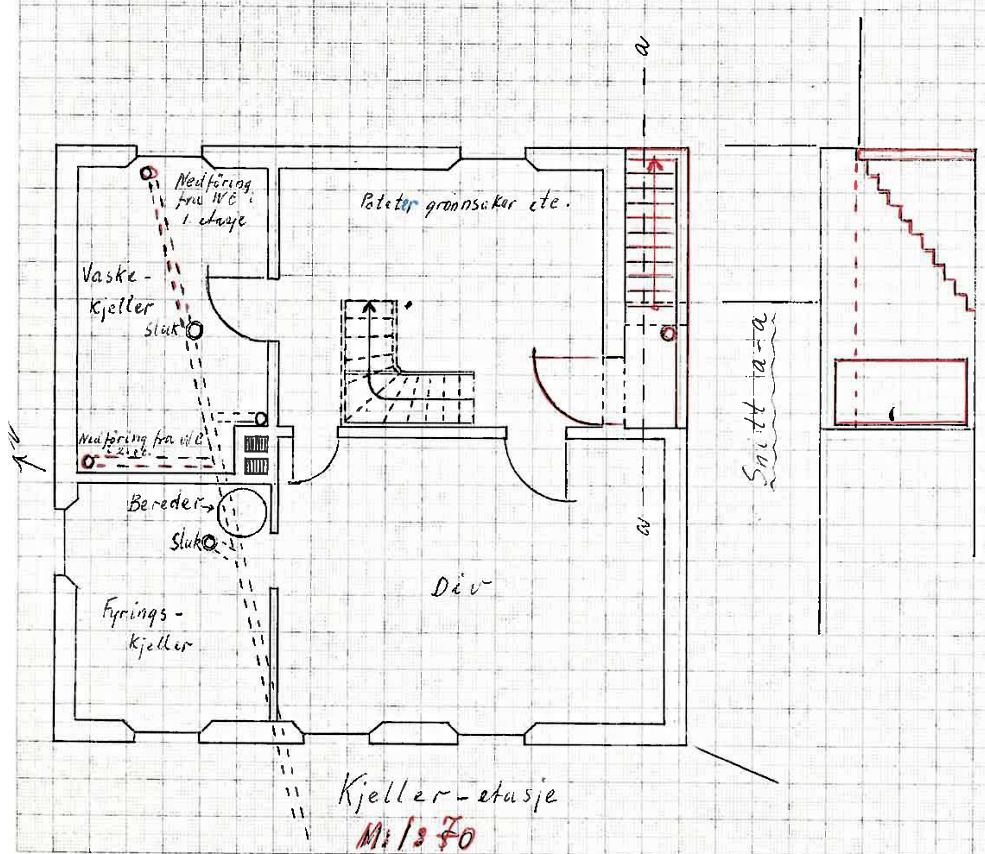


M: 1: 80

Fasade mot nord

Blad 3

VIEN KOMMUNE
Bygn-regul- og oppmålingen
736/68
