

Velkommen til

Mølnhushaugen 23B, 8802 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mølnhushaugen 23B
8802 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 500,-

BRA/BRA-i	72 / 71 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1993
Etasje	2 av 2

Energimerke E

Velkommen til Mølnhushaugen 23B!

Denne innbydende leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje, med terrasse vendt mot sørvest som sørger for meget gode sol- og lysforhold store deler av dagen. I tillegg får du fin utsikt mot sjø, fjell og omgivelser. Rolig og familievennlig nærområde med gode rekreasjonsmuligheter, herunder umiddelbar nærhet til skog og mark. Det er ca. 4 km til Sandnessjøen sentrum, og kort avstand til det meste av hverdagsfasiliteter.

Leiligheten har en praktisk planløsning som inneholder vindfang, gang, en lys og trivelig stue med vedfyring og store vinduer, et nyere og pent kjøkken med integrerte hvitevarer, bad/vaskerom som ble renovert i 2025 og to gode soverom. I tillegg er det bodplass både inne og ute. Parkering på sameiets parkeringsplass, med tilgang på felles el-bil lader.

Velkommen til en trivelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Mølnhushaugen 23B, 8802 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 36, Bnr. 197, Snr. 15, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 778 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 68 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 400,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Renovasjon: kr 5 301,- pr. 2025

Renovasjon utføres av SHMIL IKS og faktureres 6 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 80 liters beholder m/deling.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 500,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar, brøyting, maling, plenklipping og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiets resultat og regnskap for 2024 er vedlagt lenger ned i salgsoppgaven. Regnskapsfører opplyser at resultatet for 2025 er under utarbeidelse.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 125 000,- pr 29-10-2025

Renter og avdrag
Sameiets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånet er i SpareBank1
Serielån, 12 terminer pr. år.
Rentesats pr. 29.10.2025: 8,6% (nom) 10,28% (eff)
Flytende rente
Antall terminer til innfrielse: 20
Opprinnelig lånebeløp: kr. 150 000
Saldo pr. 29.10.2025: kr. 125 000
Første termin/Første avdrag: 15.07.2025
Siste termin/Lånet innfris: 15.06.2027

Sameiet har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre.

IN-Ordning
Sameiet har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Forretningsfører
SpareBank 1 Regnskapshuset avd. Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 45, 8800 Sandnessjøen
geir@snnregnskap.no tlf. 99570790

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 71 m²
BRA - e: 1 m²
BRA totalt: 72 m²
TBA: 22 m²
ALH: 3.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Biloppstillingsplasser på sameiets eiendom for egen parkering og gjesteparkering. Det er ikke fast/oppmerket parkeringsplass.

Seksjonseierne har tilgang på seks el-bil ladere på parkeringen som er felles for sameiet. El-bil laderne er organisert slik at hver bruker må ha et eget abonnement som koster 59kr mnd for å benytte seg av lader.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at dette sameiet ikke har oppdatert sine vedtekter i henhold til eierseksjonsloven §26. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mot bytte til annen parkeringsplass.

Sameiets eiendom
Gnr. 36, Bnr. 197, ALSTAHAUG kommune.

Tomtestørrelse 3 412 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Historisk oppgitt areal ifølge vedlagte målebrev er 3414,6 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjoneringsbegjæring.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er opparbeidet med stort felles parkeringsareal ifm. adkomst, samt plen og beplantning. Det er ukjent byggegrunn. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Byggeår
1993 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 71 m²: Vindfang, gang, to soverom, bod, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
BRA-e 1 m²: Bod ved inngang.
TBA 22 m²: To terrasser.

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

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

Bygningssakkyndig kommenterer følgende når det gjelder areal:
- I utvendig bod er det ca. 1 m² målbart areal, og ca. 3 m² areal med for lav høyde (ALH).
- TBA er altan ved inngang på ca. 13 m², og ved kjøkken på ca. 9 m².

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

Standard
Leiligheten fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og holder generelt normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Det er gjort en rekke oppgraderinger de senere år, herunder kan det nevnes:
- 2025: Montering av felles El-bil ladere. El-arbeid, herunder tilkobling av speilskap, etablering av stikkontakt ved servant, skiftet til bryter for varmtvannstank og tilkoblet ny taklampe. VVS arbeid på bad, tilpasning vannrør, tilkobling varmvannstank, servantbatteri, toalett, dusj. Ny vannlås og synlige avløpsdeler
servant. Diverse småarbeider utført på bad, herunder sparklet, tapetsert, malt med Jotun våtromssystem, skjøtesveis i belegg sveist på nytt, ny varmtvannstank, servantkran og nye baderomsmøbler, malt himling, vindus- og dørkarm.
- 2024: Montert luftehatter i tak.
- 2021: Nytt toalett.
- 2019: Ny kurs, diverse stikkontakter og oppkobling i forbindelse med bytte av kjøkken. Nye utelamper. Montert avtrekksvifte på kvist med avtrekk i tak på kjøkken og bad. Ny ventilator i forbindelse med bytte av kjøkken. Montert lekkasjestopper, tilpasning avløp og vannrør i forbindelse med bytte av kjøkken.
- 2014: Lagt nytt tak/utbedret skade på tak.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, enkel sort vaskekum med sort ett greps blandabatteri. Det er kjøl/fryseskap, 45 cm oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter, i tillegg er det mekanisk avtrekk i himling.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom ble renovert i 2025. Veggene har våtromstapet/Jotun våtromssystem. Taket har malte himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg foran sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med heldekkende servant, ett greps blandabatteri, speiloverskap med innfelt lyd, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Montert avtrekksvifte i 2019 på kvist, med avtrekk i tak på kjøkken og bad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og malte plater med strie. Innvendige tak har malte himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Malte, slette, formpressede innerdører, utført i papp og trekonstruksjoner. Dør fra vindfang har enkelt glass i hele høyden.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke plassert i gang ved stue. Vedovn i stuen fra Dovre, av typen Dovre 35 Cb 3 og 36 Cb 3. Forrige tilsyn var 05.02.2015 og forrige feiing var 23.10.2023.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og mekanisk avtrekk i himling på bad og kjøkken, Flexit avtrekksanlegg montert på kaldloft i 2019.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank av merket Høidal fra 2025 på ca. 190 liter. Plassert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i vindfang, automatsikringer med 40A hovedsikring, fordelt over 9 kurser.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler og 6 kg brannslokkningsapparat. Det gjøres oppmerksom på at brannslokkningsapparat er fra 1998.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på undertak.
- Veggkonstruksjon: Mye rust i nedre beslag på veggkledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktskjolder i plate - undertak. Ikke målt forhøyet fukt verdi ved befaringen.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 89,5 cm.
- Altan ved inngang: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 89 cm.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Vann og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Dører: Baddør tar i dørstokk.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Aldersmessig vurdering.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke eltilsynsrapport for de siste 5 årene, det foreligger ikke samsvarserklæringer for el-arbeid utført etter 1999, anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det anbefales utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Må framskaffes dokumentasjon/samsvarserklæring på utført arbeid. Åpne stikkontakter/brytere på bad under oppussing.
- Bad/vaskerom 2. etasje: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Aldersmessig vurdering på renner/nedløp/beslag.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Noen sponplater i dusj/badekar område er sprø/smuldret helt nederst mot sokkel. Ufaglært har i 2025 fjernet sprø/smuldret kant i bunn av enkelte plater og sparklet/pusset i forbindelse med maling av bad. Arbeid utført av person med våtromssertifikat ved egeninnsats.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid på bad/våtrom i 2025 herunder er vinyltapet fjernet fra sponplater, sparklet og malt med jotun våtromssystem. Skjøtesveis i gulvbelegg sveist på nytt. Ny varmtvannsbereder og servantkran. Nye baderomsmøbler. Langsgående beleggskjøt sveist på nytt. Arbeid utført av person med våtromssertifikat ved egeninnsats. Ufaglært monterte nytt toalett i 2021.

Pkt. 4: Det var lekkasje/skade på tak rundt 2014. Faglært ordnet da komplett nytt tak i 2014. I 2024 monterte faglært luftehatter i tak.

Pkt. 11: Faglært har i 2019 montert lekkasjestopper, kjøkkenkran, tilpasning avløp og vannrør i forbindelse med bytte av kjøkken.

Pkt. 13: I 2019 monterte ufaglært avtrekksvifte på kvist med avtrekk i tak på bad og kjøkken. I tillegg er det montert ny ventilator i forbindelse med bytte av kjøkken.

Pkt. 17: Faglært arbeid på det elektriske anlegget. I 2019 ble det montert ny kurs, diverse stikkontakter og oppkobling i forbindelse med bytte av kjøkken. I tillegg nye utelamper. I 2025 ble det montert felles elbil ladere.

Pkt. 25: Det foreligger salgsoppgave/tilstandsrapport fra kjøp av boligen i 2018.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører. Lagt nytt tak/utbedret skade på tak i 2014. Renner og nedløp i metall. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Brannskillevegg mot naboloft. Luke i himling, for adkomst til kaldloft plassert i gang ved bod.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjon av Permafom/betong i plastforskaling fra byggeår. Fasade/kledning har platekledning. Liggende kledning i gavlvegg mot parkering.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glassfelt i øvre del og malt balkongdør i tre med 2 lags glass i hele høyden. Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Balkonger/terrasser:
Altan ved kjøkken er utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.
Altan ved inngang er utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.

Utvendig trapp:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke, tette sidevegger med håndlist på en side. Trapp deles med naboleilighet.

Utvendig bod:

Utvendig uisolert bod, med impregnert dekke, bindingsverkvegger, kledd med asfaltplater og liggende kledning.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet i etablert og familievennlig område i Ura, ca. 4 km sørvest fra Sandnessjøen sentrum. Nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter året rundt. Fra eiendommen er det gangavstand til barneskole (1.-4. klasse), barnehage, bussholdeplass, dagligvarebutikk og diverse rekreasjonsmuligheter. En kort kjøretur unna finner du barneskole (5.-7. klasse), ungdomsskole, videregående skole, ytterligere barnehager, butikker, kjøpesenter, flyplass, samt ytterligere servicetilbud, fritidsaktiviteter og rekreasjonsmuligheter for store og små.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 11.01.1993. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Det er varmekabler i gulv på bad. Stedvis panelovner.

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

Internett- og tv-leverandør
Ikke inkludert i felleskostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn

kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, kjørevei og kommunalteknisk virksomhet, i eldre reguleringsplan for Mølnhushaugen med plan-ID 504234, datert 07.10.1987. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde ifølge Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022 med plan-ID 201622, datert 14.12.2016. KPHensynsonenavn H910.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens hjemmesider.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 582 066,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 328 265,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det følger av vedtektene at erverver av seksjon må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Wiktor Strand Tverbakk

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5290
Dato: 14.11.1991
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 18

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Litt om Mølletunet sameie:
- Sameiet består av 18 seksjoner.
- Gjeldende seksjon har sameiebrøk 1 / 18.
- Styreleder er Mathilde Dagsvik Ottesen, kontaktinfo: mathilde.dagsvik.ottesen@alstahaug.kommune.no eller tlf. 98859207.
- Det foreligger ikke husordensregler.
- Sameiet har ingen vedtektsfestede regler om husdyrhold.

