

Velkommen til

Gongsteinveien 17
8802 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gongsteinveien 17
8802 Sandnessjøen

Arkitekttegnet enebolig over tre plan | To stuer | Garasje | Eiet tomt | Kort vei til Ura skole

Velkommen til Gongsteinveien 17! Innholdsrik enebolig over tre plan med integrert garasje, romslig tomt og familievennlig beliggenhet i Ura.

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde i Ura, med trygg og kort gangavstand til Ura skole og Ura barnehage. Fra boligen er det kort vei til fine turområder samt enkel adkomst til servicetilbud og fasiliteter i Sandnessjøen. Hovedetasjen har en romslig stue og spisestue i åpen forbindelse med kjøkkenet, utstyrt med vedovn og heltre gulvbord. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse med god plass til sittegrupper. I samme etasje finnes to soverom og et baderom. Kjelleretasjen rommer vindfang, gang, bad, vaskerom, to boder, trimrom og direkte adkomst til den integrerte garasjen. Loftsetasjen gir ekstra boltreplass innredet med lekerom og innredet loftsareal. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 350 000
Omkostninger	kr	134 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 484 840
BRA/BRA-i		245 m² / 245 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1984
Tomt		834 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Rikard Myrvang
Eiendomsmegler

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gongsteinveien 17, 8802 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 36, Bnr. 69, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 350 000,-
Omkostninger	kr	134 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 484 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 501 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 133 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 134 840,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 727,- pr. år 2026
Det er to terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 7 740,- per år fordelt på seks terminer, faktureres av SHMIL IKS.

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

Areal
BRA - i: 245 m²
BRA totalt: 245 m²
TBA: 59 m²
GUA: 254 m²
ALH: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 29 m²,
1: 102 m²,
Kjeller: 114 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
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje med elektrisk leddport, samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 834 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 07.08.2026 av Alstahaug kommune.

Eiendommens grenser er i kommunens kartgrunnlag registrert som mindre nøyaktige, og det tas forbehold om at oppgitt areal kan avvike.

Tomten er skrånende med fall mot nordvest og er opparbeidet med plen, diverse prydbusker og beplantning, gruset adkomst og biloppstillingsplass samt terrasser. Beliggenheten gir gode lys- og utsiktsforhold med nærhet til sjø og omkringliggende friområder.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Det er opplyst at drenering er utført med store mengder drenerende steinmasser, drensrør og det er synlig grunnmursplast på mur.

Grunnmur og fundamenter:
Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende.

Terrengforhold:
Det er en skrå tomt med fall mot nordvest.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannledning og avløpsledning er av plast. Det kommer kobberrør opp av kjellergulvet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp gjennom private stikkledninger.

Byggeår
1984 for enebolig ifølge kommunen.
1999 for tilbygg og garasje ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 114 m²: Vindfang, hall m/trapp, gang, trimrom, vaskerom, bad, to boder og garasje.

1. etasje
BRA-i 102 m²: Kjøkken, spisestue, to stuer, to soverom og bad.

Loft
BRA-i 29 m²: Hall m/trapp og 2 soverom.

Boligen har altan, terrasse og plattinger på terreng på til sammen 59 m². I tillegg har loftsetasjen 9 m² gulvareal med lav himlingshøyde (ALH) per etasje som ikke er måleverdig. Byggeår for tilbygget (stue og garasje) er 1999.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 08.05.1979 og 28.05.1997. Dagens bruk samsvarer ikke fullt ut med de bygggodkjente tegningene.

For tegningene fra 1979 gjelder følgende:
- Rom som opprinnelig er godkjent som lekeloft og loft på hems, er innredet og benyttes som soverom (søknadspliktig tiltak).
- Rom som opprinnelig er godkjent som arbeidsrom, benyttes i dag som gang.
- Deler av balkong er fjernet til fordel på utbygg a stue.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte endringer er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, herunder eventuell fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

For tegningene vedrørende tilbygg og oppføring av garasje (1997) samsvarer dagens bruk med de bygggodkjente tegningene.

Standard
Enebolig oppført i 1984 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 1. etasje i åpen romløsning mot stue og spisestue. Innredningen har laminerte skrog og profilerte fronter, med fliser montert mellom over- og underskap samt laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført over yttertak. Overflatene består av heltre gulvbord på gulv, tapetserte sponplater og malt trepanel på vegger, og ubehandlet trepanel i himling.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje er innredet med nedfelt servant, underskap, speil med belysning, veggskap, gulvmontert toalett og badekar. Rommet har vinylbelegg på gulv, fliser opp til 145 cm med malt strie på sponplater over på vegger, og folierte eller malte himlingsplater i himling. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak og trevindu for lufting. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad kjeller:
Badet i kjelleretasjen har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og folierte eller malte himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant, skap under servant, veggskap samt speil med overbelysning. Det er montert elektrisk avtrekksvifte for ventilasjon. Innredning, sanitærutstyr og avtrekksvifte ble fornyet i 2021. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren har vinylbelegg på gulv, malte sponplater og én vegg med våtromstapet på vegger, samt folierte eller malte himlingsplater i himling. Rommet er utstyrt med benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett på gulv i ett soverom og i stuen i tilbygget, heltre gulvbord på stue og kjøkken, og belegg på soverom i 1. etasje. Korkvinyl på gulv i 2. etasje. Fliser og laminat på betonggulv i kjeller.
Vegger: Tapetserte sponplater, malte tapetserte sponplater, malte betongvegger, ubehandlet trepanel og malt trepanel. Utforede trevegger på mur med trepanel/malt trepanel samt malt mur og/eller betong i kjeller. Ubehandlet trepanel på vegger i 2. etasje.
Himling: Malte eller folierte himlingsplater i format 60 x 120 cm av spon eller trefiber, samt trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker.

Pipe og ildsted:
Pipe er murt elementpipe. Det er montert vedovn i boligen.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er en lakkert trapp av tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører i 2. etasje er heltre furu fyllingsdører. Innvendige dører i 1. etasje er malte hvite profilerte fyllingsdører. I kjelleren er det en kombinasjon av disse to dørtypene. Dør til vindfang har glassfelt.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger består av kobberrør installert som skjult installasjon, med synlige oppstikk ved forbrukere.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast og hovedsakelig installert skjult.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad i kjeller, samt naturlig ventilasjon med ventil i tak på bad i 1. etasje og vaskerom.

Varmtvannstank:
Det er installert en 200 liters elektrisk varmtvannsbereder plassert på betonggulv i rom med sluk.

Elektrisk anlegg:
Anlegget er utført som skjult installasjon med én strømmåler med aktivt abonnement. Det elektriske anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med renoveringsarbeider i boligen.

Branntekniske forhold:
Det er montert røykvarsler i alle tre etasjer (én i 2. etasje, én i 1. etasje og to i kjelleren), samt et 6 kg pulverapparat brannslukker i boligen. Det foreligger dokumentasjon på radonmåling med målinger under gjeldende grenseverdier.

Lagring:
Boligen har integrert, uisolert garasje murt av lettklinkerblokker med takkonstruksjon av tresperrer, dørforbindelse til boligen og elektrisk leddport av tre. I kjelleren er det i tillegg to boder samt et trimrom.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- 1.Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1.Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke fagmessige gjennomføringer i våtsone, noe som er naturlig, da det trolig ikke er noe tettesjikt på veggene i badet. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtrommets vegger mangler vanntett sjikt. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig

funksjon.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Klemring er ikke festet. Det er opplyst at skruene er rustet av. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtrommet mangler vanntett sjikt på vegger. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kjeller Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet mangler vanntett sjikt på gulv.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er påvist tegn på lekkasjer rundt et rør som kommer ut av tanken med en plugg på. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Tekkingen er tydelig begrodd med mose/lav. Årsak kan være nærhet til trær, mangel på renhold, lite sol og/eller alder. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Innvendig > Overflater - gulv - 2 etg.: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Den generelle slitasjen på gulv er noe over det man kan forvente, alder tatt i betraktning. Det betyr ikke at det er store skader på gulv, med mindre dette nevnes særskilt. Det kan også være at noen rom har nye gulv uten slitasje. Det er en generell vurdering av gjennomsnittet for alle gulv i etasjen.
- 1.Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er avflassing av maling i taket. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er noen løse fliser under innredning.
- 1.Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er noe dårlige sveiser på belegget.
- 1.Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplatene i våtsoner.
- Kjeller Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Kjeller Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Innredningen har generell slitasje, mindre riss/skader/fuktskader som går ut over normal slitasje. Det gis TG2 på grunn av dette, og ikke som følge av EN spesifikk skade.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke spalter under dørene, så luft får ikke passere forbi lukkede dører, som forhindrer luften å bli trukket inn gjennom ventiler og ut gjennom oppdriftsventilasjon/ kjøkkenvifte/baderomsvifte/sentralt avtrekk.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn

30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk i utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Håndløper i trappeløp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Samsvarserklæring på det elektriske anlegget: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle tilleggsarbeider som er utført etter 01.01.1999.
- Kontroll av det elektriske anlegget: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rømningsvei fra loft: Det er mangler ved boligens rømningsveier da det ikke er godkjent alternativ rømningsvei fra loftet.

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: Selger opplyser om defekt sluk på vaskerom der skruene til sluken i gulvet er rustet og restene står i skruehullene slik at sluken ikke kan skrus fast. Avløpet fungerer, men feilen er ikke utbedret.

Pkt. 2: Selger opplyser om følgende utførte arbeider på bad/våtrom: Skifting av alle vegger og tak på bad i 1. etasje utført av TD-Byggservice A/S i 2020. Montering av nytt toalett, ny vask og dusjkabinett på bad i 1. etasje utført av Brødrene Dahl A/S i 2020. Montering av nye lys og avtrekksvifte på bad i 1. etasje utført av Sandnessjøen Installasjon A/S i 2020. Montering av nytt toalett på bad i 2. etasje utført av Rørleggeren A/S i 2018. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert så langt selger kjenner til.

Pkt. 4: Selger opplyser om tidligere lekkasje over terrassedøren og noen skader på parkett ved døren. I 2010 ble det som egeninnsats satt inn ny terrassedør og nytt vindu ved døren, samt at to vinduer på hemsen rett over ble skiftet. Lekkasjen ble lokalisert til overgangen mellom vegg og tak over døren og utbedret.