8/7-68

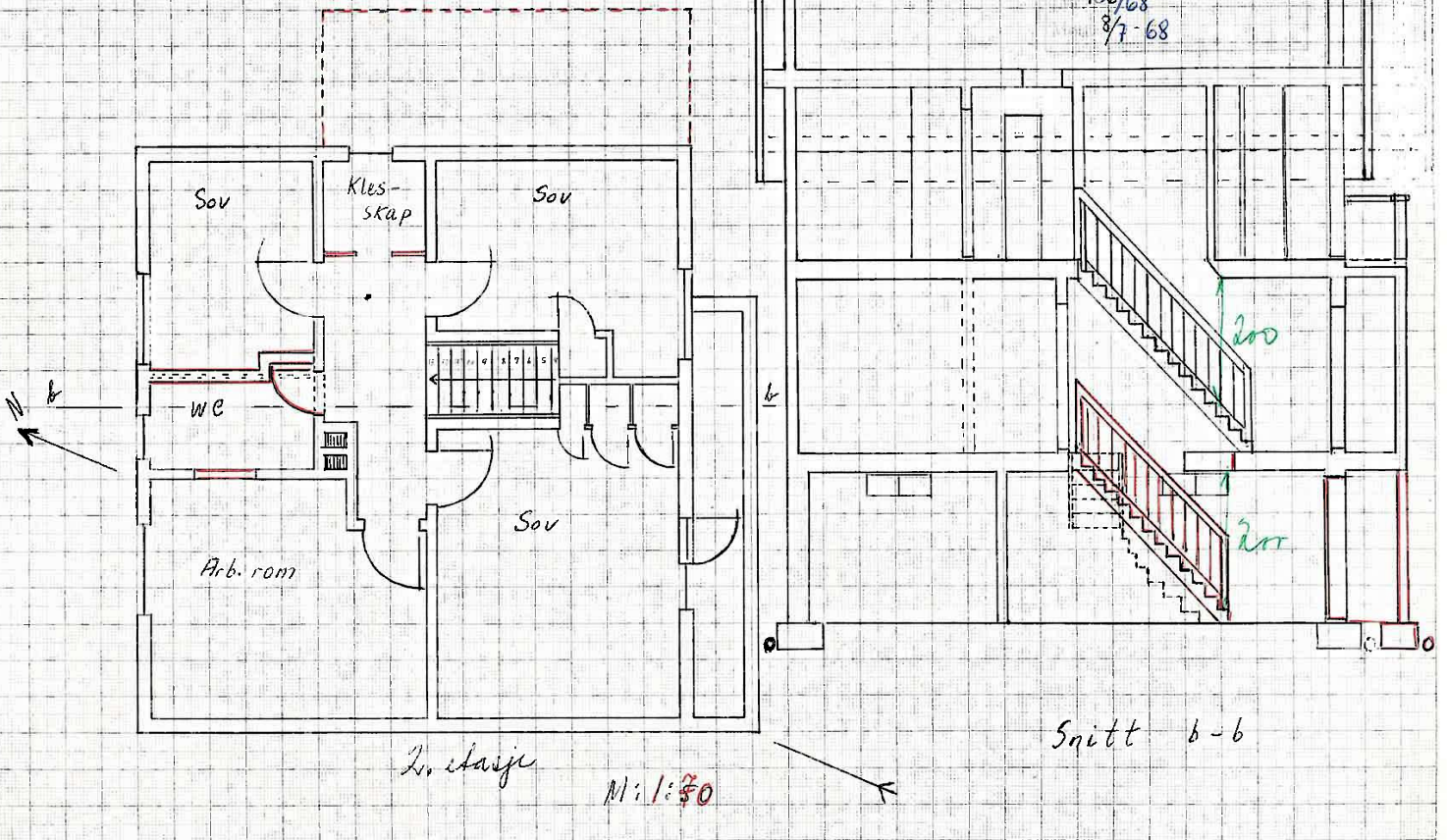


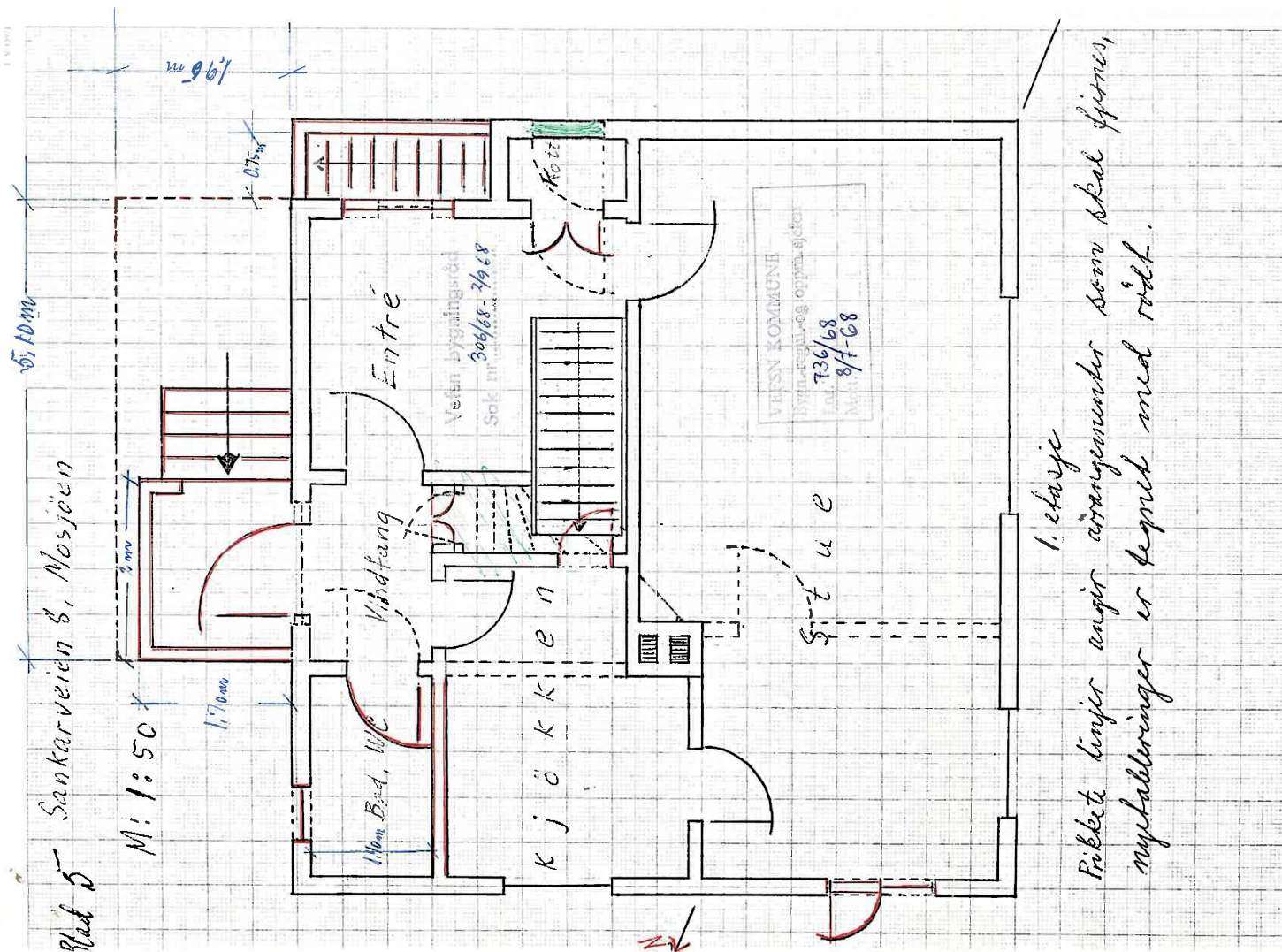
Vefsn bygningråd
306/68. 2/9 68
Sak nr.