Selv om dyrehold er tillatt, kan sameiet likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Reinesfjellet kr 9 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland AS den 14-10-2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 14.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 06.10.2025
Energiattest, datert 13.10.2025
Bygningstegninger, datert 20.01.1991
Ferdigattest, datert 11.01.1993
Seksjonering, datert 14.11.1991
Vedtekter, udatert
Målebrev, datert 24.06.1988
Matrikkelbrev, datert 30.09.2025
Matrikkelrapport, datert 30.09.2025
Grunnkart, datert 30.09.2025
Kommuneplankart, datert 30.09.2025
Reguleringsplankart, datert 30.09.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 915 97 036
E-post: rikard.myrvang@em1nn.no

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

















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.

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN

ALSTAHAUG kommune

gnr. 36, bnr. 197, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2369 **Referansenummer:** YA6272

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

BYGGCON

E

ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

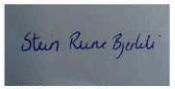
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig



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

BYGGCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1993 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 32 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

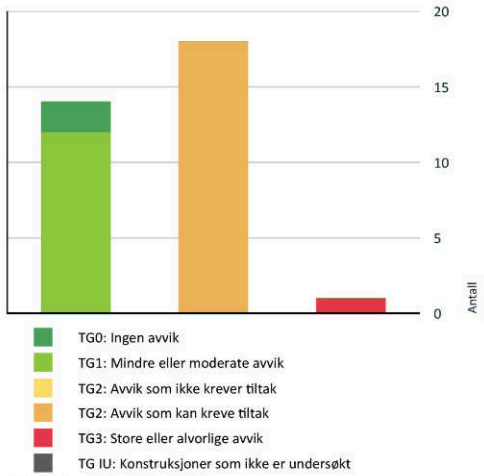
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

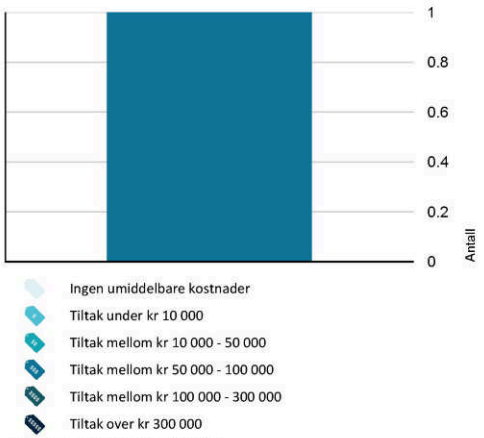
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Altan ved inngang** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1991

Kommentar
Matrikkelen - Alstahaug kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Diverse småarbeider utført på bad- sparklet, tapetsert, malt med Jotun våtromssystem, skjøtesveis i belegg sveist på nytt, ny varmtvannstank, servantkran, nytt toalett (2021) og nye baderomsmøbler, malt himling, vindus- og dørkarm, ufaglært arbeid av person med våtromssertifikat, ifølge egenerklæring.
2025	Modernisering	VVS arbeid på bad, tilpasning vannrør, tilkobling varmvannstank, servantbatteri, toalett, dusj. Ny vannlås og synlige avløpsdeler servant. Utført av Rørleggerspesialisten AS, ifølge info fra eier.
2025	Modernisering	El arbeid, tilkobling av speilskap, etablering av stikkontakt ved servant, skiftet til bryter for varmtvannstank, tilkoblet ny taklampe, arbeid utført av Sinus AS, ifølge info fra eier.
2025	Modernisering	Montering av felles El-bil ladere, arbeid utført av Elektrikern AS, ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Montert luftehatter i tak, arbeid utført av Jens Tangen Bygg og Vedlikehold AS, ifølge egenerklæring.
2021	Modernisering	Nytt toalett, ifølge egenerklæring.
2019	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning, ifølge info fra eier.
2019	Modernisering	Montert lekkasjestopper, tilpasning avløp og vannrør i forbindelse med bytte av kjøkken, arbeid utført av Rørleggerspesialisten As, ifølge egenerklæring.
2019	Modernisering	Montert avtrekksvifte på kvist med avtrekk i tak på kjøkken og bad. Ny ventilator i forbindelse med bytte av kjøkken, ufaglært arbeid, ifølge egenerklæring.
2019	Modernisering	Ny kurs, diverse stikkontakter og oppkobling i forbindelse med bytte av kjøkken. Nye utelamper, arbeid utført av Sandnessjøen Installasjon AS, ifølge egenerklæring.
2014	Modernisering	Lagt nytt tak/utbedret skade på tak, arbeid utført av Bolt Construction, ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører.
Lagt nytt tak/utbedret skade på tak i 2014, arbeid utført av Bolt Construction, ifølge egenerklæring.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport







TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

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.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av Permafom/betong i plastforskaling fra byggeår. Fasade/kledning har platekledning. Liggende kledning i gavlvegg mot parkering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Mye rust i nedre beslag på veggkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rustskader må undersøkes nærmere og utbedres.





TG 2 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Brannskillevegg mot naboloft.
Luke i himling, for adkomst til kaldloft plassert i gang ved bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder i plate - undertak. Ikke målt forhøyet fukt verdi ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.







TG 2 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Gjelder på vindu ved soverom, til venstre for inngang.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

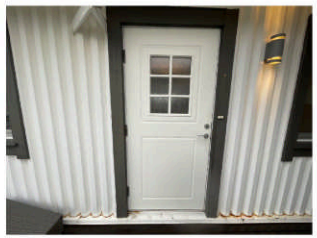
Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glassfelt i øvre del og malt balkongdør i tre med 2 lags glass i hele høyden.
Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc





TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Altan utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.

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

Rekkverkshøyde ca 89,5 cm

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 2 **Altan ved inngang**

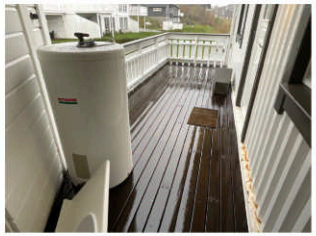
Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord. Størrelse angitt fra ca midten av trappeoppgang.

Tilstandsrapport

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

Rekkverkshøyde ca 89 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke, tette sidevegger med håndlist på en side. Trapp deles med naboleilighet.



TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig uisolert bod, med impregnert dekke, bindingsverkvegger, kledd med asfaltplater og liggende kledning.





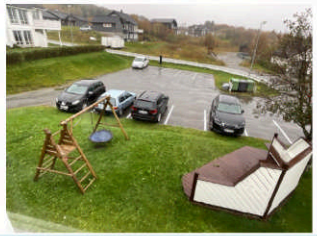
TG 1 Andre utvendige forhold

Stor felles parkeringsplass.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og malte plater med strie. Innvendige tak har malte himlingsplater.

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

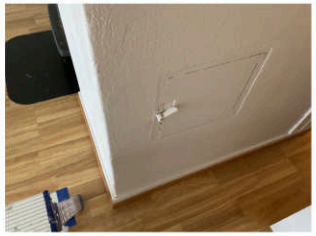
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke plassert i gang ved stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.







TG 2 Innvendige dører

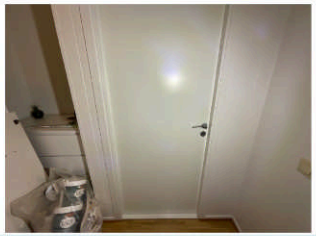
Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner. Dør fra vindfang har enkelt glass i hele høyden.

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

Baddør tar i dørstokk.

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

Gjelder baddør.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ vaskerom ble renovert i 2025.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/ Jotun våtromssystem. Taket har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Jotun våtromssystemet er lagt på eksisterende våtromssponplater som er et uegnet underlag for dette systemet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggene må holdes under oppsyn og det bør vurderes utbedringer/skifte av plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg foran sluk.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

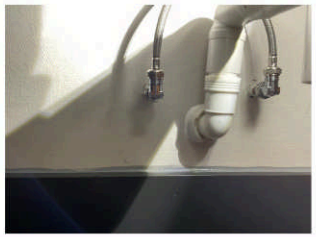
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med heldekkende servant, ett greps blandabatteri, speiloverskap med innfelt lyd, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Montert avtrekksvifte i 2019 på kvist, med avtrekk i tak på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, enkel sort vaskekum med sort ett greps blandabatteri. Det er kjøl/fryseskap, 45 cm oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkeninnredning ble skiftet i 2019.

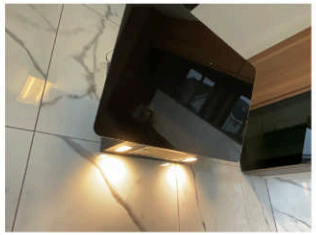


2. ETASJE > KJØKKEN

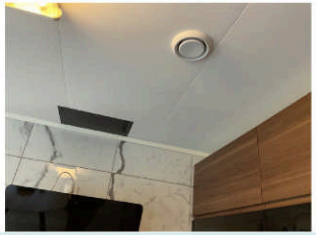
TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, i tillegg er det mekanisk avtrekk i himling.

Tilstandsrapport







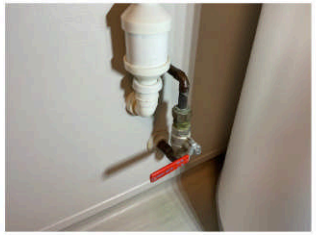
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

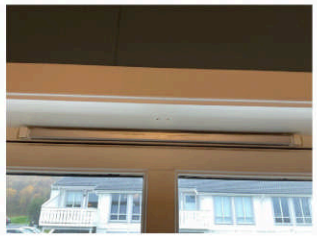
Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og mekanisk avtrekk i himling på bad og kjøkken, Flexit avtrekksanlegg montert på kaldloft i 2019.







TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank av merket Høidal fra 2025 på ca. 190 liter. Plassert på bad/ vaskerom.



Tilstandsrapport

TG 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.

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

Sikringsskap er plassert i vindfang, automatsikringer med 40A hovedsikring, fordelt over 9 kurser.

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.
   1991

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ny kurs, diverse stikkontakter og oppkobling i forbindelse med bytte av kjøkken. Nye utelamper, arbeid utført av Sandnessjøen Installasjon AS i 2019, ifølge egenerklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Må framskaffes dokumentasjon/ samsvarserklæring på utført arbeid,. Åpne stikkontakter/ brytere på bad under oppussing.

Generell kommentar

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



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.

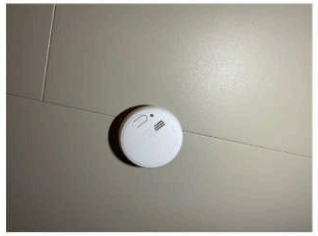
Røykvarsler og 6 kg brannslokkningsapparat.