Pkt. 5: Montering av takstige og stigefeste utført av Bjørn Kåre Sagabråten A/S i 2014.

Pkt. 6: Selger opplyser om utskifting av vindusglass og vinduer: Skifte av glass i stuevinduer utført av J.Eberg Hansen A/S i 2017 og Toms Glass A/S i 2018. Skifte av 6 vinduer (to på bad i 2. etasje og to på hvert av soverommene i 2. etasje) utført av Smits Bygg A/S i 2024.

Pkt. 7: Innsetting av nye vinduer i garasje utført av Smevik Snekkerservice i 2020.

Pkt. 15: Bytte av utekran utført av Rørleggern A/S i 2020.

Pkt. 19: Montering av ny pipehatt etter vindskade utført av Brønnøy Blikk A/S i 2022.

Pkt. 26: Garasje ble bygget til i 1997, og stuen ble utvidet i samme forbindelse. Det ble søkt om byggetillatelse og byggetillatelse ble gitt.

Pkt. 32: Radonmåling ble utført høsten/vinteren 2012 med utstyr fra Norsk Radonregister, med radonsertifikat som bekrefter verdier under anbefalt grenseverdi på 100 Bq/m³.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking består av betongtakstein. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø. Undertaktekking består av sutakplater. Takkonstruksjon er en lukket sperrekonstruksjon med innvendige skråhimlinger og ingen skjulte loftsrom.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Stigtrinn for feier er av galvanisert stål. Takvinkel er mindre enn 27 grader, og det er dermed ikke behov eller krav til snøfangere med denne typen taktekking.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjonen er en Leca isoblokk. Det er noe trevegger i gavler og utlektet trekledning i felt på vegger.

Vinduer:
Boligen har vinduer av malt tre med 2-lags glass. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har ventiler. Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer.

Dører:
Boligen har malt ytterdør av tre med glass ved siden. Boligen har malt balkongdør av tre med vindu.

Balkonger/terrasser:
Det er en altan av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre. Det er en terrasse med dekke på bjelker av trykkimpregnert treverk, som ligger direkte på bakken og er festet til/ligger inntil boligen. Det er ikke membran under, og ingen rom under.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre.

Garasje:
Det er en garasje bygget fast i boligen, oppført i 1997. Garasjen er ikke isolert. Det er dør mellom bolig og garasje. Garasjen er murt av lettklinkerblokker og har en takkonstruksjon av tresperrer. Det er elektrisk port og porten er en leddport.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og fin beliggenhet på Ura i Sandnessjøen, i et veletablert og familievennlig boligområde som i hovedsak består av eneboligbebyggelse. Tomten ligger i skrånende terreng og har flott utsyn mot sjøen og fjellandskapet omkring. Nabolaget er rolig og trygt, skjermet for gjennomgangstrafikk, og har grønne arealer tett på. Nærheten til sjøkanten og omkringliggende friområder gir gode bokvaliteter i hverdagen.

Beliggenheten gjør hverdagen enkel for familier med barn i ulike aldre. Både Ura skole og Ura barnehage ligger innenfor en kort spasertur fra huset, og ved skolen finnes det ballbinge for ballspill og lek. De større barna har kort vei med bil eller buss til Bjarnetjønna skole, Sandnessjøen ungdomsskole og den videregående skolen. Dagligvarene handles raskt på Lyngåsen, hvor du finner både Rema 1000 og Coop Extra med posttjenester. For et bredere utvalg av forretninger, kaféer, apotek og servicetilbud er det omtrent fem minutters biltur inn til Sandnessjøen sentrum og kjøpesenteret De Syv Søstre.

Nærområdet legger godt til rette for et aktivt friluftsliv gjennom alle årstider. Du kan følge fine turstier i skog og mark i nærmiljøet, ta turen opp langs Åsen eller legge ut mot toppene i De syv søstre. Det er også kort vei til fots ned til sjøen og småbåthavnen. Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med flere bussforbindelser fra holdeplassen ved Ura skole, kun en kort gåtur unna. I tillegg ligger Sandnessjøen lufthavn på Stokka en kort kjøretur unna, noe som gir enkel reisevei videre.

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 for nybygg (enebolig m/underetg.) datert 05.07.1984. 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.

Videre foreligger det ferdigattest for påbygg/tilbygg/endring av bolig og garasje datert 30.08.1999. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Vedfyring. Det er montert vedovn i stuen.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger i henhold til Ura 1 (plan-ID 504213), vedtatt 05.09.1979. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022 (plan-ID 201622), vedtatt 14.12.2016.

Eiendommen berøres av hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Dette innebærer at reguleringsplan Ura 1 er gjeldende for eiendommen. Unntaket er krav til parkering og uteoppholdsareal, hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 10.06.2016.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat internvei. Selger opplyste på befaring at den interne veien tidligere har vært kommunal, men at vedlikeholdsansvaret senere er overført til tilgrensende grunneiere. Eierne i området må derfor selv forestå og bekoste drift og vedlikehold av veien i fellesskap.

Kjøper gjøres oppmerksom på at adkomst til boligen fra Gongsteinveien går over eiendommene gnr. 36 bnr. 64,67,70 og 72. Boligen ble oppført i 1984 og adkomst til eiendommen har hele tiden gått over denne veien. Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke er tinglyst noen veirett eller avtale rundt forholdet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.
kr 1 235 677,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 942 708,-.












SIEMENS





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.

Plantegning

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Magne Reidar Bergesen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke Reinesfjellet kr 9 990,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-09-2026 av Sebastian Schneider i Verity AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport, datert 02.09.2026
- Selgers egenerklæring, datert 08.09.2026
- Bygningstegninger
- Ferdigattest for enebolig, datert 05.07.1984
- Ferdigattest for påbygg, datert 30.08.1999
- Matrikkelrapport, datert 07.08.2026
- Grunnkart, datert 07.08.2026
- Kommuneplankart, datert 07.08.2026
- Reguleringsplankart, datert 28.10.1987
- Reguleringsbestemmelser, datert 07.08.2026
- Målebrev, datert 02.09.1982
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Rikard Myrvang
Eiendomsmegler
Telefon: 915 97 036
Epost: rikard.myrvang@em1nn.no

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

GONGSTEINVEIEN 17

Nabolaget Ura/Novik - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ura skole — 4 min
Linje 205, 704, 705, 23-704 — 0.3 km

Sandnessjøen lufthavn Stokka — 6 min

SKOLER

Ura skole (1-4 kl.) — 5 min
132 elever, 8 klasser — 0.3 km

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.) — 7 min
220 elever, 15 klasser — 3.7 km

Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.) — 3 min
232 elever, 20 klasser — 2 km

Sandnessjøen videregående skole — 3 min
400 elever, 20 klasser — 2.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

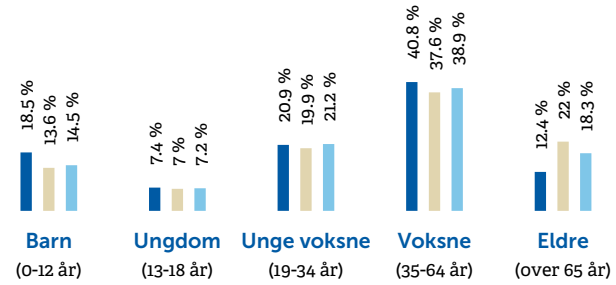
KVALITET PÅ SKOLENE

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 (1-5 år) — 8 min
48 barn — 0.7 km

Segelbergan barnehage (0-5 år) — 15 min
55 barn — 1.4 km

Sandnessjøen barnehage (0-5 år) — 4 min
103 barn — 2.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lyngåsen — 11 min

Coop Extra Lyngåsen — 15 min
Post i butikk, PostNord — 1.3 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 98/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

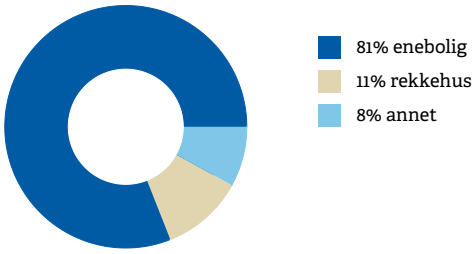
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Ura skole Ballbinge Ballspill	**4 min** 0.3 km
Lyngåsen grusbane Fotball	**21 min** 1.7 km
Apollon Senter	**9 min**
Feel24 Lyngåsen	**14 min**

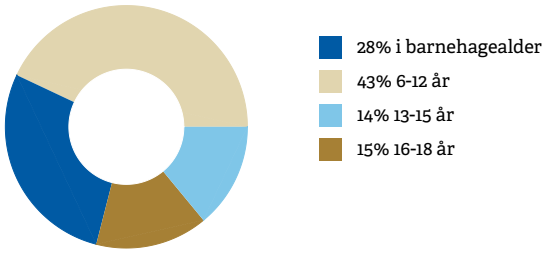
BOLIGMASSE



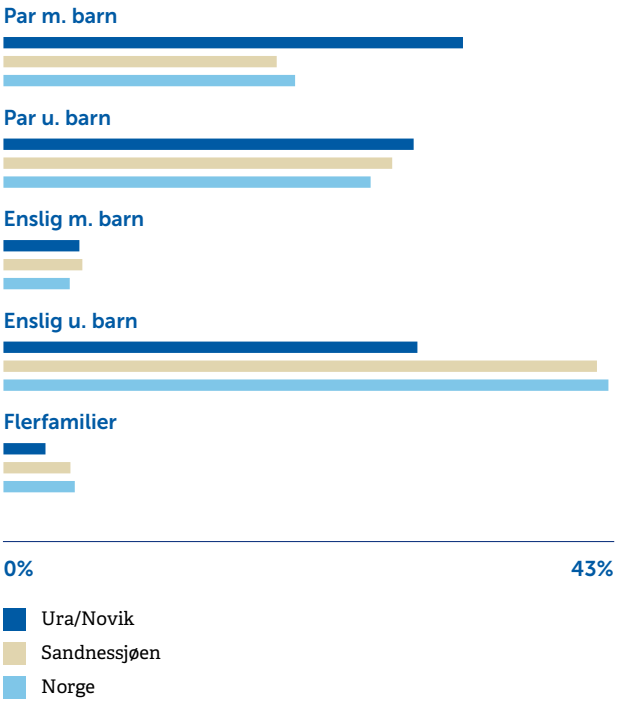
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	**5 min**
Vitusapotek Syv Søstre	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