Blad 4

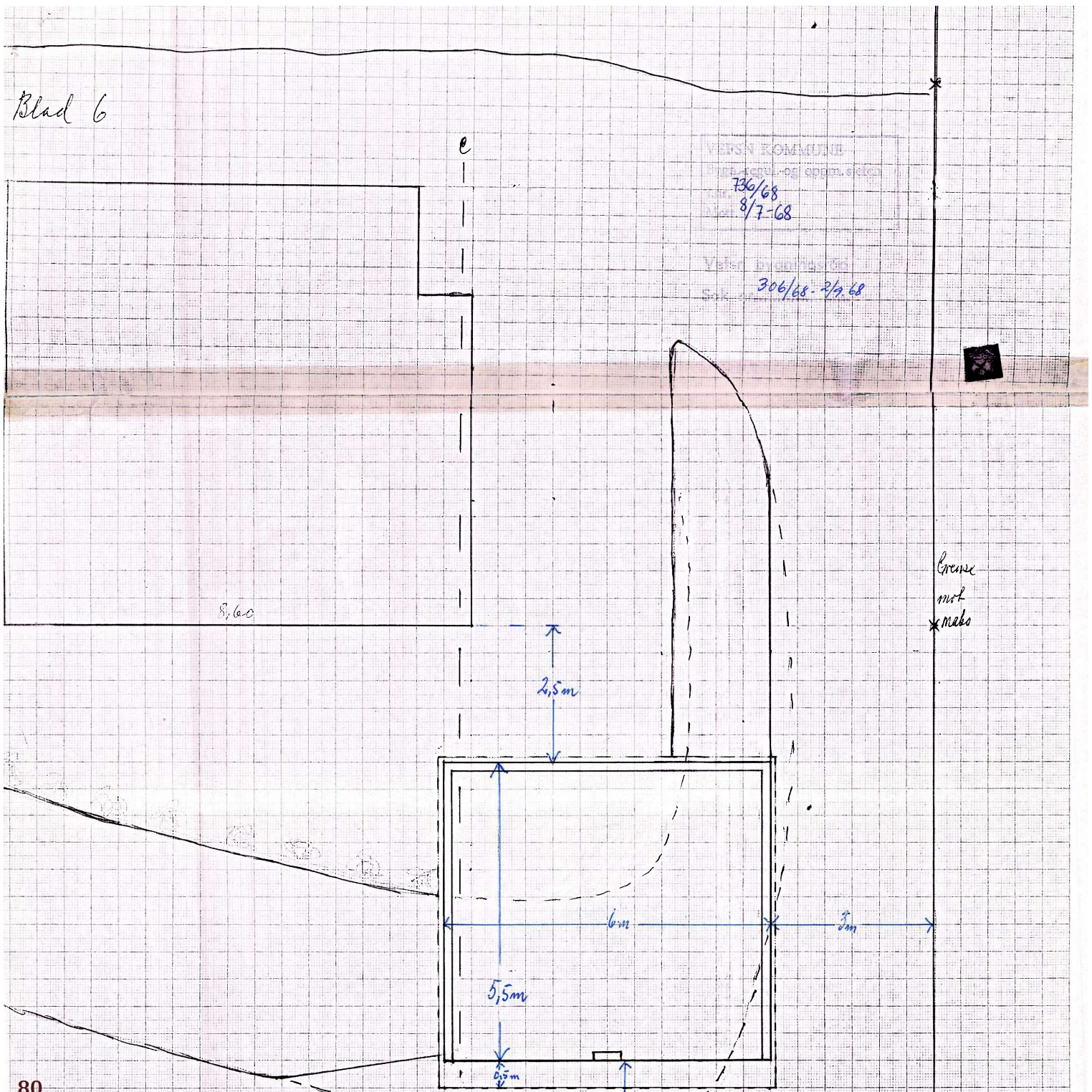
Notat
Sak nr 306/68 - 2/7 68

736/68
8/7-68





Blad 6



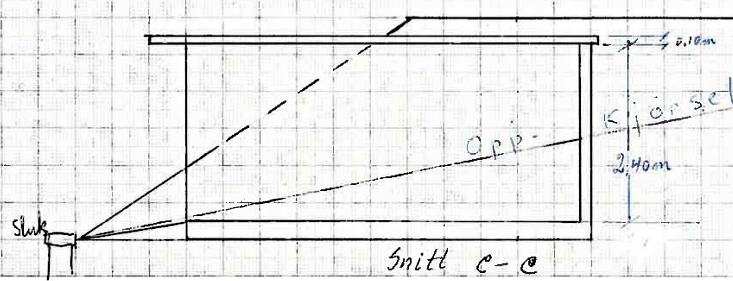
Blad 7

VEFSN KOMMUNE
736/68
8/7-68

- 30 -
- 29 -
- 28 -
- 27 -
Grense mot
nabo

Vefsn-bygningstred
306/68-2/7 68
Sak nr

~~M: 1:50~~ M: 1:70 Fasade mot Bankveien



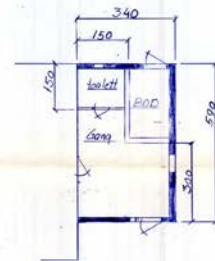
- 30 -
- 29 - skjelset
- 28 -
- 27 -
~~M: 1:50~~ M: 1:70



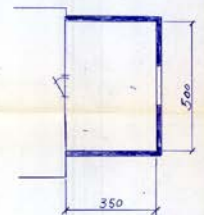
Fasade N



Fasade V



Plan 1st floor



Plan 2nd floor



Fasade S



Fasade Ø

Revised 25.09.89 P.B.
 Projekt tegning
 VERDEN KOMMUNE 20/1/90
 Bygghøjst. og Bygghøjst. 1/90

Revised 25.09.89 P.B.