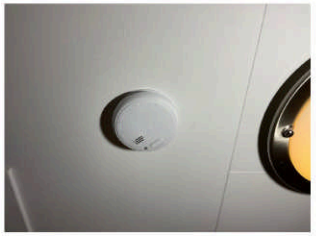
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

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

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

Konsekvens/tiltak
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

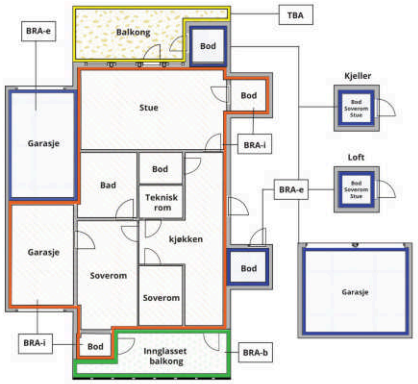
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	71	1		72	22
SUM	**71**	**1**			**22**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken	Bod ved inngang	

Kommentar

I utvendig bod er det ca 1 m2 målbart areal og ca 3 m2 areal med for lav høyde ALH. TBA er altan ved inngang på ca 13 m2 og ved kjøkken på ca 9 m2.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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)
Rekkehus	68	3

Kommentar

Rekkehus	S-rom er bod mot stue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	36	197		15	3412.9 m²	Matrikkelen - Alstahaug kommune	Eiet

Adresse
Mølnhushaugen 23B

Hjemmelshaver
Tverbakk Wiktor Strand

Kommentar
Areal gjelder for grunneiendom 36/197

Eierandel
1 / 18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom i Mølletunet sameie som ligger i Ura med ca 1,7 km til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg, ca 3,9 km fra Sandnessjøen sentrum og ca 6,6 km fra Stokka
lufthavn. Området består i hovedsak av boliger.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 3412,9 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Alstahaug kommune, er opparbeidet med stort felles parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning. Tomten gjelder hele grunneiendom 36/197 (Mølletunet). Tunet består av 18 leiligheter, sameiebrøk 1/18, som gir tomteareal A: 3412,9/18= 189,6 m2.

Fra terrasse vendt mot sørvest- Meget gode sol- og lysforhold, på ettermiddag og kveld.
Noe utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Skylddeling	14.11.1991	Avgiver	1820-36/197	0,0
Mottaker		1820-36/197/0/15		0,0
.				
.				
.	.			

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Mølnhushaugen 23 B, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 197
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	13.10.2025		Innhentet		Ja
Egenerklæringsskjema	06.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	06.10.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsrapport	30.09.2025		Fremvist		Nei
Grunnkart, ledningskart, reguleringsplankart, kommuneplankart	30.09.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelbrev	30.09.2025		Fremvist		Nei
Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022	14.12.2016	Id 201622	Fremvist		Nei
Ferdigattest	11.01.1993	Nybygg, Mølnhushaugen 23 B	Fremvist		Nei
Begjæring av tinglysning, oppdeling i eierseksjoner	17.10.1991		Fremvist		Nei
Tegninger	20.01.1991	Plan, snitt, fasader	Fremvist		Nei
Målebrev	24.06.1988	Mølnhushaugen 13-33	Fremvist		Nei
Reguleringsplan Mølnhushaugen	07.10.1987	Id 504234	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	
2	19.12.2025	
3	07.01.2026	Korrigert på brannslokkningsapparat, bad, kjøkken og verdisetting.
4	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

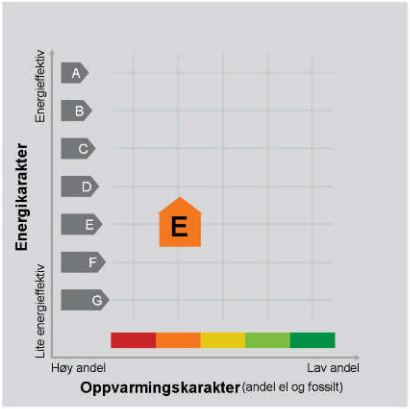
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Mølnhushaugen 23B
Postnummer	8802
Sted	SANDNESSJØEN
Kommunenavn	Alstahaug
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11070167
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-179544
Dato	13.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

bankID SIGNERT 06.01.2026 Tverbakk Wiktor Strand

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Wiktor Strand Tverbakk

Boligen

Mølnhushaugen 23B
8802 Sandnessjøen

1820-36/197/0/15

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Noen våtromssponplater i våtsonen delvis sprø og smuldret i nedkant. Ved oppussing av bad ble dette slipt, sparklet, montert alu L-list og vegger renovert med Jotun våtromssystem.
Jotun våtromssystem er montert på eksisterende våtromssponplater som ikke er godkjent underlag for dette systemet iht produsent. Betong, puss og gipsplater er godkjent.
Gulvbeleggskjøt sveiset på nytt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Noen våtromssponplater i våtsonen delvis sprø og smuldret i nedkant. Ved oppussing av bad ble dette slipt, sparklet, montert alu L-list og vegger oppusset/malt med Jotun våtromssystem. Jotun våtromssystem er montert på eksisterende våtromssponplater som ikke er godkjent underlag for dette systemet iht produsent. Betong, puss og gipsplater er godkjent. Gulvbeleggskjøt sveiset på nytt.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: - Vinyltapet fjernet fra våtromssponplater, sparklet og malt med jotun våtromssystem - Skjøtesveis i gulvbelegg sveist på nytt - Ny varmtvannsbereder og servantkran - Nye baderomsmøbler Arbeid utført av person med våtromssertifikat ved egeninnsats.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett

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

• **Ja**

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

Langsgående beleggskjøt sveist på nytt.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Lekkasje/skade tak rundt 2014

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Bolt Construction As

   Beskrivelse av arbeidet: Komplett nytt tak

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

   Firmanavn: Jens Tangen Bygg og Vedlikehold As

   Beskrivelse av arbeidet: Montert luftehatter i tak

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rørleggerspesialisten As

Beskrivelse av arbeidet: Montert lekkajsestopper, kjøkkenkran, tilpasning avløp og vannrør i forbindelse med bytte av kjøkken.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: - Montert avtrekksvifte på kvist med avtrekk i tak på bad og kjøkken. - Ny ventilator i forbindelse med bytte av kjøkken

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Sandnessjøen Installasjon As

Beskrivelse av arbeidet: - Ny kurs, diverse stikkontakter og oppkobling i forbindelse med bytte av kjøkken. - Nye utelamper

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

   Firmanavn: Elektrikern As

   Beskrivelse av arbeidet: Montering felles elbilladere

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sinus As

Beskrivelse av arbeidet: Montert bryter til varmtvannstank, tilkobling speilskap og etablering ny stikkontakt ved servant.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Salgsoppgave/tilstandsrapport fra kjøp av boligen i 2018.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

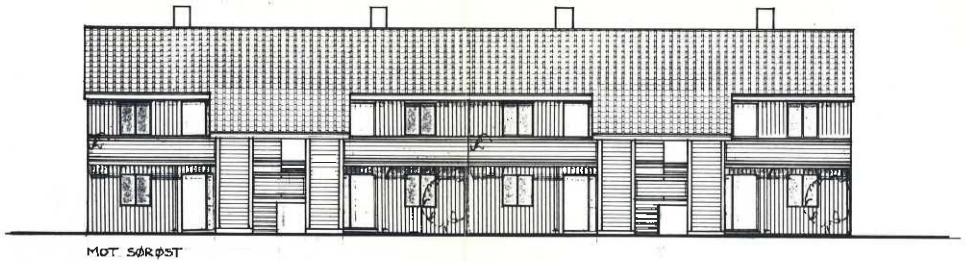
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

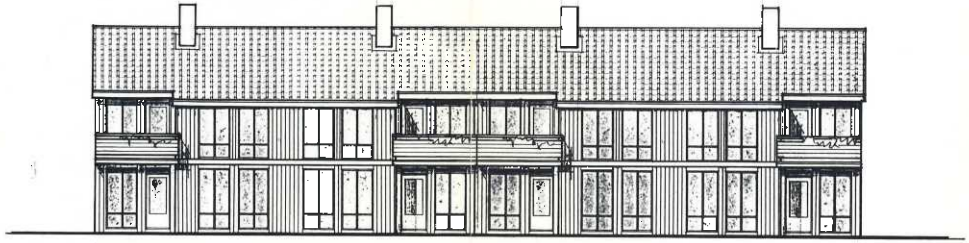
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



MOT SØRØST



MOT NORDVEST

ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. BBD...0023/91

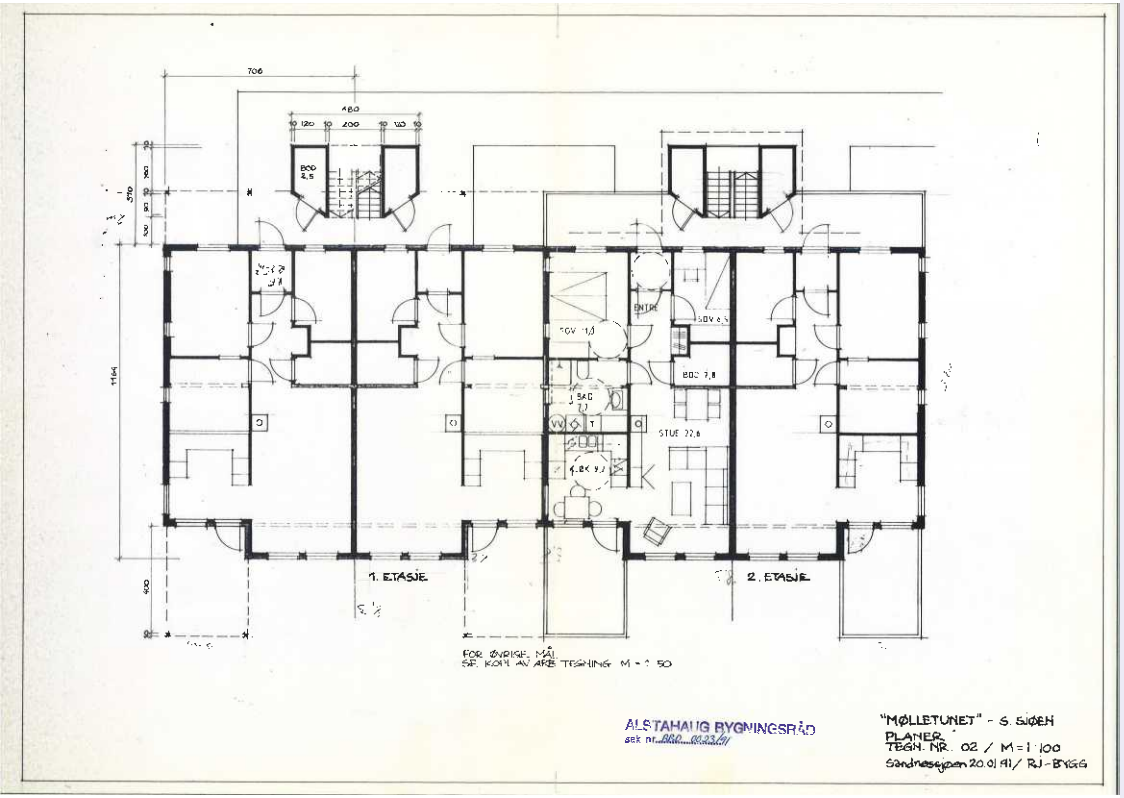
"MØLLETUNET" - S. SJØEN
FASADER
TEGN NR. 04 / M = 1:100
Sandnessjøen 20.01.91 / RJ - BYGG