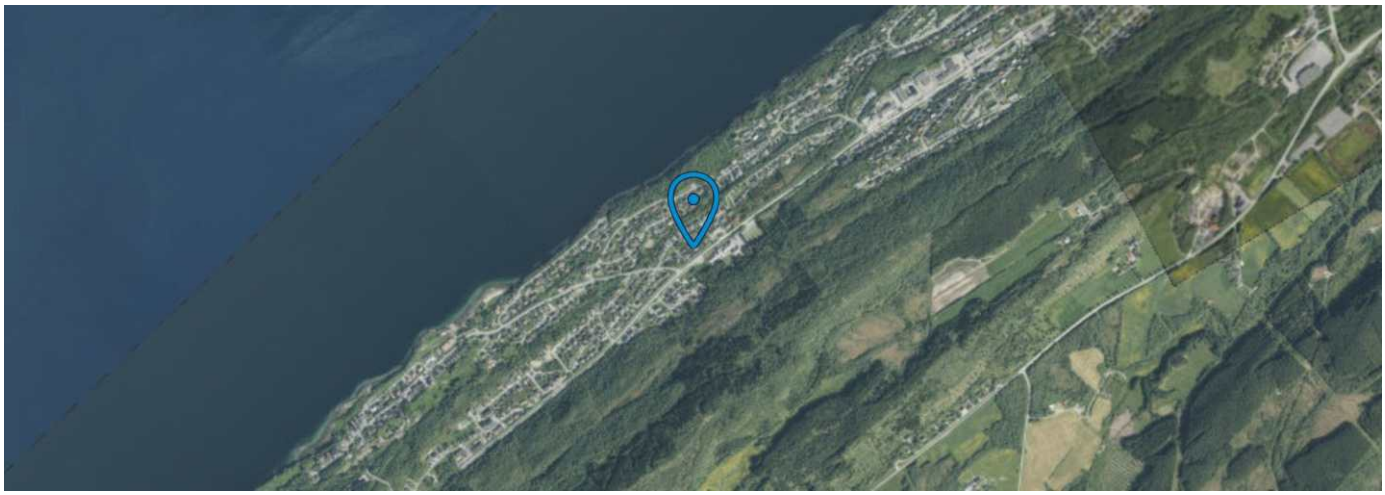
FAMILIESAMMENSETNING



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 2026





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 36, bnr. 69

Markedsverdi

5 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22695-1046 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KM1772

Autorisert foretak: Verity AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sebastian Schneider **Vår ref:** Sebastian Schneider

VERITY

E
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Verity AS

Autorisert takseringsfirma med base i Mosjøen. Selskapet er medlem i Norsk Takst og har gjennom Norsk Takst sertifisering innen tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi utfører utelukkende tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi kan i prinsippet ta oppdrag i hele landet, men hovedfokuset er Helgeland.



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.com
915 99 084

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1984 og har i hovedsak normal teknisk standard ut fra alder og byggeskikk. Det er registrert flere bygningsdeler med aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov, særlig knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og enkelte utvendige konstruksjoner. Samtlige våtrom er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd eller overskredet forventet levetid, med behov for totalrenovering for å tilfredsstille dagens krav. Videre er det påvist råteskader i terrasser/plattinger, lekkasje ved varmtvannsbereder, samt flere forhold med usikker restlevetid som følge av alder på taktekking, vinduer, vannledninger, drenering og utvendige VA-ledninger. Utførte fuktmålinger og hulltaking viste imidlertid ikke tegn til unormale fuktforhold i undersøkte konstruksjoner. Boligen fremstår totalt sett som godt brukbar, men kjøper må påregne vedlikeholds- og oppgraderingskostnader på kort til mellomlang sikt.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

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

Taktekking består av betongtakstein. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø.
Takrenner og nedløp er av plast. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Stigtrinn for feier er av galvanisert stål. Siden tak, renner og beslag kun er besiktiget fra bakken, er heller ikke høyden på skorstein målt. Det kan dermed ikke fastslås om høyden oppfyller forskriftskrav eller om den er ustabil. Takvinkel er mindre enn 27 grader, og det er dermed ikke behov eller krav til snøfangere med denne typen taktekking.
Takkonstruksjon er en lukket sperrekonstruksjon med innvendige skråhimlinger og ingen skjulte loftsrom.
Veggkonstruksjonen er en Leca isoblokk. Det er noe trevegger i gavler og utlektet trekledning i felt på vegger.
Yttervegger er kontrollert fra bakkenivå. Det kan innebære at mindre avvik langt oppe på veggen ikke blir oppdaget. Underkant kledning er kontrollert for lufting og musesperre på ett eller to steder, og ikke hele veien rundt. Kledningen er besiktiget rundt hele huset fra bakkenivå.
Boligen har vinduer av malt tre med 2- lags glass. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har ventiler. Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer.
Garasjeport(er) av tre med mulighet for å låse. Boligen har malt ytterdør av tre med glass ved siden Boligen har malt balkongdør av tre med vindu. .
Det er en altan av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.
Det er en terrasse med dekke på bjelker av trykkimpregnert treverk, som ligger direkte på bakken og er festet til/ligger inntil boligen. Det er ikke membran under, og ingen rom under.

Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulvet i ett soverom og i stuen i tilbygget. Det er heltre gulvbord på gulvene i stue og kjøkken. Det er belegg på innvendige gulv i soverom. Noen gulv har en viss slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Det er korkvinyl på gulv i 2 etg.
Det er tapetserte sponplater på vegger. Det er malte tapetserte sponplater på vegger. Det er malte betongvegger som overflate på vegger. Det er ubehandlet trepanel på vegger. Det er malt trepanel på vegger. Det er malte eller folierte himlingsplater i tak, med format 60 x 120 cm. Platene er av spon eller trefiber. Det er trepanel i himlinger.

Overflater på vegger og himlinger har noe slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at dette ikke overstiger det man kan forvente, alder tatt i betraktning, og det er derfor ikke grunnlag for å gi en TG2.
Det er ubehandlet trepanel på vegger. Det er trepanel i himlinger.
Overflater på vegger og himlinger har noe slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og dermed ikke nok til å gi en TG2.
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier
Pipe er en murt elementpipe. Det er montert vedovn i boligen.
Det er utforede trevegger utenpå mur med trepanel på veggoverflater i kjeller. Det er utforede trevegger på mur med malt trepanel på innvendige vegger i kjeller. Kjelleren har overflater av malt mur og/eller betong. Det er fliser på betonggulv i kjeller. Det er laminat på betonggulv i kjeller. Det er gjennomført hulltaking og fuktmåling i bod ved siden av vaskerom hvor det er målt 12 % fukt. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr.
Innvendig trapp er en lakkert trapp av tre.
Det er heltre furu fyllingsdører som innvendige dører i 2 etg. Dører i 2 etg. er i bra tilstand. Innvendige dører i 1 etg. er av typen malte hvite profilerte fyllingsdører. Disse av noe nyere dato og i god stand. I kjeller er det en kombinasjon av disse to dørtypene. Dør til bvindfang har glass. Det er noe slitasje på innvendige dører, men det er takstingeniørens oppfatning at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og derfor ikke nok til å gi en TG2.
Det er ikke opplyst om kjennskap til skadedyr fra eier. Det er ikke gjort funn av skadedyr eller spor av skadedyr på befaringsdagen.
Det er en garasje bygget fast i boligen. Garasjen er ikke isolert. Det er dør mellom bolig og garasje. Garasjen er murt av lettklinkerblokker og har en takkonstruksjon av tresperrer. Det er elektrisk port og porten er en leddport.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske

Beskrivelse av eiendommen

installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen. Det er fliser på vegger. Fliser går opp til 145 cm på vegg og over dette er det malt strie på sponplater.
Det er vinylbelegg på gulv. Gulvet har veldig lite generelt fall mot sluk. Gulvet i hele rommet er flatt eller tilnærmet flatt.
Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast.
Våtrommet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Våtrommet har gulvmontert WC. Våtrommet har badekar.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.

Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. I dette tilfellet ble det ikke utslag på måler i det hele tatt.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen. Det er malte sponplater på vegger. Det er en vegg som har en type våtromstapet.
Det er vinylbelegg på gulv.
Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast.
Våtrommet har en enkel innredning med benkeplate.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har utslagsvask.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.

Hulltaking kunne ikke utføres mot våtsone, da våtsonen grenser mot veggene som omslutter våtrommet er av mur/betong.

Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr.

I dette tilfellet ble det ingen utslag på måler.

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet er i utgangspunktet fra byggeår. Men med en god del fornyede elementer som all innredning og sanitærutstyr. Badet har også nyere våtromsplater på vegger, som vil fungere godt som et tettesjikt på veggene, men uten membran under flisene på gulv, er det vanskelig å oppnå et tilfredsstillende tettesjikt sammenhengende mellom vegger og gulv uten å demontere platene.
Det er baderomsplater på vegger fra 2021. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.
Våtrommet har fliser på gulv. Gulvet har svært lite generelt fall mot sluk. Gulvet i hele rommet er flatt eller tilnærmet flatt.
Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater fra 2021.
Det er ingen vanntett sjikt på gulv. Det er ikke membran så angitt høyde fra sluk er til overflate gulv, ikke membran.
Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Våtrommet har gulvmontert WC.
Det er elektrisk avtrekksvifte som avtrekk/ventilasjonsløsning.
Det er ikke utført hulltaking, fordi våtrommets våtsoner er yttervegger og den andre veggen grenser mot en badstu, og et vaskerom, og den siste veggen mot gang er en tykk murvegg.