Tillbygg Sankov 8	
for Howard Høsten	
Tegnet 1988 Per Rasmussen	
M.	1:100



Fasade Ø



Fasade V

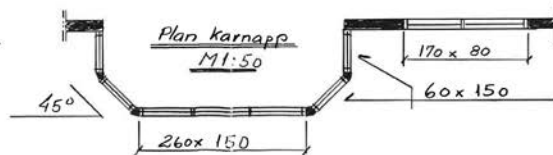


Fasade N

VEFSN KOMMUNE
Bygningsjefen



Fasade S



Sonkarv. & ciev Hovar Hallen	M
Nåv.hus med inntegnet	1:100
"karnapp".	Tegnet 28.9.88 P.B.



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 411

Adresse: Sankarvegen 8, 8663 MOSJØEN

Referanse: 1801250089

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 eiendomsforespørsler.

Kommuneplan


Planidentifikasjon 1824D1017

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt areal plan

Ikraftredelsesdato 21.06.2017

Plannavn Kommunedelplan for Mosjøen

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Arealformål


Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 1824D1017

AREAL 10938.98

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250089	
Selger 1 navn	
Helen Amundsen Halten	
Gateadresse	
Sankarvegen 8	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8663
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Hovar Halten	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1801250089

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helen Amundsen Halten	cda754961b7b9ad866bb 6c46662decb43058007e	29.08.2025 12:33:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250089

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

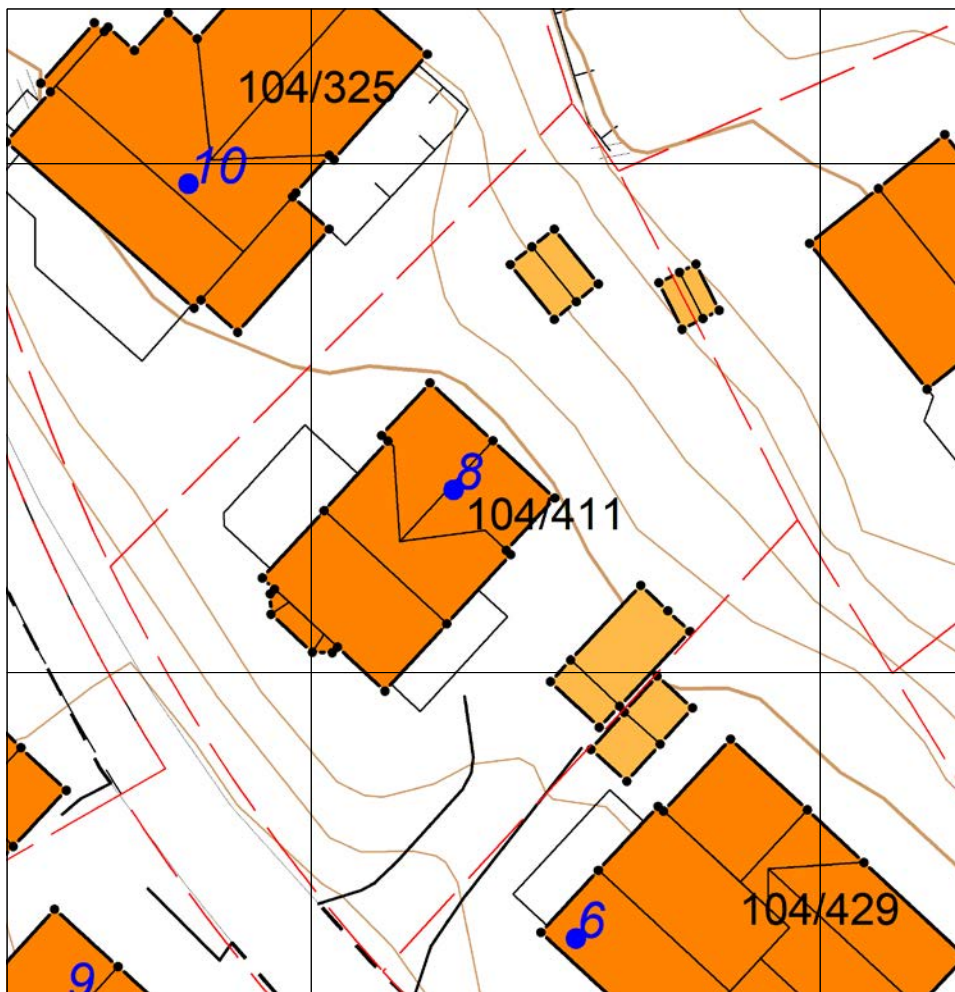
Ambita – Infoland, Ordrenr.: 8692061

Fyringsanlegg vedrørende eiendom

EIENDOM: Matrikkel: 1824/104/411//0/0 Sankarvegen 8, 8663 MOSJØEN Bygningsnummer: 11094333
ENHET: Enebolig(111)
Siste utførte tilsyn: 25.11.2024
Siste utførte feiing: 11.01.2022
Type skorstein: Tegl Type ildsted: Ikke rentbrennende
Avvik: Ingen avvik registret
Forbud mot bruk: Ingen aktive vedtak

Brann og redningstjenesten i Vefsn, Grane og Herøy kommune

Lotte Gabrielsen
Brannforebygger
Tlf.: 949 73 982



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 104/411

Adresse: Sankarvegen 8
8663

Dato: 18.08.2025

Målestokk: 1:250

Sign: Oline Nygaard

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
Møneliv
Trapp inntil bygg
Veranda