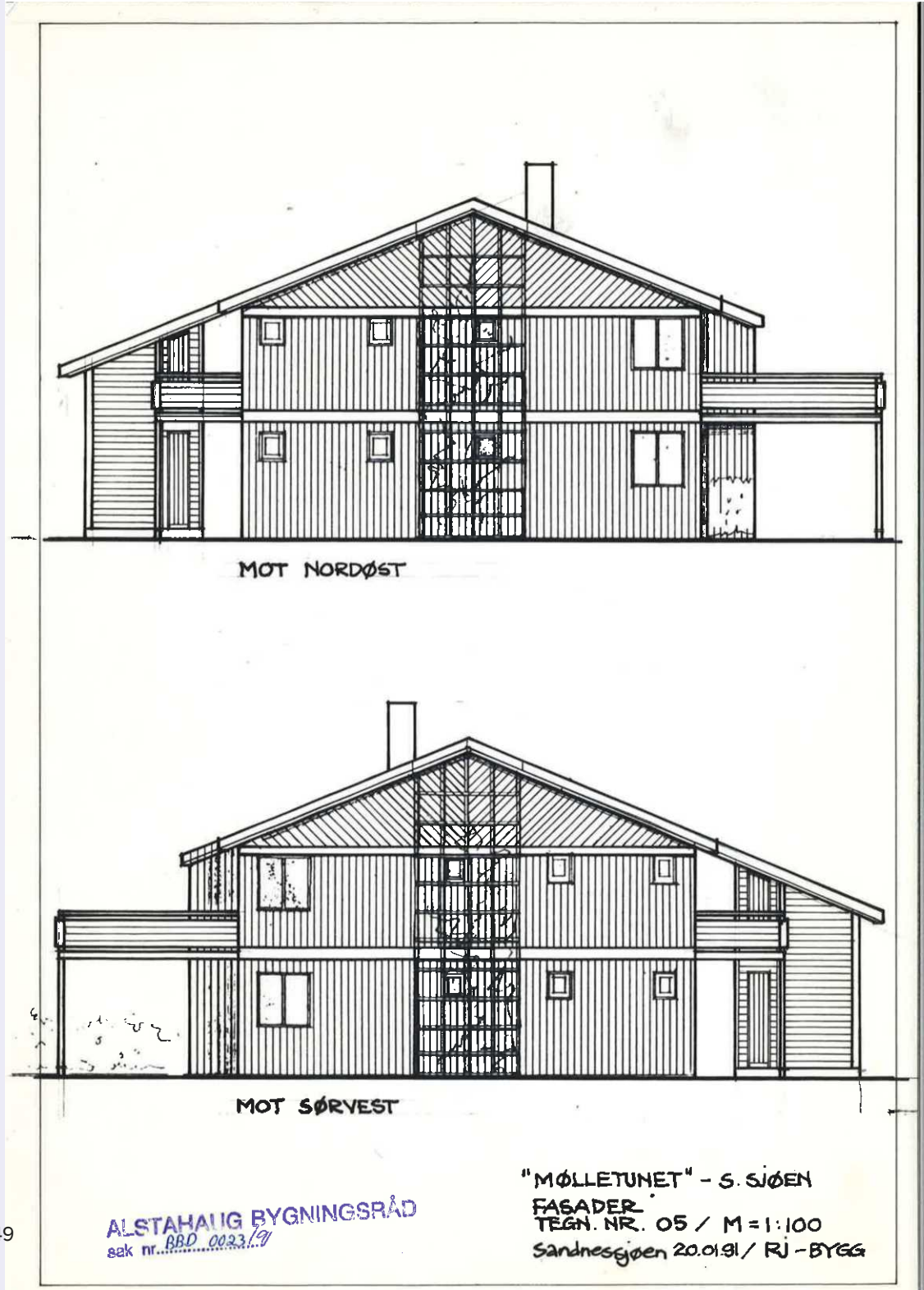


SNITT

ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. BBD...0023/91

"MØLLETUNET" - S. SJØEN
TYPISK SNITT
TEGN. NR. 03 / M = 1:100
Sandnessjøen 20.01.91 / RJ - BYGG


1. ETASJE
2. ETASJE
FOR ØVRIGE MÅL
SE KOPI AV ARK TEGNING M = 1:50
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. BBD 0023/91
"MØLLETUNET" - S. SJØEN
PLANER
TEGN. NR. 02 / M = 1:100
Sandnesgjøen 20.01.91 / RJ - BYGG


MOT NORDØST
MOT SØRVEST
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. BBD 0023/91
"MØLLETUNET" - S. SJØEN
FASADER
TEGN. NR. 05 / M = 1:100
Sandnesgjøen 20.01.91 / RJ - BYGG

Alstahaug kommune
TEKNISK ETAT
Postboks 83
8801 Sandnessjøen
Tel. (086) 44 067
Telefax (086) 41 025

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

SAK NR. 023/91

EIENDOMMENS NAVN:
GNR. 00036 BNR. 0197 FNR. 0000
BYGGHERRE: RJ-Bygg A/S
BYGGESTED: MØLENHUSHAUGEN 23B Snr. 15
8800 SANDNESSJØEN
ARBEIDETS ART: NYBYGG
BYGGETS ART: REKKEHUS
ANSVARSHAVENDE TRE: Øystein Barth Heyerdahl,
ANSVARSHAVENDE GRUNN: Øystein Barth Heyerdahl,

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

Sandnessjøen, 11.01.93

R. Albertsen
Rolf Albertsen
Avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende
Anmelder
Alstahaug ligningskontor
Alstahaug kommune, vannverket
Alstahaug kommune, feiervesenet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/5290/71
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 12:09

Returneres til:

DAGBOKFØRT
14.11.91 05290
SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1820	ALSTAHAUG	36	197	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
959977690	SAPRO AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11	B	1	21			31			41			51		
2	B	1	12	B	1	22			32			42			52		
3	B	1	13	B	1	23			33			43			53		
4	B	1	14	B	1	24			34			44			54		
5	B	1	15	B	1	25			35			45			55		
6	B	1	16	B	1	26			36			46			56		
7	B	1	17	B	1	27			37			47			57		
8	B	1	18	B	1	28			38			48			58		
9	B	1	19			29			39			49			59		
10	B	1	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 18 = nevner: 18

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaverne(s) underskrift(er)
Sandnessjøen 17.10.91	O. Barth-Heyerdahl. SAPRO A/S

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

- 7 FEB. 1991

RJBYGG AS
Postboks 172

8801 SANDNESSJØEN

Alstahaug kommune
FORMANNSKAPSKONTORET
Postboks 333
8801 Sandnessjøen
Tel (086) 40 055
Telefax (086) 43 399

Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbeh.:	Dato:
00475/91	L71	GB	28.01.91

VEDR. "MØLLETUNET"

Jeg viser til Deres brev av 28.1.91 og samtale på mitt kontor samme dag.

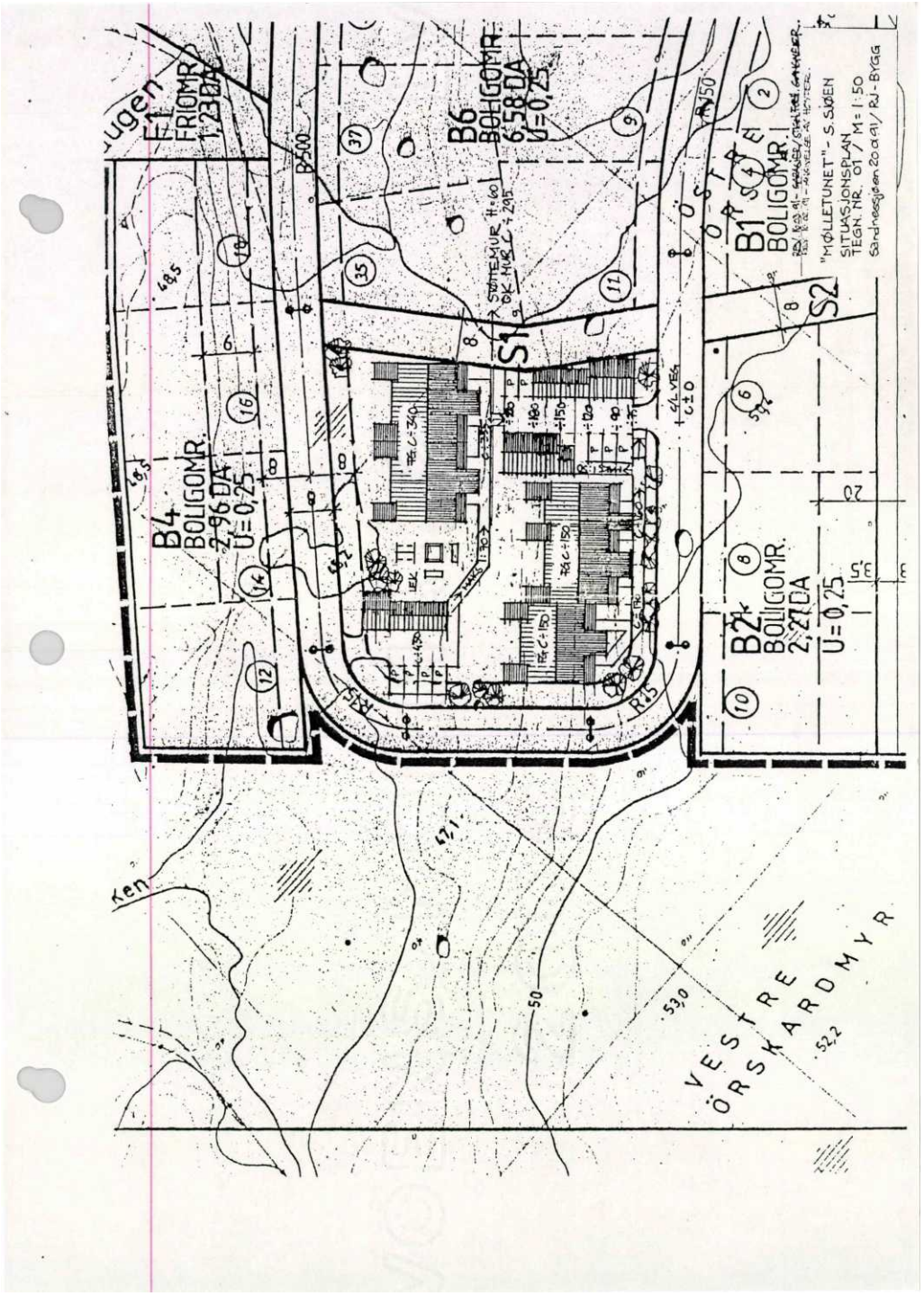
Alstahaug kommune har ingen innvendinger til at prosjektet "Mølletunet" blir gjennomført som selveierseksjoner.