KJØKKEN Gå til side

Det er gulvbord av heltre på gulvet.
Det er tapetserte sponplater på veggene, samt malt trepanel på vegger.
I taket er det ubehandlet trepanel.
Innredningen har laminerte skrog, og kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.
Det er montert fliser mellom over- og underskap, noe som beskytter mot fukt.
Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttertak. Kjøkkenet er en åpen romløsning så det er ingen dør som begrenser tilluften i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør. Innvendige vannledninger er installert som skjult installasjon. Det er kun ved forbrukere at utstikk/oppstikk er synlige.
Innvendige avløpsrør er av plast. Rør er for der meste installert skjult.
Ventlilasjon består av naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er i tillegg periodisk avtrekk fra kjøkken.
Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder. Beredere står på betonggulv. Beredere står i rom med sluk. Elektrisk tilkobling er iht. forskrifter på befaringstidspunktet.
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.
Anlegget er utført som skjult installasjon.
Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget.
Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer av boligen.
Det er 1 røykvarsler i 2 etg. Det er en i 1 etg og to i kjeller.
Brannteknisk forhold er vurdert som tilfredsstillende med påkrevd antall røykvarslere eller flere, og påkrevd slukkeutstyr eller bedre.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.
Det er opplyst at drenering er utført med store mengder drenerende steinmasser, drensrør og det er synlig grunnmursplast på mur.
Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.
Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende.
Det er en skrå tomt med fall mot nordvest.
Vannledning består av plastrør. Avløpsledningen er av plast. Det er offentlig vannforsyning i boligen. Det er offentlig avløp i boligen, gjennom private stikkledninger. Det kommer kobberør opp av kjellergulvet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	245 m²
Totalpris	5 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

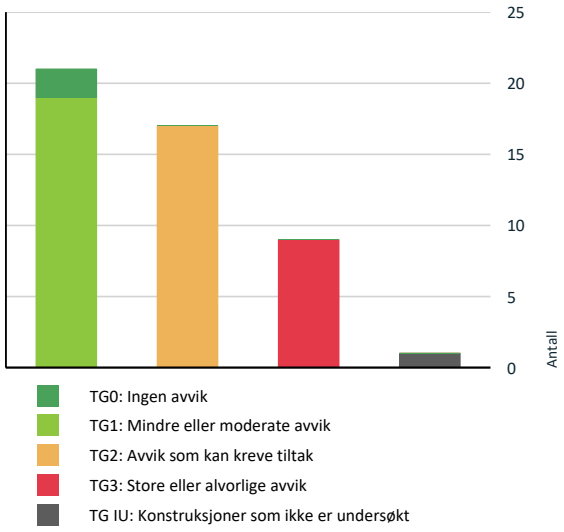
Dagens bruk stemmer med godkjente tegninger og det foreligger ferdigattester for både nybygg og tilbygg av garasje.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

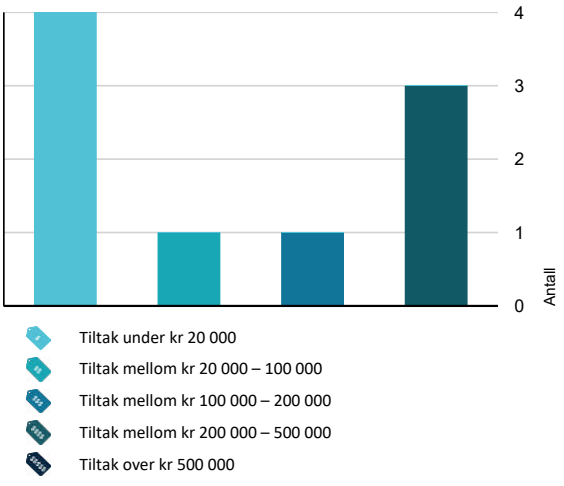
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der det er opplyst at det er utført arbeider, med henvisning til egenerklæring, må en kjøper selv lese egenerklæring for å se om arbeidet er utført av ufaglært eller faglært personell. Takstingeniøren skriver ikke dette i tilstandsrapporten med mindre det er avvik knyttet til arbeidet.

NS3600 krever at selgers egenerklæring vedlegges tilstandsrapporten. Etter avtale med megler så legges denne ikke ved som vedlegg i PDF filen av rapporten, som følge av meglers systemer for å lage salgsoppgave. Egenerklæring er gjennomgått av takstingiøren, og ligger vedlagt under dokumenter i oppdraget, men er ikke integrert i PDF filen til tilstandsrapporten.

Tilstandsvurderinger er gjort med bakgrunn i dagens bruk, uavhengig av om dagens bruk stemmer med godkjente tegninger eller ikke.

Rom er betegnet ut fra dagens faktiske bruk eller opplysninger fra eier om hva rommene har blitt brukt til, dersom boligen ikke er i bruk på befaringsdagen. Dersom dette avviker fra godkjente tegninger, og/eller om rommene ikke oppfyller de tekniske krav som gjelder for dagens bruk, så vil dette bli angitt under lovlighet, eller i sammenheng med kontrollpunkt for brannsikkerhet. Det betyr at dersom et rom brukes som soverom, så vil det kalles for et soverom, og dersom bruken er ulovlig vil dette bli kommentert.

Hvitevarer på kjøkken er beskrevet ut fra det som faktisk var til stede på befaringsdagen, enten det er integrert eller "løse" hvitevarer. Det må ikke forveksles med hva som er ment å inngå i salget. Her henvises det til megler/salgsoppgave.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell**	Gå til side

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 2 etg.** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er ikke høyt nok. Kravet er at rekkverk skal være 1 m. — Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle tilleggsarbeider som er utført etter 01.01.1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke godkjent alternativ rømningsvei fra loftet. Det betyr at det ikke vil være tillatt å bruke rommene på loftet som soverom. Det bør vurderes om rom angitt på tegning "lekerom, loft og arbeid" er rom som krever at det er en alternativ rømningsvei fra etasjen.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Boligens energimerking



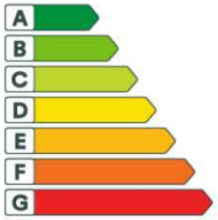
Beskrivelse

Boligen er energimerket med enkel registrering i Enova sine systemer. Dette innebærer at verdier som legges til grunn, i stor grad baseres på byggeskikk som var typisk for byggeåret.

Energimerke



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



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

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

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligen benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Skifting av alle vegger og tak på bad i 1.etasje. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
2020	Modernisering	Montering av nytt toalett, ny vask og dusjkabinett på bad i 1.etasje. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
2020	Modernisering	Montering av nye lys pluss montering av avtrekksvifte på bad i 1.etasje. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
2018	Modernisering	Montering av nytt toalett bad 2.etasje. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
2010	Modernisering	Det ble satt inn ny terrassedør og nytt vindu ved døra. I tillegg ble to vinduer på hemsen rett over terrassedøren og vinduet skiftet. Lekkasjen lot seg lokalisere til overgangen mellom vegg og taket over døra. Dette ble solid utbedret og har siden vært tett. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
2014	Modernisering	Montering av takstige og stigefeste. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
2017	Modernisering	Skifte av glass i vinduer i stuen. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
2018	Modernisering	Skifte av glass i stuen, både punkterte og glass som ennå ikke var punktert. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
2024	Modernisering	Skifte av 6 vinduer. To på bad i 2.etasje og to på hvert av soverommene i 2. etasje. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

2020	Modernisering	Innsetting av nye vinduer. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.
1997	Modernisering	Bygget garasje. Se egenerklæring for detaljer. Opplyst i egenerklæring. Se egenerklæring for å se om arbeidet er utført av fag/eller ufaglært arbeidskraft. Kjøper må være oppmerksom på at det er en risiko ved arbeider som er utført av ufaglært arbeidskraft.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taktekking består av betongtakstein. Tekkingen har ru overflate og dermed høy friksjon mot snø.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Tekkingen er tydelig begrodd med mose/lav. Årsak kan være nærhet til trær, mangel på renhold, lite sol og/eller alder.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne mose og lav fra taket, samt utbedre sprekker og ujevnheter i taktekkingen.
Dette bør gjøres for å forhindre ytterligere forringelse av taket, redusere risikoen for vanninntrengning og forlenge takets levetid.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å få taket kontrollert av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utbedringer, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Undertaket bør følges opp jevnlig med tanke på alder, da eldre undertak har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.
Ved tegn til skade eller fukt bør det vurderes nærmere av fagperson for å unngå fremtidige fuktskader i takkonstruksjonen.



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.



Tekkingen er tydelig begrodd med mose/lav. Årsak kan være nærhet til trær, mangel på renhold, lite sol og/eller alder.



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Pipehatt og øvrige beslag er av lakkert stål. Stigtrinn for feier er av galvanisert stål. Siden tak, renner og beslag kun er besiktiget fra bakken, er heller ikke høyden på skorstein målt. Det kan dermed ikke fastslås om høyden oppfyller forskriftskrav eller om den er ustabil. Takvinkel er mindre enn 27 grader, og det er dermed ikke behov eller krav til snøfangere med denne typen taktekking.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Bildet viser måling og måleresultat av takvinkel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er en lukket sperrekonstruksjon med innvendige skråhimlinger og ingen skjulte loftsrom.



Dette er i garasjen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er en Leca isoblokk. Det er noe trevegger i gavler og utlektet trekledning i felt på vegger.
Yttervegger er kontrollert fra bakkenivå. Det kan innebære at mindre avvik langt oppe på veggen ikke blir oppdaget. Underkant kledning er kontrollert for lufting og musesperre på ett eller to steder, og ikke hele veien rundt. Kledningen er besiktiget rundt hele huset fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og skade på kledning og underliggende konstruksjon over tid.



Dette bildet er kun ment for å vise type/utseende på utvendig kledning, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å vise type/utseende på utvendig kledning, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av malt tre med 2- lags glass. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har ventiler. Det er en kombinasjon av vinduer som kan åpnes og fastkarmvinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt lokal utbedring av vinduskarmene for å forhindre ytterligere forringelse.
Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råteskader og økte vedlikeholdskostnader på sikt.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes utskifting på sikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne, trekk og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Dette bildet er kun ment for å beskrive typen vinduer og utseende på vinduer. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive typen vinduer og utseende på vinduer. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive typen vinduer og utseende på vinduer. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Omrammingsbord går helt ned på vannbrett. Det gjør at de lett kan suge til seg fukt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Garasjeport(er) av tre med mulighet for å låse. Boligen har malt ytterdør av tre med glass ved siden Boligen har malt balkongdør av tre med vindu. .