Bygningsmessige anlegg

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

Vegsituasjon

Ytterkant veg
Ytterkant fortau
Annet vegareal

Annen samferdsel

Traktorveg
Sti

Jernbanedata

Jernbane 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: 104
Bruksnummer: 411

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.08.2025 kl. 14:23
Produsert av: Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SANKARVEGEN 8
Etableringsdato:	29.04.2005
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 104 / 411	725,1 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310841	HALTEN HOVAR	H0202	Wergelandsvegen 8 8657 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7304307	417908		725,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert							
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
			Nettadresse (URL)	Annen referanse		Endret dato	Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn			29.04.2005				
Grunneiendom fra feste							
					Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
					Avgiver	1824 - 104/24/159	0
					Mottaker	1824 - 104/411	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	29.04.2005				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/24	-725,6	
		Mottaker	1824 - 104/411	725,6	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Sankarvegen	11600	8 EUREF89 UTM Sone 33 7304309	417907	Grunnkrets 0210 Sentrum 1 Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8663 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	11 094 333	Bebygd areal:	86	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	209	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7304309 Øst: 417907	Bruksareal totalt:	209	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 06.12.1954
Bygningsendringskode:		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	63	0	63	0	0	0	0	0
H01	1	76	0	76	0	0	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

18.08.2025 14:23

Matrikelbrev for 1824 - 104 / 411

Side 3 av 8

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11600 Sankarvegen 8	H0101	Bolig	209	5	Kjøkken	2	2	104/411
Bygningsnr:	11 094 333	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	56	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7304309 Øst: 417907	Bruksareal totalt:	56	vannverk		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode: Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder: Elektrisitet		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming: Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	18	0	18	0	0	0	0	0
H01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
K01	0	18	0	18	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11600 Sankarvegen 8		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/411

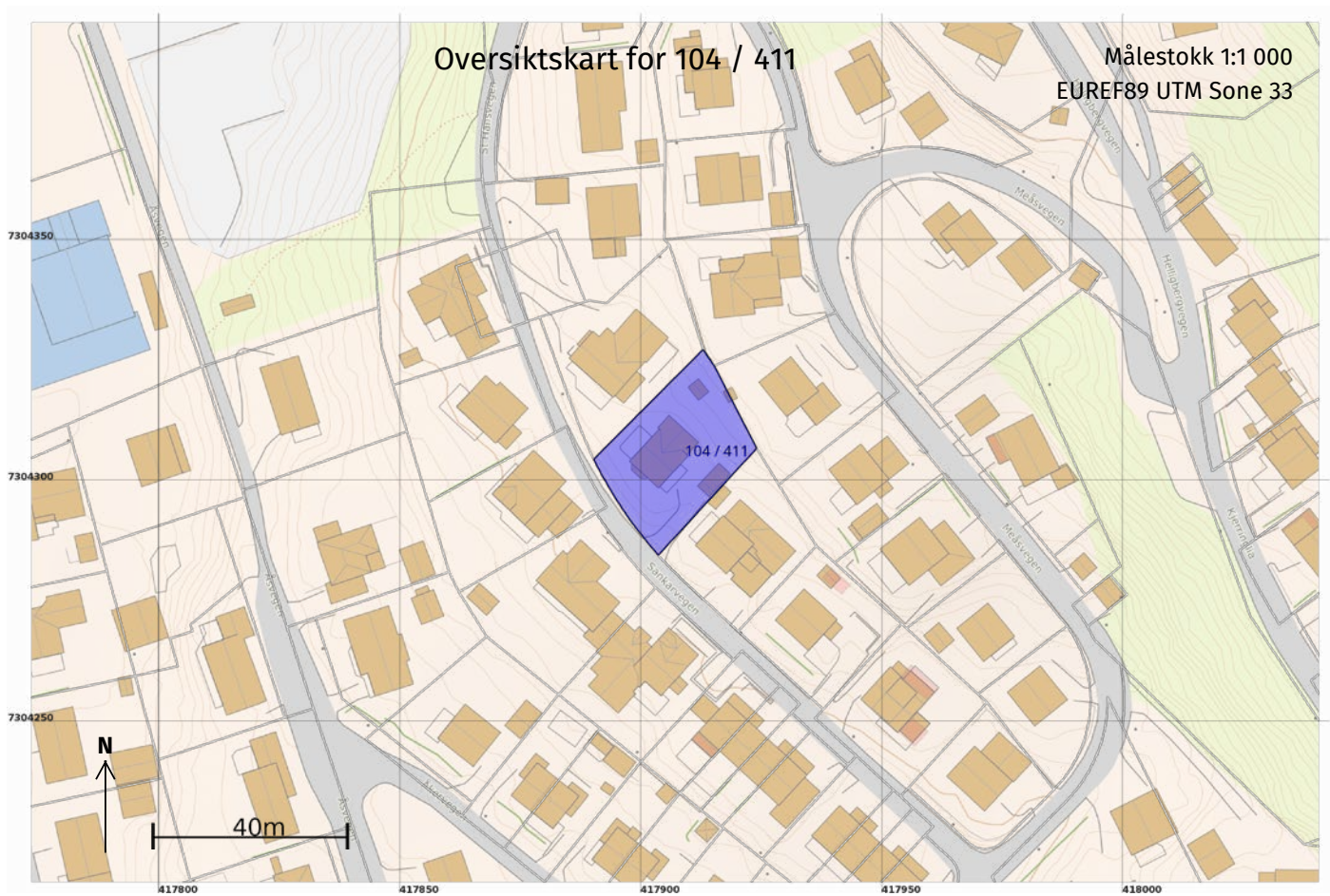
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver		HALTEN HOVAR		SANKARVEGEN 8			
Bygningsnr:	187 959 004		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7304301 Øst: 417915		Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			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	19	19	0	0	0	0	0