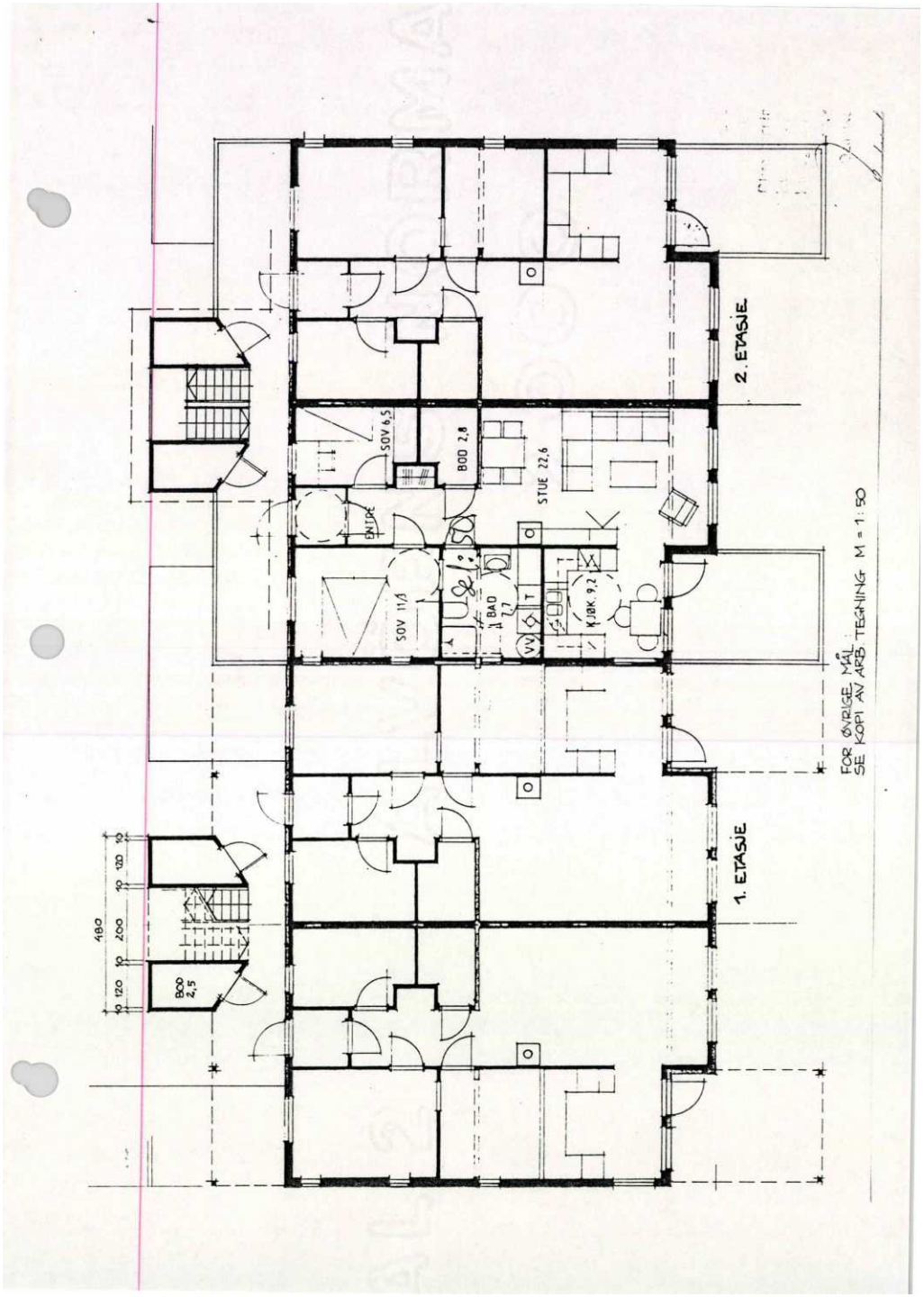
Lykke til med prosjektet.