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid på dørene.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive en type dør og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive balkong/terrasse og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en type dør og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive balkong/terrasse og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en altan av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er ikke høyt nok. Kravet er at rekkverk skal være 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



Rekkverket er ikke høyt nok. Kravet er at rekkverk skal være 1 m.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en terrasse med dekke på bjelker av trykkimpregnert treverk, som ligger direkte på bakken og er festet til/ligger inntil boligen. Det er ikke membran under, og ingen rom under.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskadet treverk bør skiftes ut, og årsaken til skadene bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere råte, svekket bæreevne og redusert levetid for terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Disse plattingene må påregnes å ha en del råteskader.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er laget av trykkimpregnert treverk i konstruksjon og håndlist, og har rekkverksbrystning av malt tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.



Dette bildet er kun ment for å vise trappen slik den fremstod på befaringsdagen, og ikke nødvendigvis for å beskrive ett avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv - 1 etg.

Beskrivelse

Det er parkett på gulvet i ett soverom og i stuen i tilbygget. Det er heltre gulvbord på gulvene i stue og kjøkken. Det er belegg på innvendige gulv i soverom. Noen gulv har en viss slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 2 Overflater - gulv - 2 etg.

Beskrivelse

Det er korkvinyl på gulv i 2 etg.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Den generelle slitasjen på gulv er noe over det man kan forvente, alder tatt i betraktning. Det betyr ikke at det er store skader på gulv, med mindre dette nevnes særskilt. Det kan også være at noen rom har nye gulv uten slitasje. Det er en generell vurdering av gjennonsnittet for alle gulv i etasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overflater kan utbedres eller skiftes ved behov.
Slitasjegrad medfører redusert estetisk kvalitet og kan over tid føre til ytterligere slitasje eller skader.
Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne ønsker og behov.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Skade på belegg.



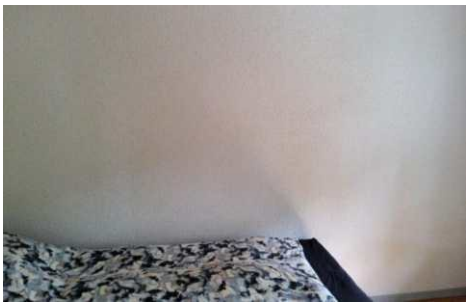
Skade på belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger 1 etg.

Beskrivelse

Det er tapetserte sponplater på vegger. Det er malte tapetserte sponplater på vegger. Det er malte betongvegger som overflate på vegger. Det er ubehandlet trepanel på vegger. Det er malt trepanel på vegger. Det er malte eller folierte himlingsplater i tak, med format 60 x 120 cm. Platene er av spon eller trefiber. Det er trepanel i himlinger.

Overflater på vegger og himlinger har noe slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at dette ikke overstiger det man kan forvente, alder tatt i betraktning, og det er derfor ikke grunnlag for å gi en TG2.





Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.



Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger 2 etg.

Beskrivelse

Det er ubehandlet trepanel på vegger. Det er trepanel i himlinger. Overflater på vegger og himlinger har noe slitasje, men det er takstingeniørens vurdering at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og dermed ikke nok til å gi en TG2.



Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.



Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.



Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.



Dette bildet er kun for å vise hvordan overflatene på vegger og himlinger fremstod på befaringsdagen, og viser farger/produkter/løsninger. Det er ikke ment å beskrive et avvik.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner 1 etg.

Beskrivelse

Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker.



Bildet viser utført måling og måleresultat.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner 2 etg.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Bildet viser utført måling og måleresultat.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er en murt elementpipe. Det er montert vedovn i boligen.



Dette bildet er kun for å vise pipe og ildsted, og løsninger/produkter i sammenheng med dette. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Dette bildet er kun for å vise pipe og ildsted, og løsninger/produkter i sammenheng med dette. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Dette bildet er kun for å vise pipe og ildsted, og løsninger/produkter i sammenheng med dette. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Bildet viser sotluken og dens plassering. Bildet skal ikke nødvendigvis beskrive ett avvik.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede trevegger utenpå mur med trepanel på veggoverflater i kjeller. Det er utforede trevegger på mur med malt trepanel på innvendige vegger i kjeller. Kjelleren har overflater av malt mur og/eller betong. Det er fliser på betonggulv i kjeller. Det er laminat på betonggulv i kjeller. Det er gjennomført hulltaking og fuktmåling i bod ved siden av vaskerom hvor det er målt 12 % fukt. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr.



Dette bildet viser utført fuktmåling.

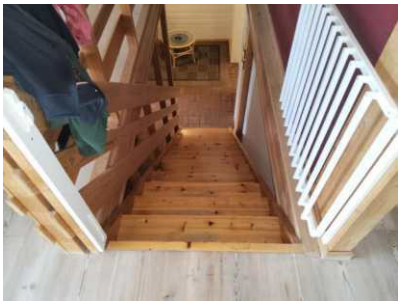
Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Bildet flisene på gulvet i kjeller.



Trapp til 1 etg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert trapp av tre.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Trapp til 2 etg.



Høyden på rekkverk oppfyller kravene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er heltre furu fyllingsdører som innvendige dører i 2 etg. Dører i 2 etg. er i bra tilstand. Innvendige dører i 1 etg. er av typen malte hvite profilerte fyllingsdører. Disse av noe nyere dato og i god stand. I kjeller er det en kombinasjon av disse to dørtypene. Dør til bvindfang har glass. Det er noe slitasje på innvendige dører, men det er takstingeniørens oppfatning at det ikke er mer enn man kan forvente, alder tatt i betraktning, og derfor ikke nok til å gi en TG2.



Dette bildet er kun for å vise type dører, og ikke for å vise et avvik. 2 etg.



Dette bildet er kun for å vise type dører, og ikke for å vise et avvik. 1 etg.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjennskap til skadedyr fra eier. Det er ikke gjort funn av skadedyr eller spor av skadedyr på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er en garasje bygget fast i boligen. Garasjen er ikke isolert. Det er dør mellom bolig og garasje. Garasjen er murt av lettklinkerblokker og har en takkonstruksjon av tresperrer. Det er elektrisk port og porten er en leddport.



Bildet viser garasjen innvendig.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, da eksisterende løsninger ikke er tilpasset dagens bruksmønster og krav til vanntetthet.

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og dokumentasjon av utførte arbeider.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, da eksisterende konstruksjon ikke er tilpasset dagens bruksmønster og krav til vanntetthet.

Det legges inn et kostnadsestimat for totalrenovering under dette kontrollpunktet, og derfor ikke kostnadsestimat på øvrige kontrollpunkter for dette våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet slik det fremstod på befaringsdagen. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen. Det er fliser på vegger. Fliser går opp til 145 cm på vegg og over dette er det malt strie på sponplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avflassing av maling i taket.

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

• Det er påvist sprekker i fliser. Det er noen løse fliser under innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendig overflatebehandling, som skraping og maling av taket, for å hindre videre avflassing og forringelse av himlingen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på overflaten og redusert estetisk og teknisk kvalitet.

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.

• Sprekkede og løse fliser bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå følgeskader som fuktskader eller råte.



Det er et vindu av tre i våtsone. Dersom det skal være vindu i våtsone må dette være av et materiale som er egnet for dette. Treverk er ikke et egnet materiale for et vindu i våtsone.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Maling flasser av i taket.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger/produkter på overflater vegger og himling, og er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv. Gulvet har veldig lite generelt fall mot sluk. Gulvet i hele rommet er flatt eller tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er avvik fra TEK17 13-15 c):
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk:
a)Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b)Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt.

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er noe dårlige sveiser på belegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk eller oppkant med vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk og ikke forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Manglende fall eller oppkant medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

• Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.
Konsekvensen av sprekker og dårlige sveiser er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



Dårlig sveis i belegg.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke fagmessige gjennomføringer i våtsone, noe som er naturlig, da det trolig ikke er noe tettesjikt på veggene i badet.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtrommets vegger mangler vanntett sjikt.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fagmessige og tette gjennomføringer i våtsone, samt påføres vanntett sjikt på veggene.
Manglende eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og fravær av tettesjikt medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader, sopp og råte.

• Det bør etableres nytt, godkjent vanntett sjikt på både gulv og vegger for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende tettesjikt har usikker funksjon og kan svikte.
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

• Det bør etableres vanntett sjikt på veggene for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som kan føre til råte, sopp og kostbare utbedringer.

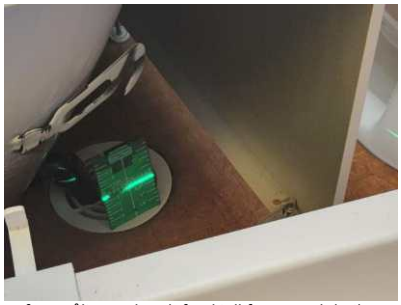
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

• Det bør etableres vanntett sjikt på vegger for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Eldre våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter har usikker funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre eller fornye det vanntette sjiktet, slik at videre skader unngås.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser utført måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.



Bildet viser utført måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik.



Bildet viser ikke fagmessig utførte rørgjennomføringer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Våtrommet har gulvmontert WC. Våtrommet har badekar.



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere egen tilluftsventil.
Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Det er ikke tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet. Årsaken er at dette aldri har blitt etablert.

1.ETASJE > BAD

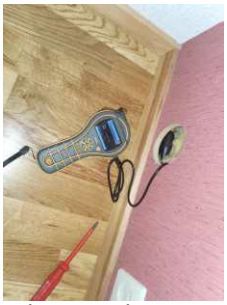
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.

Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. I dette tilfellet ble det ikke utslag på måler i det hele tatt.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, da eksisterende løsninger ikke er tilpasset dagens bruksmønster og krav til vanntetthet.

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

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, da eksisterende løsninger ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntetthet og sikkerhet.
Det legges inn et kostnadsestimat for totalrenovering under dette kontrollpunktet, og derfor ikke kostnadsestimat på øvrige kontrollpunkter for dette våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet slik det fremstod på befaringsdagen. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen. Det er malte sponplater på vegger. Det er en vegg som har en type våtromstapet.