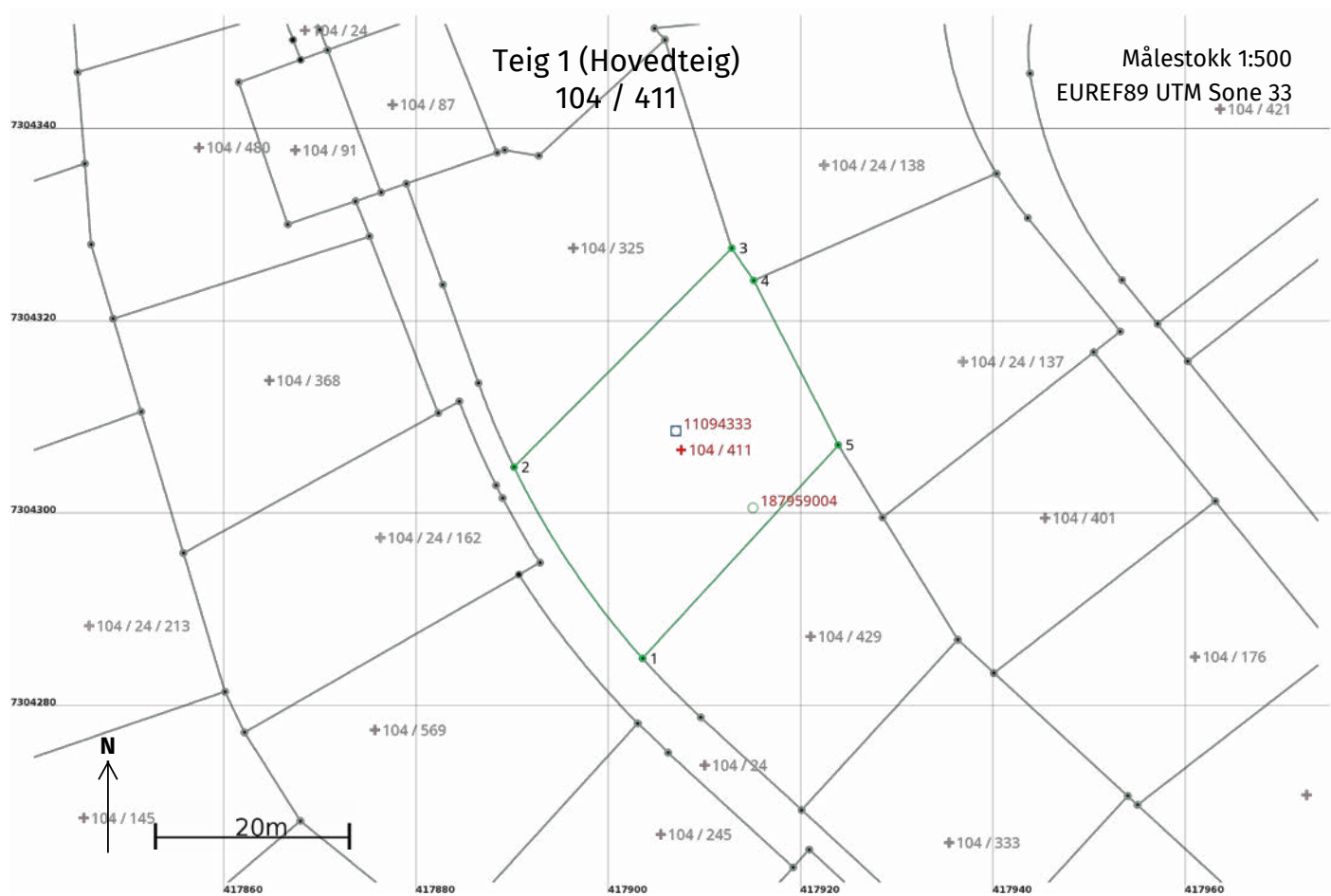
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/411



18.08.2025 14:23

Matrikelbrev for 1824 - 104 / 411

Side 6 av 8



18.08.2025 14:23

Matrikelbrev for 1824 - 104 / 411

Side 7 av 8

Areal og koordinater

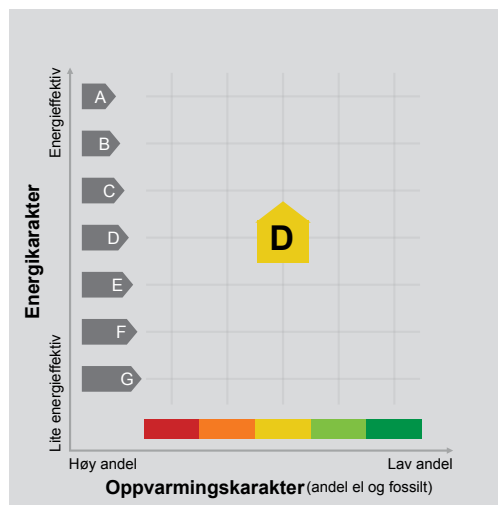
Areal: 725,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7304307 Øst: 417908

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7304285,36	417903,54		Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	87,47
			24,02			13	
2	7304305,23	417890,17		Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
			32,09				
3	7304327,97	417912,81		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			4,05				
4	7304324,61	417915,07		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			19,22				
5	7304307,52	417923,87		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			30,07				

ENERGIATTEST



Adresse	Sankarvegen 8
Postnummer	8663
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	411
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11094333
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167425
Dato	11.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