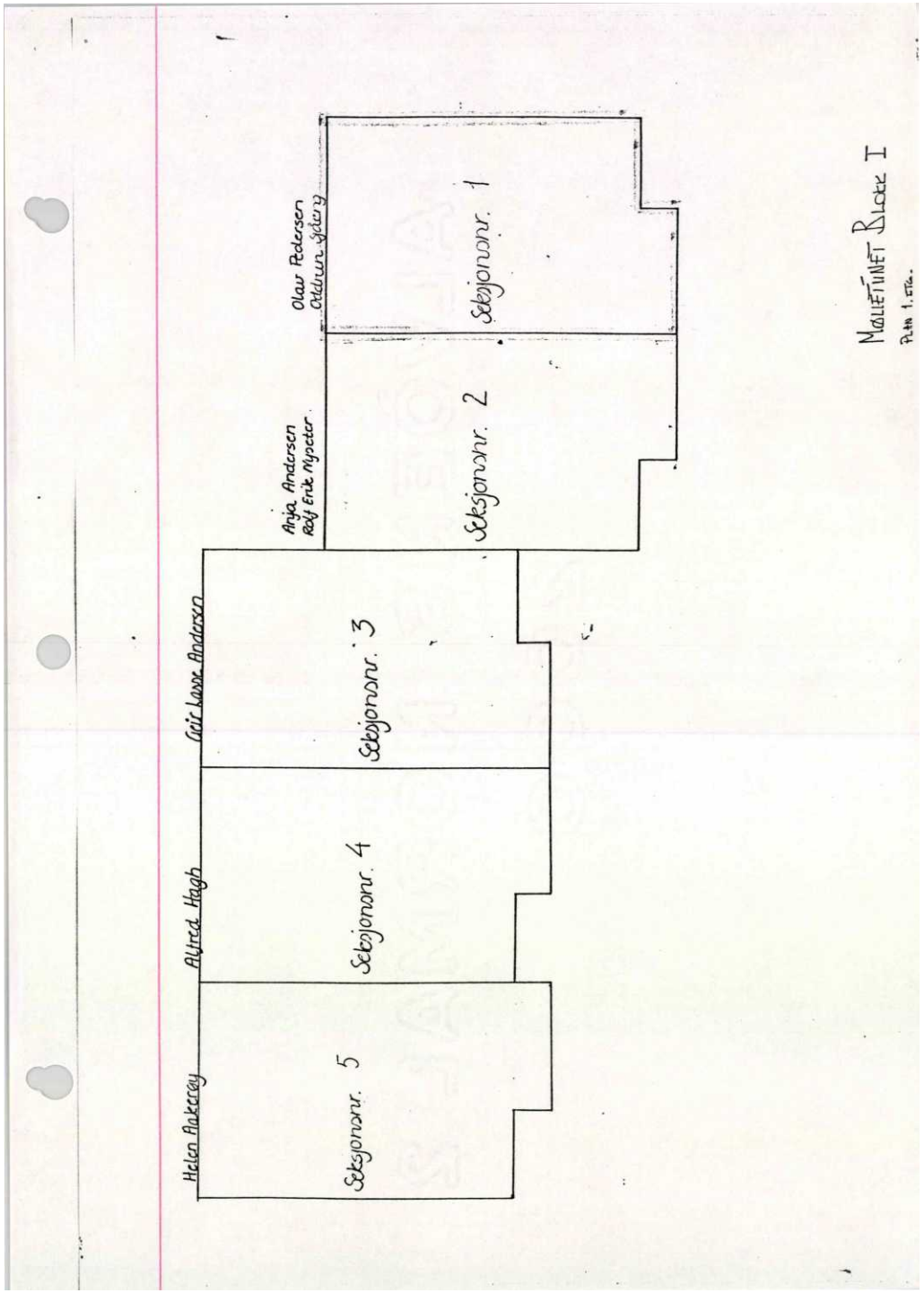
Med hilsen

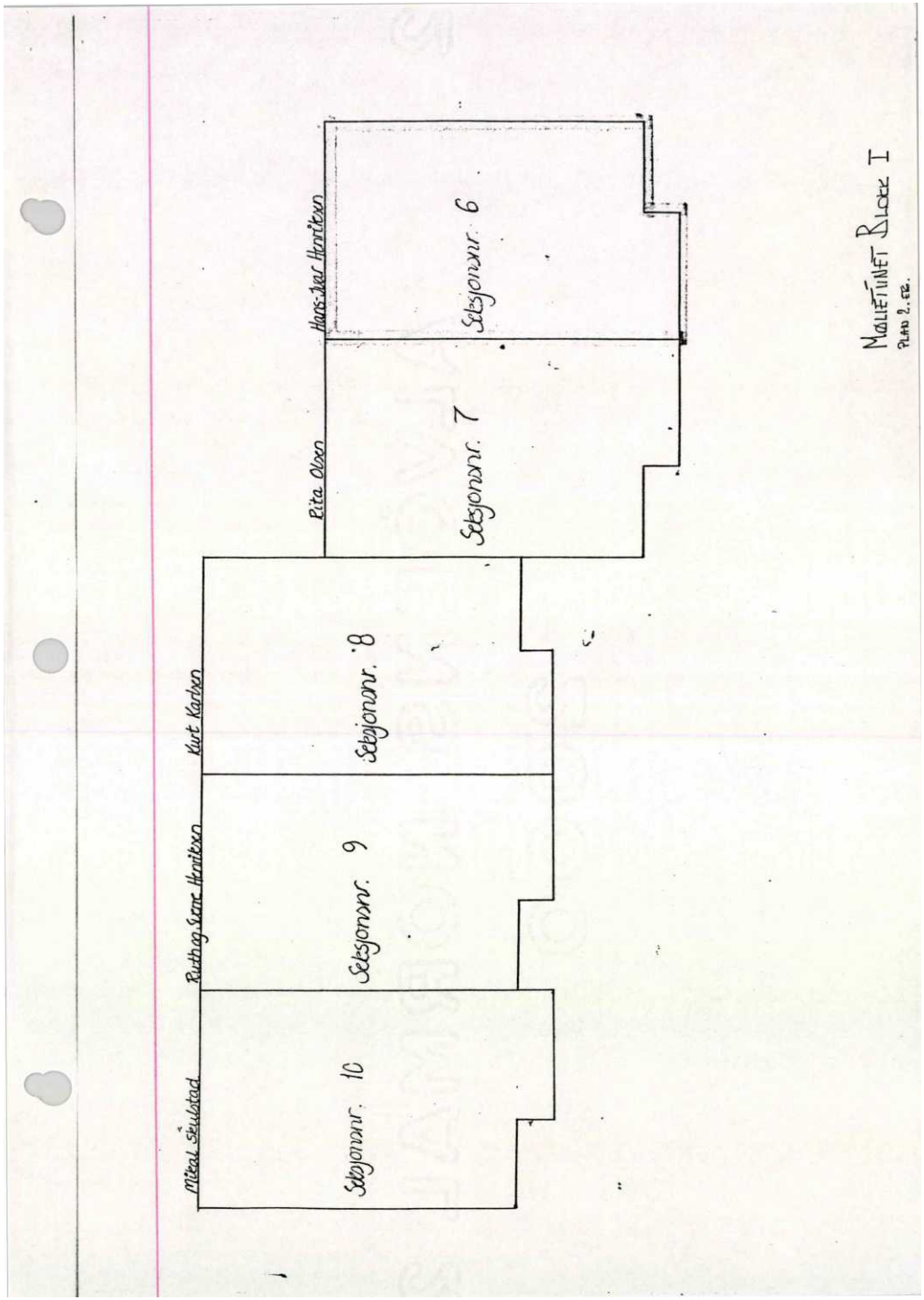
Gunnar Breimo
ordfører

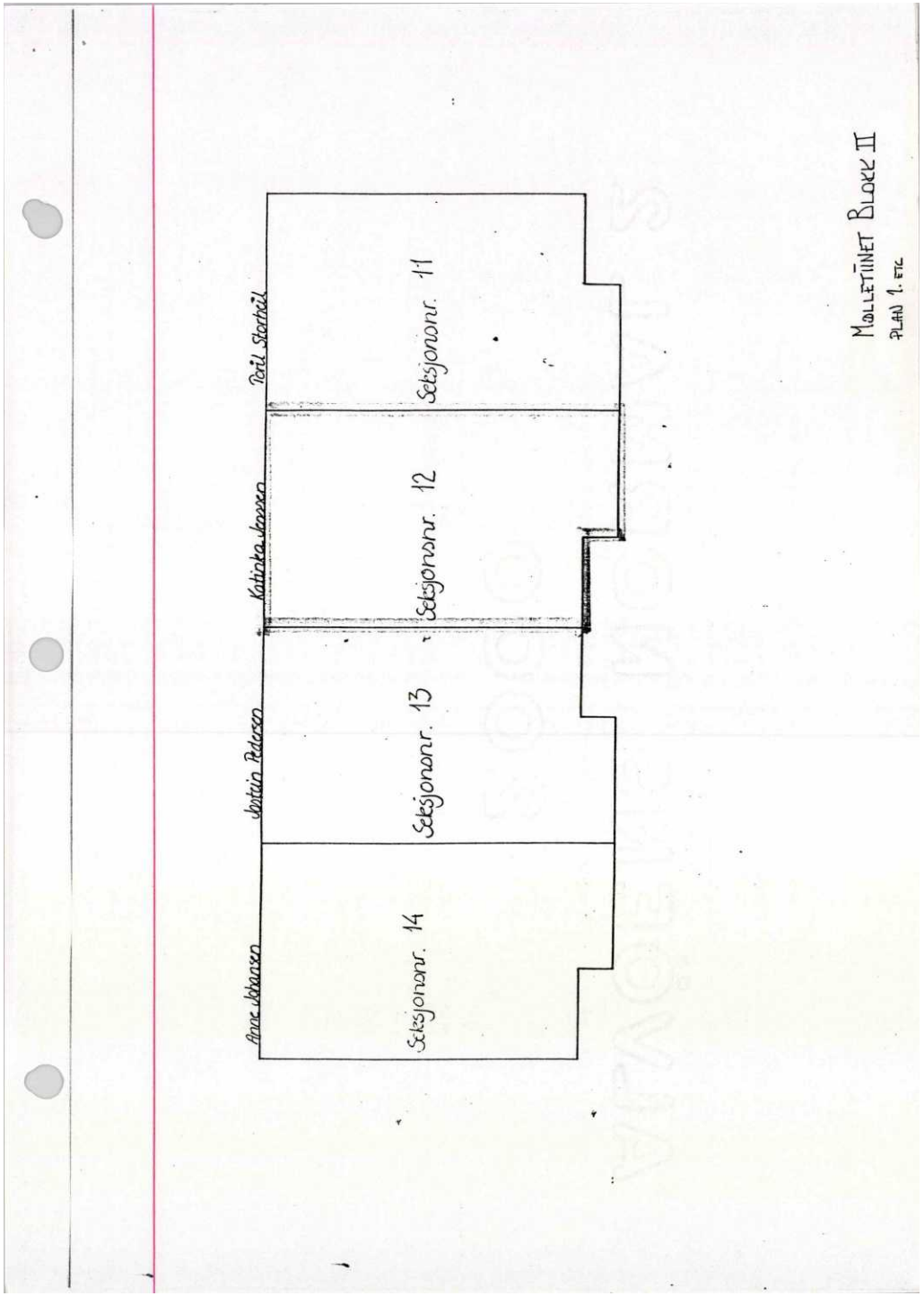
Et bedre sted med nye muligheter

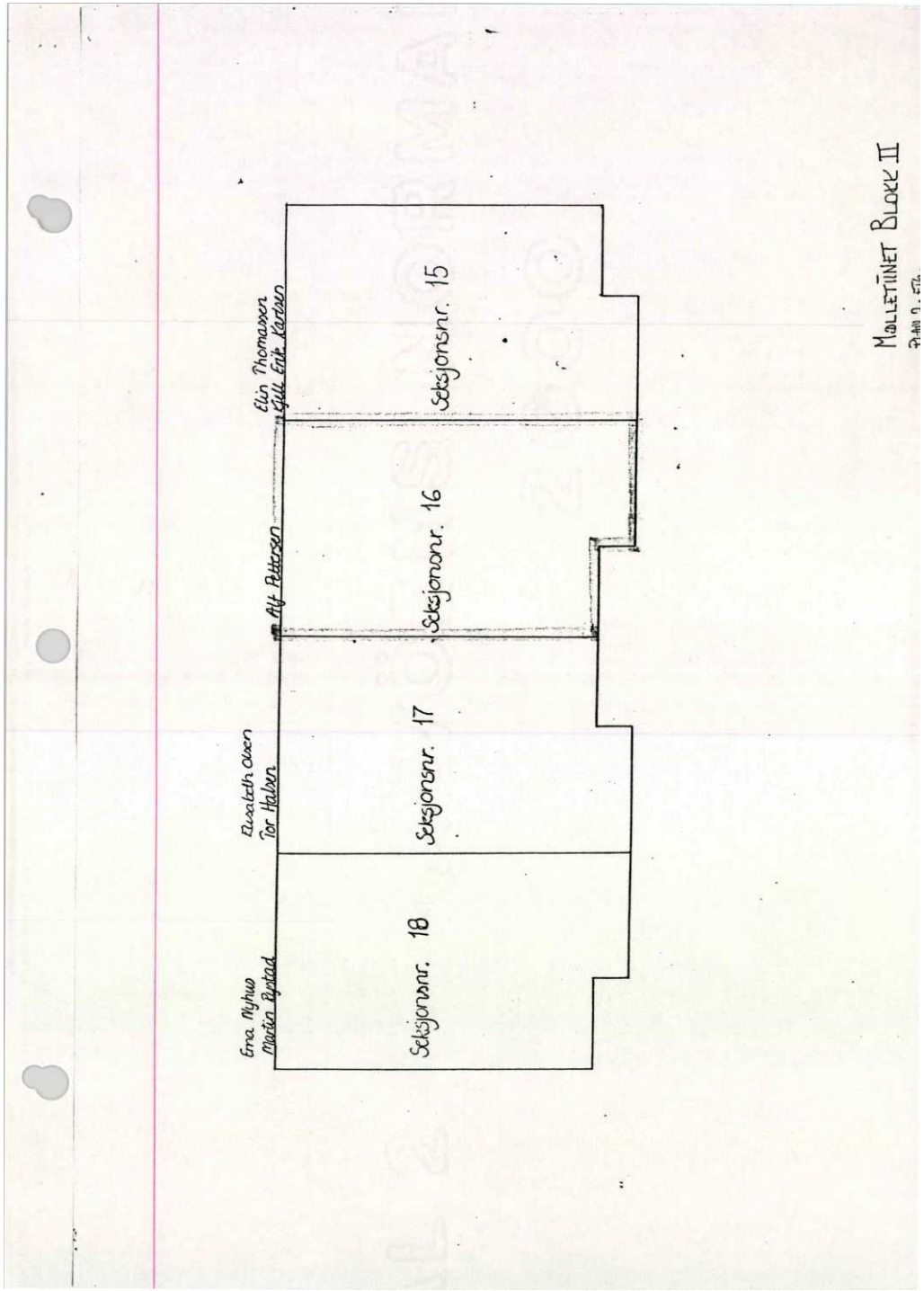

F1
FRIOMR.
1,23DA
B6
BOLIGOMR.
6,58 DA
U=0,25
B1
BOLIGOMR.1
B4
BOLIGOMR.
2,96 DA
U=0,25
B2
BOLIGOMR.
2,27DA
U=0,25
S1
S2
SKOLEVEIEN
ØSTRE
ØRSKARDMYR
"MØLLETUNET" - S. SIDEN
SITUASJONSPLAN
TEGN. NR. 01 / M = 1:50


2. ETASJE
1. ETASJE
SOV 6,5
BOD 2,8
STUE 22,6
SOV 11,5
BAD 3,7
KJØK. 9,2
BOD 2,5
FOR ØVRIGE MÅL
SE KOPI AV ARB. TEGNING M = 1:50


Malietunet Block I
Plan 1. etg.
Olaf Pedersen
Oddrun Sjetne
Anja Andersen
Rolf Erik Nyoster
Geir Lasse Andersen
Alfred Høgh
Helen Akkerøy
Sekjonsnr. 1
Sekjonsnr. 2
Sekjonsnr. 3
Sekjonsnr. 4
Sekjonsnr. 5


Malietunet Block I
Plan 2. etg.
Hans-Ake Hartikson
Rita Olsen
Kurt Karlsen
Ruth og Sune Hartikson
Mikal Skulstad
Sekjonsnr. 6
Sekjonsnr. 7
Sekjonsnr. 8
Sekjonsnr. 9
Sekjonsnr. 10


Mølletūnet Blokk II
Plan 1. etg
Arne Johansen
Seksjonsnr. 14
Justin Pedersen
Seksjonsnr. 13
Katinka Jensen
Seksjonsnr. 12
Toril Storhøl
Seksjonsnr. 11


Mølletūnet Blokk II
Erna Myhre
Martin Rystad
Seksjonsnr. 18
Elisabeth Olsen
Tor Halsen
Seksjonsnr. 17
Alf Pettersen
Seksjonsnr. 16
Elin Thomassen
Gulv Erik Karlsen
Seksjonsnr. 15

VEDTEKTER FOR

"MØLLETUNET" SAMEIE

SAMEIE/VELFORENING

Kjøper og fremtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Sameiet "Mølletunet" i hht. Lov om eierseksjoner. Kjøper er gjort kjent med innholdet i sameieavtalen. Kjøper er forpliktet til å betale sameiet sin forholdsmessige andel av fellesutgiftene fom. overtagelsesdatoen for leilighetene.

Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 20 000,- med prioritet etter lån i bank eller annen kreditt-institusjon, uten opptrinnsrett. Denne panteretten blir å innta skjøtet.

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Sameiet har forretningslokaler i
Sameiet består av boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen MØLLETUNET med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.
Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.
Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt av at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. ordensreglene.
Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

3. FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter skal fordeles likt mellom eierne. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning på den enkelte sameier.
For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.
Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiers regning.

5. VEDLIKEHOLDSFOND.

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

6. GODKJENNELSE AV SAMEIERNE.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. STYRET.

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. I tillegg kommer 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning eller etter eget ønske trer ut etter første driftsår. Styreledere, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

8. STYRETS VEDTAK.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

9. FIRMATEGNING.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

10. SAMEIERMØTE.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.
Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.
Skal et forslag som etter Lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære møtet skal disse saker behandles:

1: Konstituering.
2: Årsmelding fra styret.
3: Årsregnskap.
4: Valg.
5: Godtgjørelse til styret og revisor.
6: Andre saker som er nevnt i innkallingen

12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13. OM SAMEIERMØTET.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

14. REVISOR.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Jfr. pkt. 19.

15. SIKKERHET.

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 20 000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkelt seksjon.