KJELLER > VASKEROM

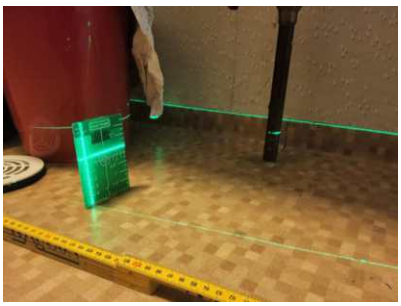
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg. Sluken er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Klemring er ikke festet. Det er opplyst at skruene er rustet av.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt på vegger.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres korrekt vanntetting mellom tettesjikt og sluk, og klemring må festes med nye skruer.

Konsekvensen av manglende vanntetting og løs klemring er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og muggutvikling.

• Det bør etableres nytt, godkjent vanntett sjikt på både gulv og vegger for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

• Det bør etableres vanntett sjikt på veggene for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som kan føre til råte, mugg og kostbare utbedringer. Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

• Det bør vurderes å skifte ut eksisterende våtromsvinyl og etablere nytt vanntett sjikt på både gulv og vegger.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre vinyl og manglende vanntett sjikt på vegger gir usikker tetthet og beskyttelse mot vanninntrengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løs klemring.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har en enkel innredning med benkeplate.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har utslagsvask.



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

• Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen. Kun naturlig ventilasjon gir økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til dårlig inneklima og fuktskader over tid.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet. Årsaken er at dette aldri har blitt etablert.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

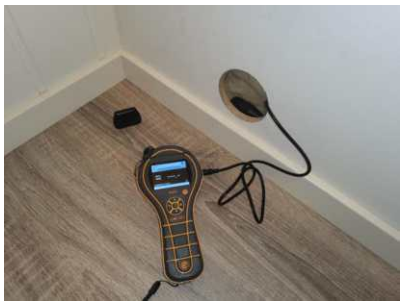
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Det er utført hulltaking uten å påvise unormale fuktforhold.

Hulltaking kunne ikke utføres mot våtsone, da våtsonen grenser mot veggene som omslutter våtrommet er av mur/betong.

Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr.

I dette tilfellet ble det ingen utslag på måler.



Dette viser den utførte målingen og målemetode.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er i utgangspunktet fra byggeår. Men med en god del fornyede elementer som all innredning og sanitærutstyr. Badet har også nyere våtromsplater på vegger, som vil fungere godt som et tettesjikt på veggene, men uten membran under flisene på gulv, er det vanskelig å oppnå et tilfredsstillende tettesjikt sammenhengende mellom vegger og gulv uten å demontere platene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt på både gulv og vegger, for å oppfylle dagens krav til fuktsikring.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fukt- og råteskader samt kostbare utbedringer på sikt.

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt på både gulv og vegger, for å oppfylle dagens krav til fuktsikring.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader, råte og muggsopp, samt kostbare reparasjoner på sikt.
Det legges inn et kostnadsestimat for totalrenovering under dette kontrollpunktet, og derfor ikke kostnadsestimat på øvrige kontrollpunkter for dette våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger fra 2021. Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplatene i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres sokkellist under baderomsplatene i våtsoner, og platene bør kontrolleres og eventuelt monteres på nytt av fagperson for å sikre fagmessig utførelse.

Konsekvensen av mangelfull montering og manglende sokkellist er økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater i våtsoner. Dette er i strid med produsentens anvisninger.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger/produkter på overflater vegger og himling, og er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv. Gulvet har svært lite generelt fall mot sluk. Gulvet i hele rommet er flatt eller tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er avvik fra TEK17 13-15 c):
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk:
a)Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b)Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er ingen av delene oppfylt.

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

Det er avvik fra TEK17 13-15 c):
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

For dusjsonen er ingen av disse oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav, eventuelt suppleres med nødvendige oppkanter med vanntett sjikt.

Konsekvensen av manglende fall er at lekkasjevann og bruksvann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.

Tilstandsrapport



Bildet viser målemetode og utført måling av fall på gulvet.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsning/produkt på gulv, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet på vegger består av baderomsplater fra 2021. Det er ingen vanntett sjikt på gulv. Det er ikke membran så angitt høyde fra sluk er til overflate gulv, ikke membran.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres vanntett sjikt på gulvet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til råte, sopp og omfattende skader på bygget.
Det er lagt inn kostnadsestimat for totalrenovering av dette våtrommet, under kontrollpunkt "generell". Derfor settes det ikke kostnadsestimat på dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik. Det er ingen tegn til mansjett eller membran i sluken.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har dusjkabinett. Våtrommet har en enkel innredning med en nedfelt servant, skap under servant, speil med lys over og veggskap. Våtrommet har gulvmontert WC.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommets innredning og sanitærutstyr, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte som avtrekk/ventilasjonsløsning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.



Det er ikke tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet. Årsaken er at dette aldri har blitt etablert.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking, fordi våtrommets våtsoner er yttervegger og den andre veggen grenser mot en badstu, og et vaskerom, og den siste veggen mot gang er en tykk murvegg.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke utført hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Dette gir økt risiko for skjulte skader som fukt eller råte, uten at dette kan avdekkes uten destruktive inngrep. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er gulvbord av heltre på gulvet.
Det er tapetserte sponplater på veggene, samt malt trepanel på vegger.
I taket er det ubehandlet trepanel.
Innredningen har laminerte skrog, og kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.
Det er montert fliser mellom over- og underskap, noe som beskytter mot fukt.

Vurdering av avvik:

• Innredningen har generell slitasje, mindre riss/skader/fuktskader som går ut over normal slitasje. Det gis TG2 på grunn av dette, og ikke som følge av EN spesifikk skade.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes lokal utbedring eller utskifting av innredningen for å forhindre ytterligere skader og opprettholde funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for forverring av skader, redusert levetid og mulig tap av funksjon.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet har til hensikt å vise utført fuktmåling/målemetode, og målingens resultat. Fuktmåling utført med Tramex ME5 fuktmåler.



Bildet har til hensikt å vise røropplegg under vask, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive kjøkkenet/innredningen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Innredningen har generell slitasje, mindre riss/skader/fuktskader som går ut over normal slitasje. Det gis TG2 på grunn av dette, og ikke som følge av EN spesifikk skade.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator som blåser luften ut gjennom yttertak. Kjøkkenet er en åpen romløsning så det er ingen dør som begrenser tilluften i rommet.



Dette bildet har kun til hensikt å beskrive utført test av kjøkkenets avtrekk, og ikke for å beskrive et spesifikt avvik. Testen gjøres ved at viften slås på, og man henger et papirark under. Hvis papirarket henger av seg selv, kan man si at avtrekket fungerer tilfredsstillende.



Dette bildet er kun ment for å beskrive kjøkkenets avtrekksløsning og er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberrør. Innvendige vannledninger er installert som skjult installasjon. Det er kun ved forbrukere at utstikk/oppstikk er synlige.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan få redusert funksjon eller svikte, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Bildet er ment å vise at stoppekran er lokalisert, type kran og plassering.



Dette bildet er kun ment for å beskrive rørinstallasjonen/produktvalg etc. og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Rør er for der meste installert skjult.



Bildet viser stakeluke i kjeller. Denne er inni veggen på badet og nås gjennom en inspeksjonsluke.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventlilasjon består av naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er i tillegg periodisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke spalter under dørene, så luft får ikke passere forbi lukkede dører, som forhindrer luften å bli trukket inn gjennom ventiler og ut gjennom oppdriftsventilasjon/ kjøkkenvifte/baderomsvifte/sentralt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelige luftespalter under dører eller andre tiltak som sikrer luftgjennomstrømning mellom rommene.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 200 liter elektrisk varmtvannsbereder. Berederen står på betonggulv. Berederen står i rom med sluk. Elektrisk tilkobling er iht. forskrifter på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på lekkasjer rundt et rør som kommer ut av tanken med en plugg på.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasjen bør utbedres snarest for å hindre vannskader på omkringliggende bygningsdeler og konstruksjoner.
Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til følgeskader som fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få redusert effekt eller havarere, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser varmtvannsbereder, og har til hensikt å vise tanken og dens plassering. Bildet har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Tilstandsrapport



Den elektriske tilkoblingen er iht. Forskrifter. Den er fast tilkoblet.



Lekkasje fra denne pluggen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.
Anlegget er utført som skjult installasjon.
Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget.
Anlegget er sporadisk oppgradert over tid i sammenheng med ulike renoveringer av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle tilleggsarbeider som er utført etter 01.01.1999.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, samt for alle tilleggsarbeider utført etter 01.01.1999.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, samt risiko for skjulte feil og mangler som kan medføre fare for brann eller personskade. Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil og mangler, som kan medføre fare for brann, personskade eller funksjonssvikt i anlegget.



Bildet viser boligens sikringsskap med måler. Bildet er kun til orientering, for å vise sikringsskapet og hvordan dette fremstod på befaringsdagen. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.



Bildet viser boligens sikringsskap med måler. Bildet er kun til orientering, for å vise sikringsskapet og hvordan dette fremstod på befaringsdagen. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Bildet viser boligens sikringsskap med måler. Bildet er kun til orientering, for å vise sikringsskapet og hvordan dette fremstod på befaringsdagen. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvik.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er 1 røykvarsler i 2 etg. Det er en i 1 etg og to i kjeller. Branntekniske forhold er vurdert som tilfredsstillende med påkrevd antall røykvarslere eller flere, og påkrevd slukkeutstyr eller bedre.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke godkjent alternativ rømningsvei fra loftet. Det betyr at det ikke vil være tillatt å bruke rommene på loftet som soverom. Det bør vurderes om rom angitt på tegning "lekerom, loft og arbeid" er rom som krever at det er en alternativ rømningsvei fra etasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres godkjent alternativ rømningsvei fra loftet dersom rommene skal benyttes som soverom, for å ivareta personsikkerheten ved brann og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for at personer ikke kan evakuere på en trygg måte ved brann.



Det er tilfredstillende røykvarslere i huset, og disse er testet og funnet OK.



Det er brannslukker i boligen. Brannslukker er et 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering er utført med store mengder drenerende steinmasser, drensrør og det er synlig grunnmursplast på mur.
Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak for utbedring eller utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen, da funksjonen til eksisterende fuktsikring er usikker på grunn av alder.



Fuktsikring av grunnmursplast.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Synlig fuktsikring av grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av lettklinkerblokker, type Leca eller tilsvarende.