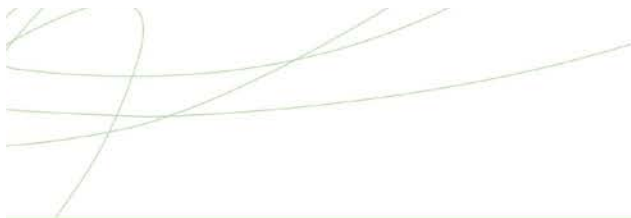
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1990
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 234
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Sankarvegen 8 - Nabolaget Dolstad - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Åsbyen Stopp 39 Linje 261	6 min 🚶 0.4 km
🚆 Mosjøen stasjon Linje F7	10 min 🚶 0.7 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	11 min 🚗

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	7 min 🚗 3.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	6 min 🚗 3.2 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	22 min 🚶 1.8 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	7 min 🚗 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Mosjøen	14 min 🚶
🚗 Mosjøen North Supercharger	19 min 🚶

«Nært sentrum, stor uteplass. Greit for barn å bo her.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

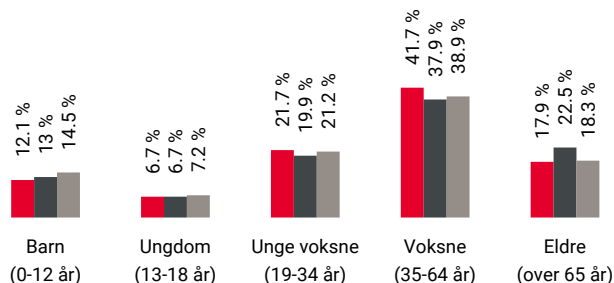
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dolstad	1 066	581
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	8 min 🚶 0.6 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	25 min 🚶 1.9 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 🚗 2.3 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Mosjøen PostNord, søndagsåpent	19 min 🚶 1.6 km
Rema 1000 Mosjøen PostNord	20 min 🚶 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



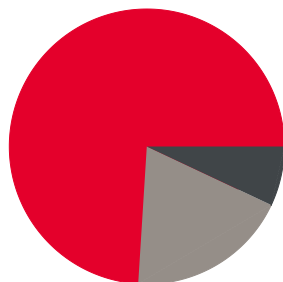
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

⚽ Mosjøen skole	22 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket	1.8 km	
⚽ Kulstadleira femmerbane	23 min	🚶
Ballspill	2 km	
🚴 Helsehuset Treningssenter	23 min	🚶
🚴 Vefsn skole og treningssenter	6 min	🚗

Boligmasse

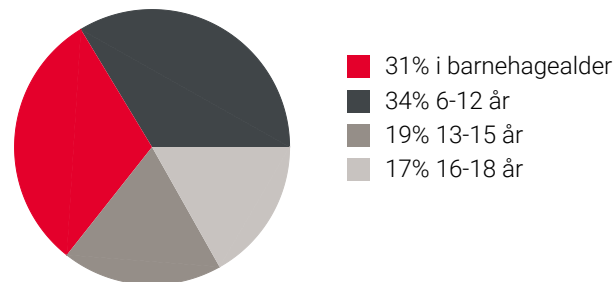


74% enebolig
7% rekkehus
19% annet

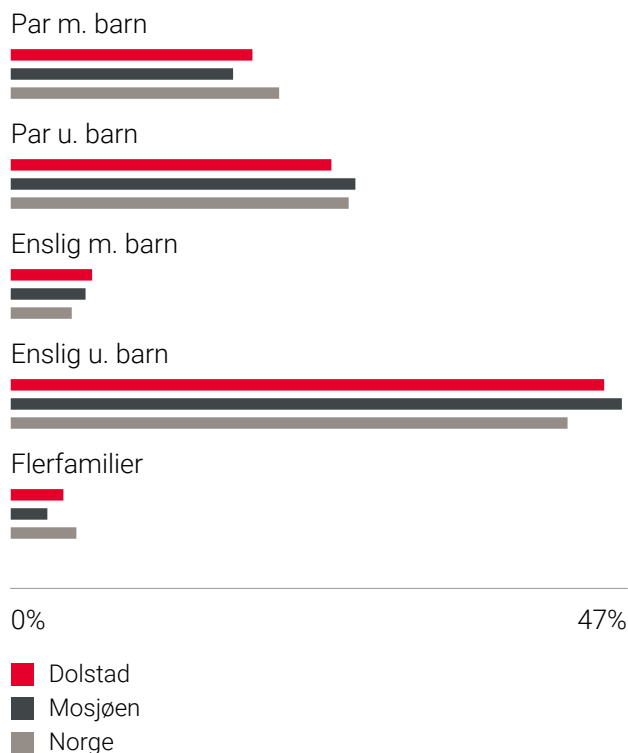
Varer/Tjenester

📍 Sjøsiden Senter	21 min	🚶
📍 Apotek 1 Sjøsiden	21 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