16. MISLIGHOLD.

Ved mislighold har sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i hht. panteretten. Dersom sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de andre sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7.

Årsrapport 2024

Mølletunet Sameie
Organisasjonsnr. 993 176 435

Innhold:

Årsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Resultatregnskap kontonivå
- Balanse kontonivå
- Åpne poster kunder/leverandører

Resultatregnskap pr 31.12.
Mølletunet Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		326 223	165 600
Sum driftsinntekter		326 223	165 600
Driftskostnader			
Varekostnad			8 749
Lønnskostnad	1	88 412	48 260
Annen driftskostnad		268 024	100 186
Sum driftskostnader		356 436	157 195
Driftsresultat		-30 214	8 405
Finansposter			
Annen renteinntekt		1 514	1 010
Annen rentekostnad			171
Netto finansposter		1 514	839
Resultat før skattekostnad		-28 700	9 245
Årsresultat	2	-28 700	9 245
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital	2	-28 700	9 245
Sum overføringer og disponeringer		-28 700	9 245

Balanse pr 31.12.
Mølletunet Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-800	
Andre fordringer	3	21 868	17 935
Merverdiavgift til gode		1 688	1 688
Sum fordringer		22 756	19 623
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	327 606	459 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 606	459 812
Sum omløpsmidler		350 361	479 434
Sum eiendeler		350 361	479 434

Balanse pr 31.12.
Mølletunet Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital			
Annen egenkapital		353 718	382 418
Sum opptjent egenkapital		353 718	382 418
Sum egenkapital	2	353 718	382 418
Gjeld			
Leverandørgjeld		-5 692	-24 570
Skyldige offentlige avgifter		-44	184
Annen kortsiktig gjeld	5	2 379	121 402
Sum kortsiktig gjeld		-3 357	97 016
Sum gjeld		-3 357	97 016
Sum egenkapital og gjeld		350 361	479 434

Sandnessjøen 19.03.2025
Mølletunet Sameie

Mathilde Dagsvik Ottesen — Styreleder
Benedikte Horsgård — Styremedlem
Lene Måsøy Balseth — Styremedlem

Noter 2024

Mølletunet Sameie
Organisasjonsnr. 993 176 435

Note - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader
Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget, fratrukket merverdiavgift, returer og rabatter. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Varige driftsmidler
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer
Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. Avsetning for tap gjøres basert på individuell vurdering av vesentlige kundefordringer. For øvrige kundefordringer gjøres det en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld
Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Utenlandsk valuta
Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Note 1 - Lønnskostnader mv.

	2024	2023
Lønnskostnader	84 122	45 918
Arbeidsgiveravgift	4 290	2 342
Pensjonskostnader	0	0

Andre ytelser	0	0
Sum	**88 412**	**48 260**

Selskapet har sysselsatt 0,1 årsverk i regnskapsåret.

Ytelser til andre ledende personer	**Lønn**
Stig Gjengaard	3000
Brage Antonsen	6000
Ytelser til andre ledende personer	
Mathilde Dagsvik Ottersen	15000
Lene Balseth Styremedlem	24000
Benedikte Horsgård	9000
sum	48 000

Opplysninger om obligatorisk tjenestepensjon
Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	**Opptjent egenkapital**	**Sum egenkapital**
Egenkapital 31.12.2023		382 418	**382 418**
Årsresultat		-28 700	**-28 700**
Privatkonto			
Kontantinnskudd			
Tinginnskudd			
Prinsippendringer			
Uegenlig innskudd/uttak			
Andre egenkapitalkorreksjoner			
Egenkapital 31.12.2024		**353 718**	**353 718**

Note 3 - Fordringer

Fordringer med forfall ikke senere enn ett år	**2024**	**2023**
Forskuddsbetalt forsikring for 2022	21 868	17 935

Note 4 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler	**kr** 15 843

Note 5 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	**2023**
Forskudd fra medlemmer øremerket tak/vedligehold	0	115 823
	0	0

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: Alstahaug

5 0 0 L Q / 8398862 Geomatikk
36/197 DEL DEL 10 Gjeldende 22.06

J.nr. 83/88
Målebrev nr. 2398
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	36	197	
	Bruksnavn/adresse: Mølnhushaugen 13 - 33		
Areal	3414,6 kvm		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.06. 1988
Rekvirent	Alstahaug kommune
Bestyrer	Ing. Jack Hatlen
Forretning	Det ble den 22.06.1988 avholdt Kart- og delingsforretning over en parsell av "Mølnhushaugen", gnr. 36 bnr. 187, i Alstahaug kommune. Forretningen ble holdt som kontorforretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
S.sjøen	24.06.88	for Jan J. Kongsvik	Jack Hatlen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

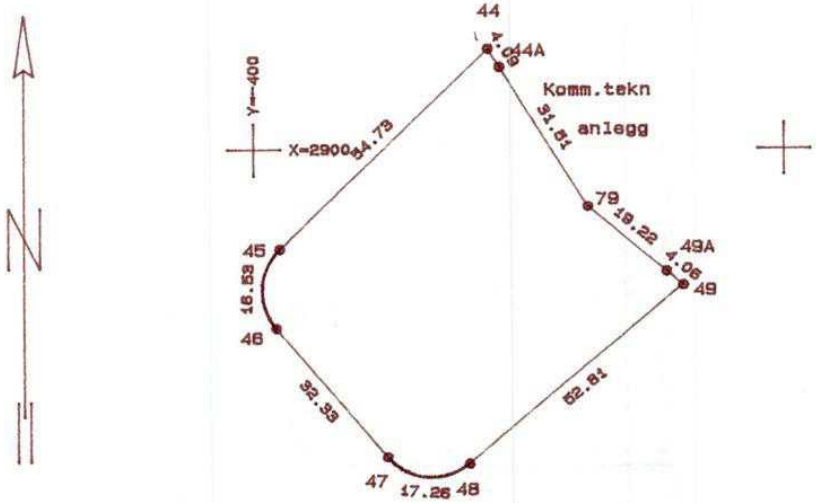
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr	
36	197		

Representasjonspunkt: X 2878 Y -357 Z
Koordinatsystem: LOKALT NETT
Målestokk: 1: 1000
Kartblad
Areal: 3414.6 M²
Jnr: 83/88
Målebrev nr: 2398



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
45	GODKJ. BOLT	2881.13	-395.12	54.73	
44	UMERKET	2919.22	-355.82	4.09	
44A	GODKJ. BOLT	2915.74	-353.66	31.51	
79	GODKJ. BOLT	2889.00	-337.00	19.22	
49A	GODKJ. BOLT	2876.69	-322.23	4.06	
49	UMERKET	2874.09	-319.11	52.81	
48	UMERKET	2840.10	-359.53	15.54	11.00
47	GODKJ. BOLT	2841.42	-375.01	32.33	
46	GODKJ. BOLT	2866.12	-395.87	15.02	11.00

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1820 - ALSTAHAUG	Utskriftsdato/klokkeslett:	30.09.2025 kl. 10:30
Gårdsnummer:	36	Produsert av:	Per Harald Zahl
Bruksnummer:	197	Attestert av:	Alstahaug kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	15		

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.11.1991
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 18 i matrikkelenhet 36 / 197
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

[redacted]

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status / Endret dato	Matrikkelføring Signatur / Dato
Seksjonering	14.11.1991		
Seksjonering			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1820 - 36/197	0
Mottaker	1820 - 36/197/0/15	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 070 167			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	8	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	600	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	27.02.1991
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.03.1991
	Nord: 7321858	Øst:	388740	Bruksareal totalt:	600			Tatt i bruk:	11.12.1991
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	11.01.1993
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

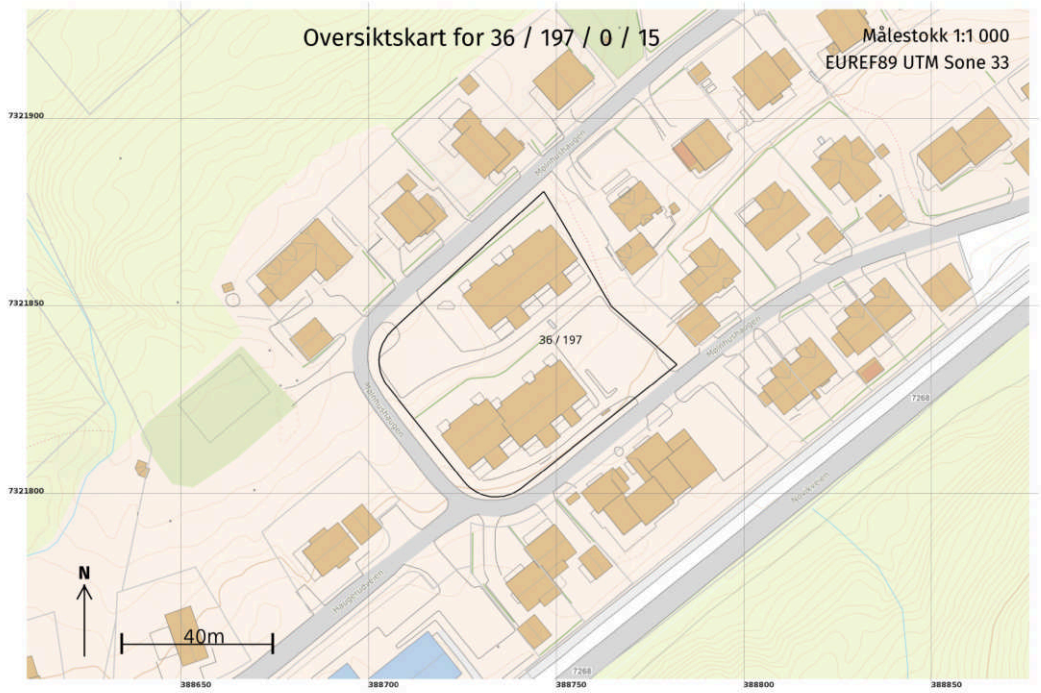
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	4	300	0	300	0	0	0
H01	4	300	0	300	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1115 Mølnhushaugen 23 B	H0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	36/197/0/15

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		R.J.BYGG A/S		



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.11.1991	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/18	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	14.11.1991			36/197, 36/197/0/15

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
[redacted]			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mølnhushaugen 23B	H0201	36/197/0/15	75	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Mølnhushaugen 23 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8802 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	213 Ura	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11070167		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	11.01.1993

1: Bygning 11070167: Rekkehus (131), Ferdigattest 11.01.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	600
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	600
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.02.1991	27.02.1991
Igangsettingstillatelse	15.03.1991	15.03.1991
Tatt i bruk	11.12.1991	11.12.1991
Ferdigattest	11.01.1993	12.01.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mølnhushaugen 23B	H0201	36/197/0/15	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	300	0	300	0	0	0
H01	4	300	0	300	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 36/197

Bruksnavn	MØLNHUSHAUGEN 13-33	Beregnet areal	3412.9
Etablert dato	22.06.1988	Historisk oppgitt areal	3414
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7321841.95	388743.9	0	Ja	3412.9	

Alstahaug kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/197/0/15
Adresse: Mølnhushaugen 23B
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