Dette bildet er kun for å vise/illustrere hvordan grunnmuren fremstod på befaringsdagen, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er en skrå tomt med fall mot nordvest.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fall mot mur.

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

Beskrivelse

Vannledning består av plastrør. Avløpsledningen er av plast. Det er offentlig vannforsyning i boligen. Det er offentlig avløp i boligen, gjennom private stikkledninger. Det kommer kobberør opp av kjellergulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres stakekum eller stakepunkt på stikkledningen for å muliggjøre inspeksjon og rensing ved behov.

Konsekvensen av manglende stakekum/stakepunkt er at det blir vanskelig å inspisere og fjerne eventuelle blokkeringer, noe som kan føre til opphopning av avfall, tilbakeslag og potensielle vannskader.

• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da plastledninger eldre enn 40 år har usikker gjenværende levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer og vannskader, som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningen.

• Avløpsledningene bør kontrolleres jevnlig, og det må påregnes utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av ikke å utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen grunnet alder og slitasje på rørene.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er ikke høyt nok. Kravet er at rekkverk skal være 1 m.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle tilleggsarbeider som er utført etter 01.01.1999.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke godkjent alternativ rømningsvei fra loftet. Det betyr at det ikke vil være tillatt å bruke rommene på loftet som soverom. Det bør vurderes om rom angitt på tegning "lekerom, loft og arbeid" er rom som krever at det er en alternativ rømningsvei fra etasjen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, samt for alle tilleggsarbeider utført etter 01.01.1999.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, samt risiko for skjulte feil og mangler som kan medføre fare for brann eller personskade. Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil og mangler, som kan medføre fare for brann, personskade eller funksjonssvikt i anlegget.

• Det bør etableres godkjent alternativ rømningsvei fra loftet dersom rommene skal benyttes som soverom, for å ivareta personsikkerheten ved brann og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for at personer ikke kan evakuere på en trygg måte ved brann.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

245 m²/245 m²

Enebolig: 3 Soverom, Lekerom, 2 Hall m/trapp, Spisestue, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, Garasje, Trimrom, 2 Bod, Vaskerom, Vindfang, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 350 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Uraveien 8 ,8802 SANDNESSJØEN 162 m²	1981	3 sov		07-10-2025	5 350 000	**4 925 000**		4 925 000	**28 801**
2	Øvermarka 29 ,8802 SANDNESSJØEN 226 m²	1984	4 sov		23-05-2024	6 050 000	**5 800 000**		5 800 000	**25 664**
3	Øvermarka 15 ,8802 SANDNESSJØEN 183 m²	1986	4 sov		07-12-2023	4 800 000	**4 650 000**		4 650 000	**25 410**
4	Mølnhussletta 13 ,8802 SANDNESSJØEN 197 m²	1985	4 sov		26-09-2022	5 250 000	**4 820 000**		4 820 000	**24 467**
5	Øvermarka 27 ,8802 SANDNESSJØEN 200 m²	1986	3 sov		22-04-2025	5 200 000	**5 100 000**		5 100 000	**23 394**
6	Åsmund Vinjes gate 12 ,8802 SANDNESSJØEN 256 m²	1980	5 sov		24-08-2023	5 800 000	**5 700 000**		5 700 000	**22 266**
7	Hermann Wildenveys gate 15 ,8802 SANDNESSJØEN 222 m²	1980	4 sov		15-07-2025	4 700 000	**5 200 000**		5 200 000	**21 311**
8	Åsmund Vinjes gate 10 ,8802 SANDNESSJØEN 241 m²	1981	4 sov		13-09-2023	5 800 000	**5 800 000**		5 800 000	**19 661**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	15 618
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt.	Kr.	26 101
Renovasjon SHMIL	Kr.	7 740
Strømforbruk og nettleie, stipulert iht. energiattest. Det er lagt til grunn en pris på 60 øre/kwt som er snittpris i område NO4 for 2025.	Kr.	33 507
Bredbånd/TV stipulert.	Kr.	12 000
Vedlikehold stipulert middels (som følge av bolig med normalt vedlikeholds/moderniseringsbehov), stipulert: 250 kr/kvm/år =	Kr.	61 250
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**156 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 720 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 900 000**

Kommentar
Den tekniske verdien for bygninger er å forstå som den kostnaden det i dag innebærer å oppføre et tilsvarende bygg etter dagens krav, med fratrekk for forskriftendringer og elde, slitasje og mangler.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 650 000**

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Norsk takst

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

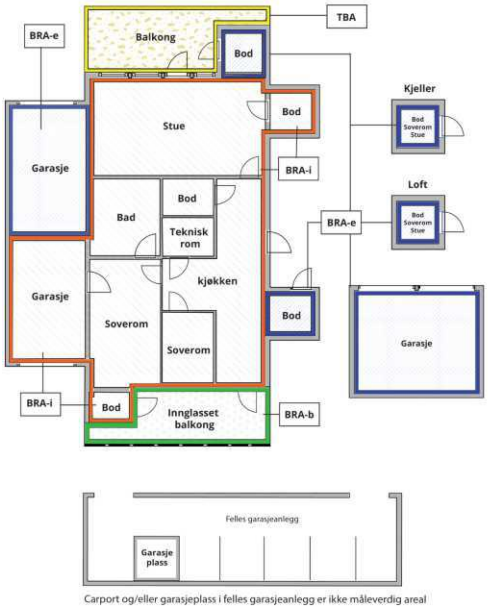
Hva er måleverdig areal?

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.

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft	29			29		9	38
1.Etasje	102			102	59		102
Kjeller	114			114			114
SUM	**245**				**59**	**9**	**254**
SUM BRA	**245**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loft, lekerom, hall m/trapp		
1.Etasje	Spisestue, stue, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Garasje, trimrom, bod, bod 2, vaskerom, bad, vindfang, hall m/trapp, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk stemmer med godkjente tegninger og det foreligger ferdigattester for både nybygg og tilbygg av garasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under tilbygg og modernisering.

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Magne Reidar Bergesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	36	69		0	833.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gongsteinveien 17

Hjemmelshaver
Bergesen Magne Reidar

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Ura i Sandnessjøen. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med tilhørende grøntområder og fremstår som et rolig og familievennlig boområde. Det er kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvareforretninger og øvrige servicefunksjoner i Sandnessjøen sentrum.

Nærområdet gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon med nærhet til sjø, småbåthavn, friområder og turterreng. Beliggenheten gir også enkel adkomst til øvrige deler av Sandnessjøen via kommunalt veinett. Samlet sett vurderes beliggenheten som attraktiv med gode bokvaliteter og nærhet til både servicefunksjoner og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett og videre via privat internvei i boligområdet. Det ble opplyst på befaring at den interne veien tidligere har vært kommunal, men at vedlikeholdsansvaret senere er overført til tilgrensende grunneiere. Eierne i området må derfor selv forestå og bekoste drift og vedlikehold av veien i fellesskap. Adkomstforholdene fremsto som gode på befaringsdagen, med enkel tilkomst til boligen fra omkringliggende hovedveinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Ura, stadfestet 05.09.1979 med senere revisjoner, samt Kommuneplanens arealdel for Alstahaug kommune 2016–2022. Reguleringsplanen er den mest detaljerte planen og gjelder derfor foran kommuneplanen for de forhold som er regulert i planen. For tema som ikke er behandlet i reguleringsplanen, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Ura. Planen fastsetter blant annet bestemmelser om arealbruk, bygningstype, etasjeantall, utnyttelsesgrad, parkering, garasjer, takform og estetisk utforming. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse, og boliger skal oppføres med saltak eller pulttak. Planen inneholder også bestemmelser om tilhørende friområder, offentlig bebyggelse, småbåthavn og øvrige fellesområder innenfor planområdet.

Kommuneplanens arealdel gir overordnede bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, parkering, uteoppholdsarealer, universell utforming, samfunnssikkerhet, støy, miljøforhold og andre tema som ikke nødvendigvis er regulert i den eldre reguleringsplanen. Kommuneplanens bestemmelser kommer derfor til anvendelse der reguleringsplanen ikke gir egne føringer.

Ved fremtidige bygge- eller utviklingstiltak vil reguleringsplan for Ura ha forrang, mens kommuneplanens arealdel utfyller reguleringsplanen på områder som ikke er særskilt regulert. Eventuelle søknadspliktige tiltak må behandles etter gjeldende planverk på søknadstidspunktet.

Om tomten

Eiendommen består av en selveiertomt med et beregnet areal på ca. 833 m². Tomten er skrånende med fall mot nordvest og er opparbeidet med bolig, integrert garasje, terrasser, adkomst- og parkeringsarealer samt grøntarealer. Beliggenheten gir gode lys- og utsiktsforhold, samtidig som tomten har nærhet til sjø og omkringliggende friområder.

Tomten er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og det er opplyst at det er etablert drenering med drensrør, drenerende masser og grunnmursplast. Terrenget faller enkelte steder inn mot bygningen, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmuren og er omtalt som et forhold som bør utbedres. Samlet fremstår tomten som normalt opparbeidet og godt egnet til sitt formål.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som grunneiendom med matrikkelnummer gnr. 36 bnr. 69 i Alstahaug kommune. Eiendommen ble opprettet ved fradeling fra gnr. 36 bnr. 1 den 02.09.1982. Hjemmelshaver er Magne Reidar Bergesen.

Det er registrert pantobligasjoner til fordel for Statens pensjonskasse og EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS. Videre er det tinglyst en urådighetserklæring der eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver, EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS.

Grunnboksutskriften opplyser samtidig at enkelte eldre servitutter og dokumenter knyttet til hovedbruket ikke nødvendigvis fremkommer på denne utskriften, og at nærmere undersøkelser av avgivereiendommens grunnbok kan være nødvendig dersom full oversikt over eldre rettigheter og heftelser er ønskelig.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 973 168	2025	Dette er skatteetatens beregnede markedsverdi og danner grunnlaget for beregning av formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier.