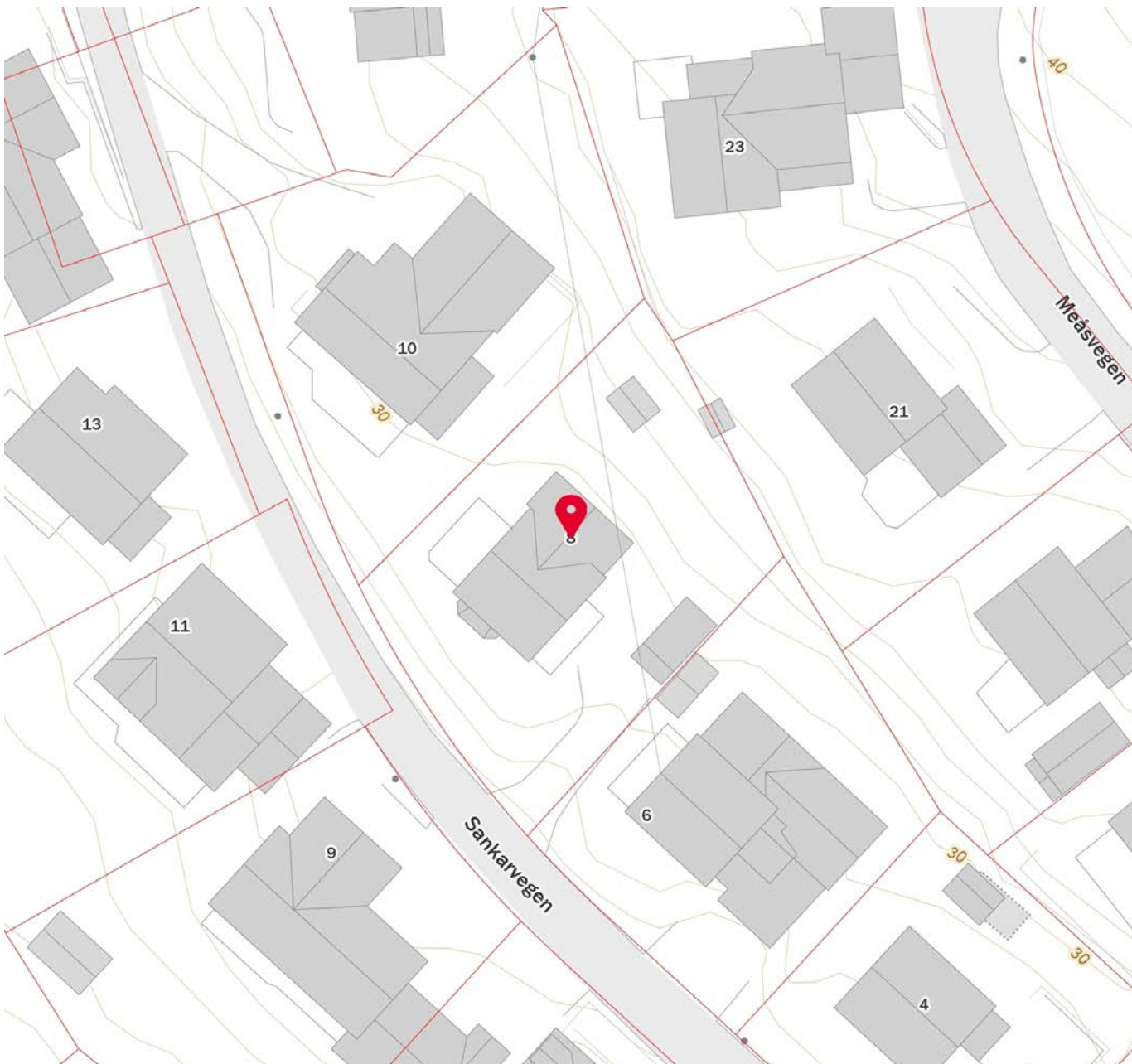
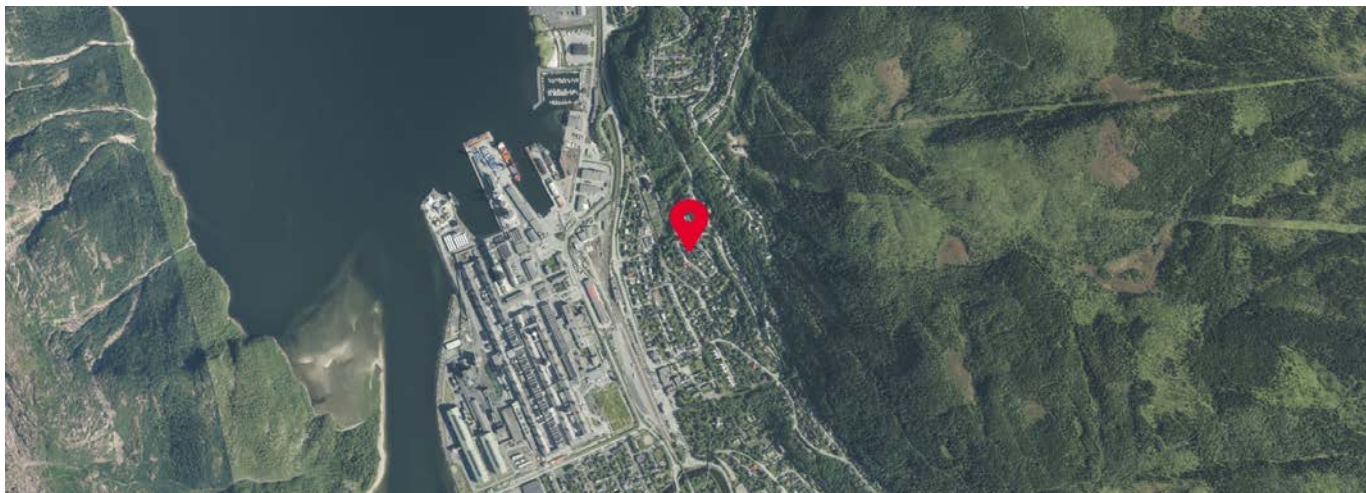


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Sankarvegen 8
8663 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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