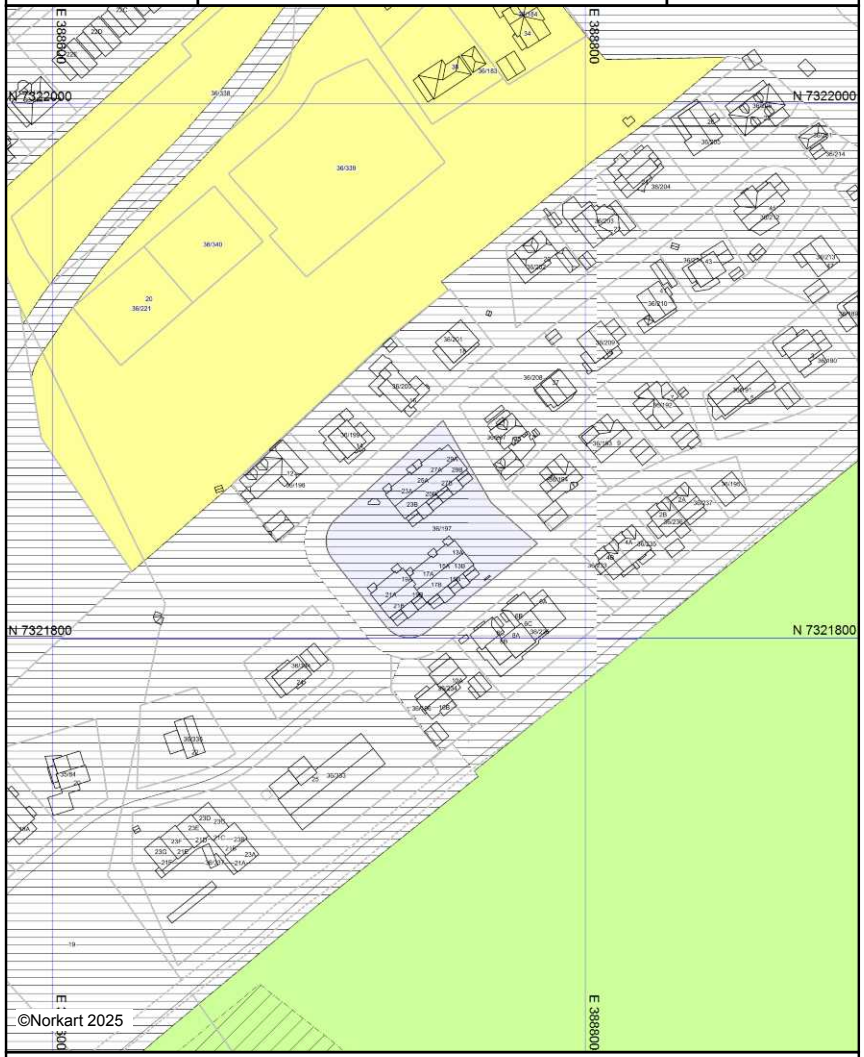
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/197/0/15
Adresse: Mølnhushaugen 23B
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Fiske - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Farled - nåværende

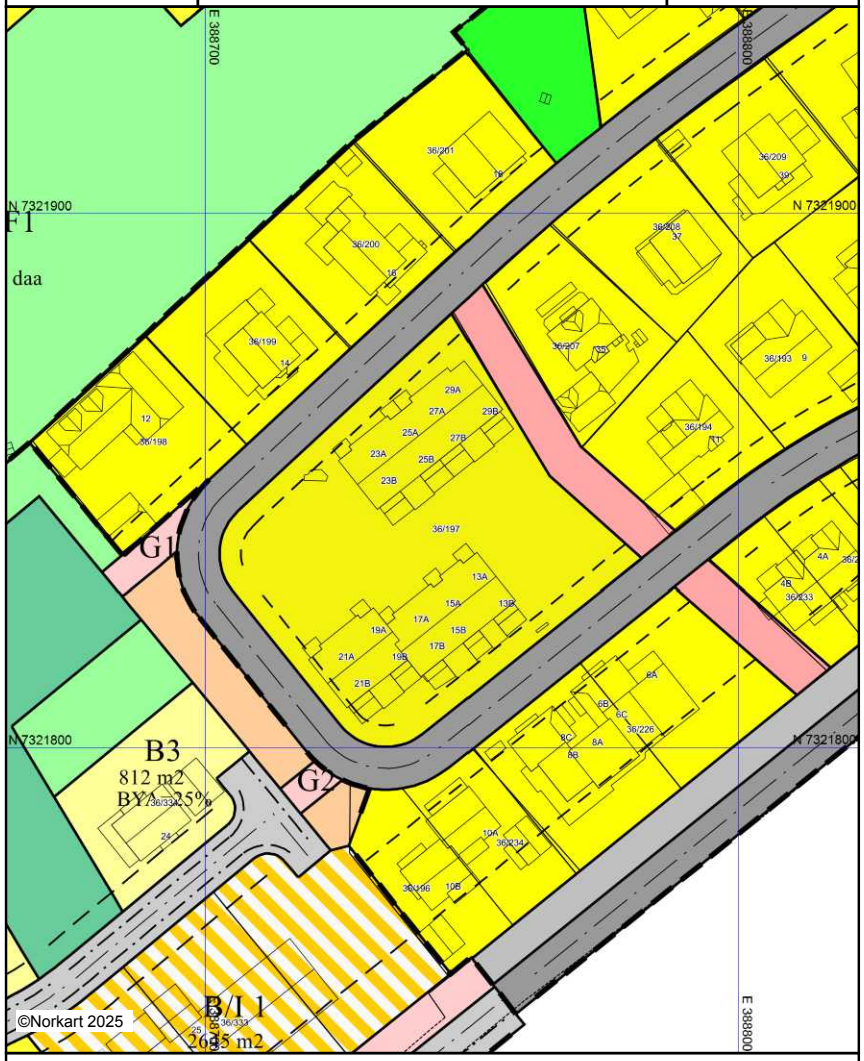
Reguleringsplankart

Alstahaug kommune

Eiendom: 36/197/0/15
Adresse: Mølnhushaugen 23B
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



MØLNHUSHAUGEN 23B

Nabolaget Ura/Novik - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ura snuplass	**5 min**
Linje 205, 704, 705, 23-704	0.4 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**6 min**

SKOLER

Ura skole (1-4 kl.)	**13 min**
124 elever, 8 klasser	1.1 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)	**9 min**
241 elever, 13 klasser	4.7 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)	**5 min**
214 elever, 18 klasser	3 km
Sandnessjøen videregående skole	**5 min**
400 elever, 20 klasser	3.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

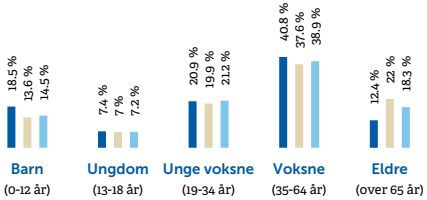
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 81/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ura/Novik	1 003	410
Sandnessjøen	6 006	2 946
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ura barnehage (0-5 år)	**4 min**
52 barn	0.4 km
Segelbergan barnehage (1-5 år)	**5 min**
50 barn	2.9 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år)	**6 min**
108 barn	3.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lyngåsen	**21 min**
Coop Extra Lyngåsen	**3 min**
Post i butikk, PostNord	2 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. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 98/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

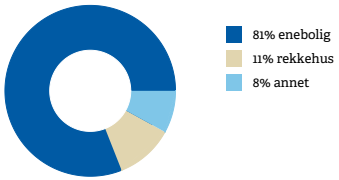
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Ura skole Ballbinge Ballspill	**14 min** 1.2 km	
Stamnes kunstgressbane Fotball	**5 min** 3.2 km	
Apollon Senter	**20 min**	
Feel24 Lyngåsen	**3 min**	

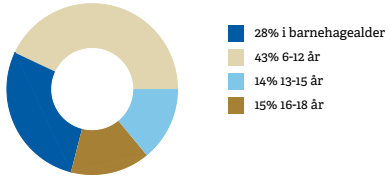
BOLIGMASSE



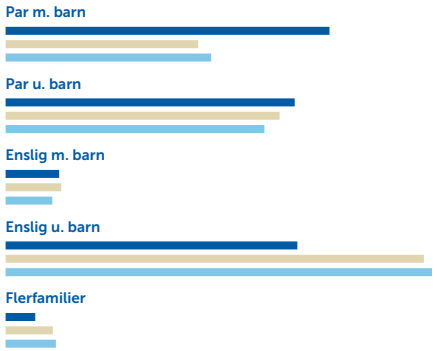
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	**6 min**
Vitusapotek Syv Søstre	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



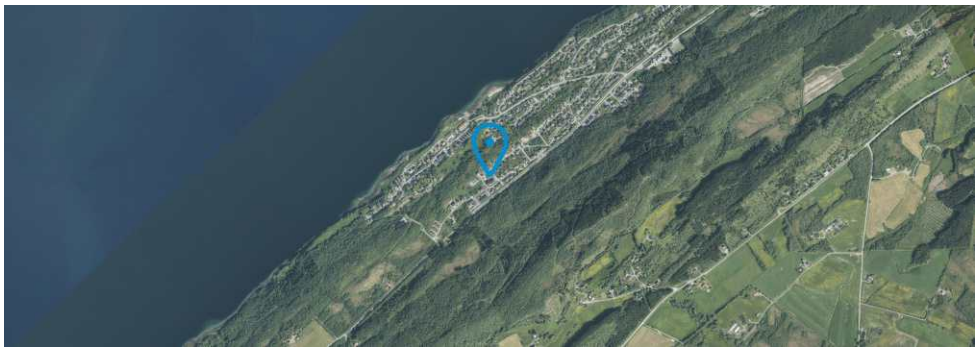
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**61%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

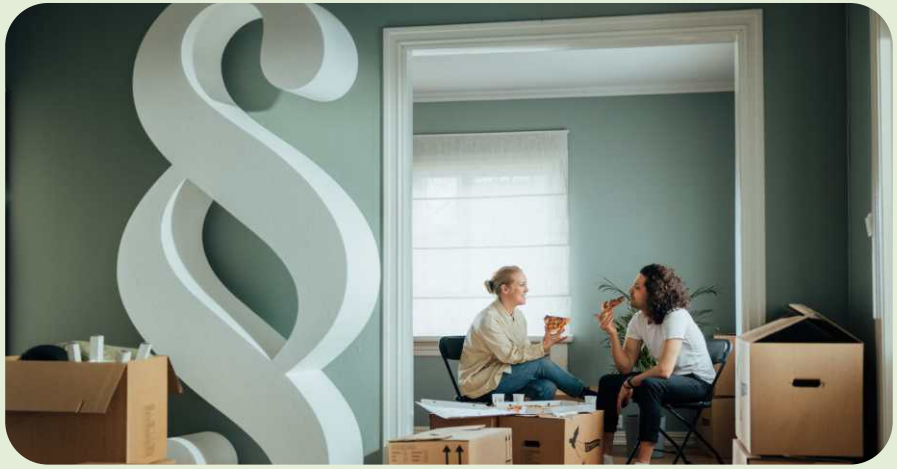
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250051 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Mølnhushaugen 23B, 8802 Sandnessjøen.
Gnr. 36, Bnr. 197, Snr. 15, Alstahaug kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 13250051
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.01.2026

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no