Formuesverdi	År	Kommentar
1 243 292	2025	Dette er den faktiske formuesverdien og denne er satt med bakgrunn i at boligen benyttes som primærbolig. En annen bruk av boligen kan gi en annen formuesverdi. Opplysningene er gitt av eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	0778950	Fullverdi		15 618

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.08.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.08.2026		Gjennomgått		Nei
El-tilsyn DLE	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Verdirapport	26.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gongsteinveien 17 , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 69
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Bergesen, Magne Reidar
08.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Magne Reidar Bergesen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1984
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gongsteinveien 17
8802 Sandnessjøen

1820-36/69/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sluk på vaskerom. Skruene til sluken i gulvet er rustet og restene står i skruehullene slik at sluken ikke kan skrues fast. Avløpet fungerer, men sluken er defekt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: TD-Byggservice A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Skifting av alle vegger og tak på bad i 1. etasje.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Brødrene Dahl A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt toalett, ny vask og dusjkabinett på bad i 1. etasje.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Sandnessjøen Installasjon A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye lys pluss montering av avtrekksvifte på bad i 1. etasje.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Rørleggeren A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt toalett bad 2. etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Lekkasje over terrassedøren. Noen skader på parkett ved døren

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny terrassedør og nytt vindu ved døra. I tillegg ble to vinduer på hemsen rett over terrassedøren og vinduet skiftet. Lekkasjen lot seg lokalisere til overgangen mellom vegg og taket over døra. Dette ble solid utbedret og har siden vært tett.

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bjørn Kåre Sagabråten A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av takstige og stigefeste.

---

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

- **Ja**

Flere punkterte vinduer. Noen vinduer vanskelig å åpne og lukke.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: J.Eberg Hansen A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av glass i vinduer i stuen.

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

   Firmanavn: Toms Glass A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av glass i stuen, både punkterte og glass som ennå ikke var punktert.

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

   Firmanavn: Smits Bygg A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av 6 vinduer. To på bad i 2.etasje og to på hvert av soverommene i 2. etasje.

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Smevik Snekkerservice

   Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av nye vinduer.

---

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørleggern A/S

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av utekran. Jeg kunne ikke se at den gamle tømte seg når den ble stengt. Den ble derfor byttet.

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

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

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

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

• **Ja**

Pipehatten ble rasert av sterk vind.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Brønnøy Blikk A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny pipehatt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Garasje ble bygget til i 1997, og i den forbindelse ble stuen utvidet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det ble søkt om byggetillatelse og byggetillatelse ble gitt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Målingen ble gjort høsten/vinteren 2012 med utstyr fra Norsk Radonregister. Dato for start og stopp har jeg dessverre ikke. Resultatet, som kom i posten, er i hvert fall et «Radonsertifikat» som sier at boligen er under anbefalt faregrense på 100 becquerel.

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

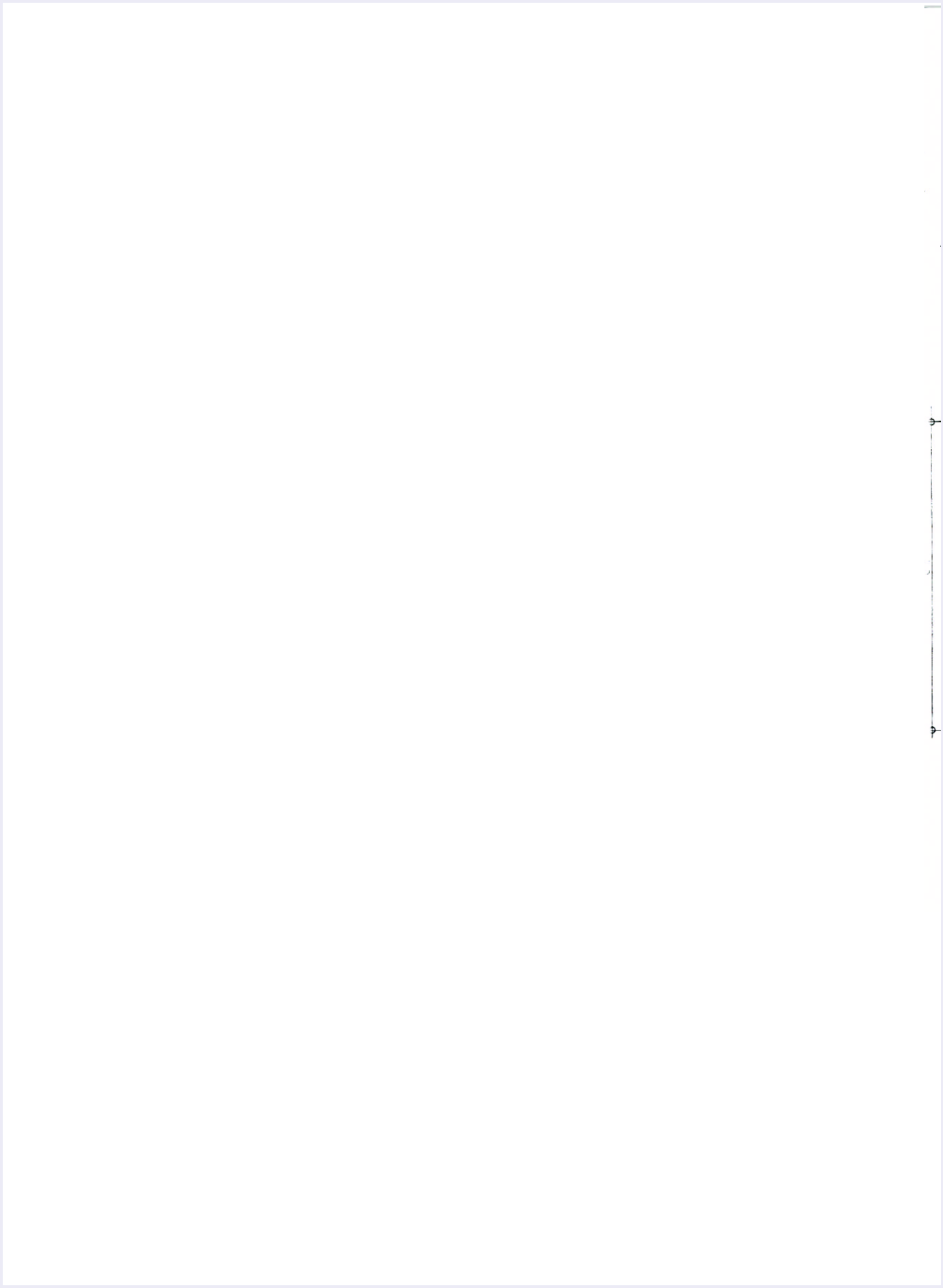
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

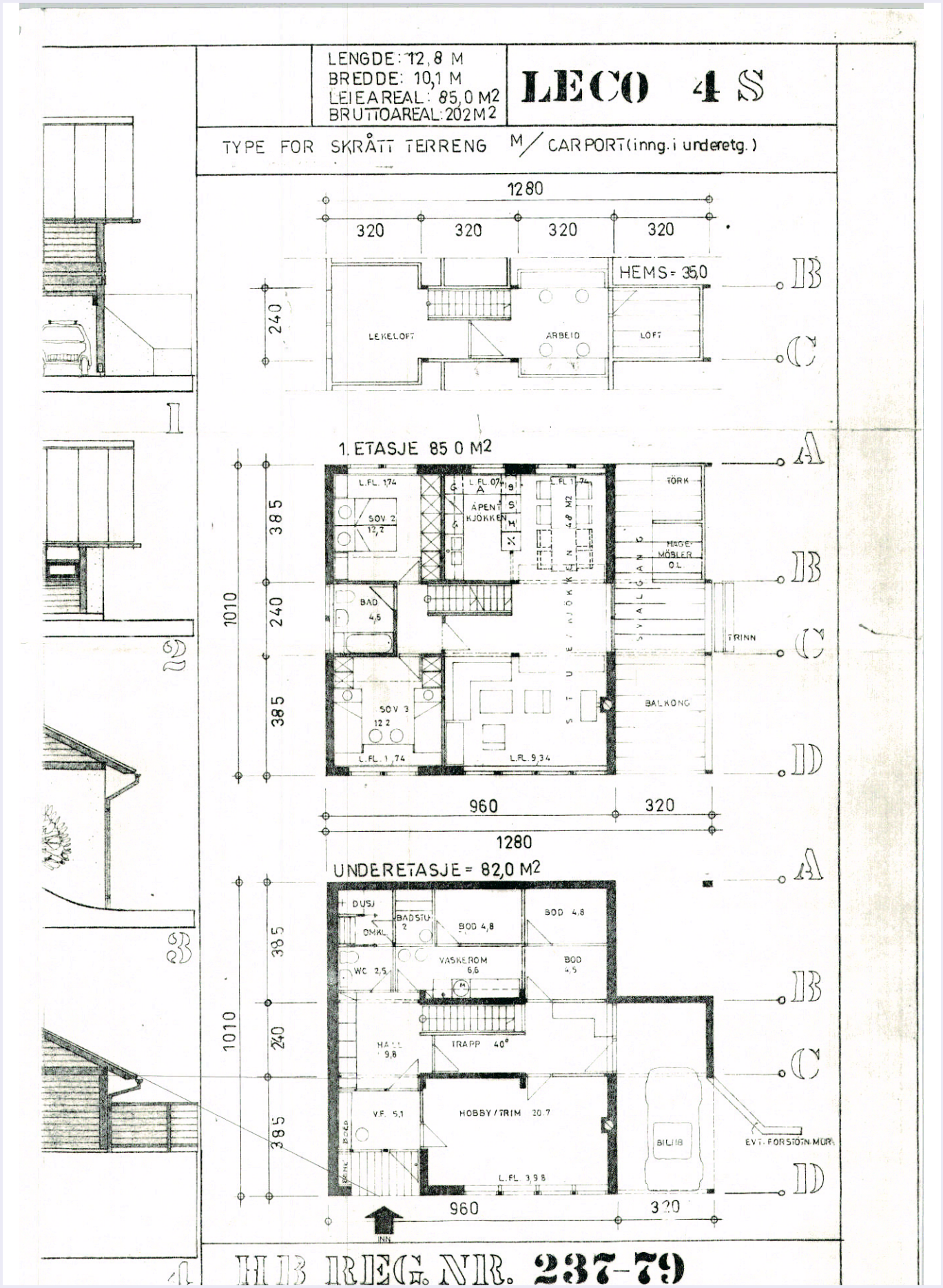
Vedlegg

Vedlegg

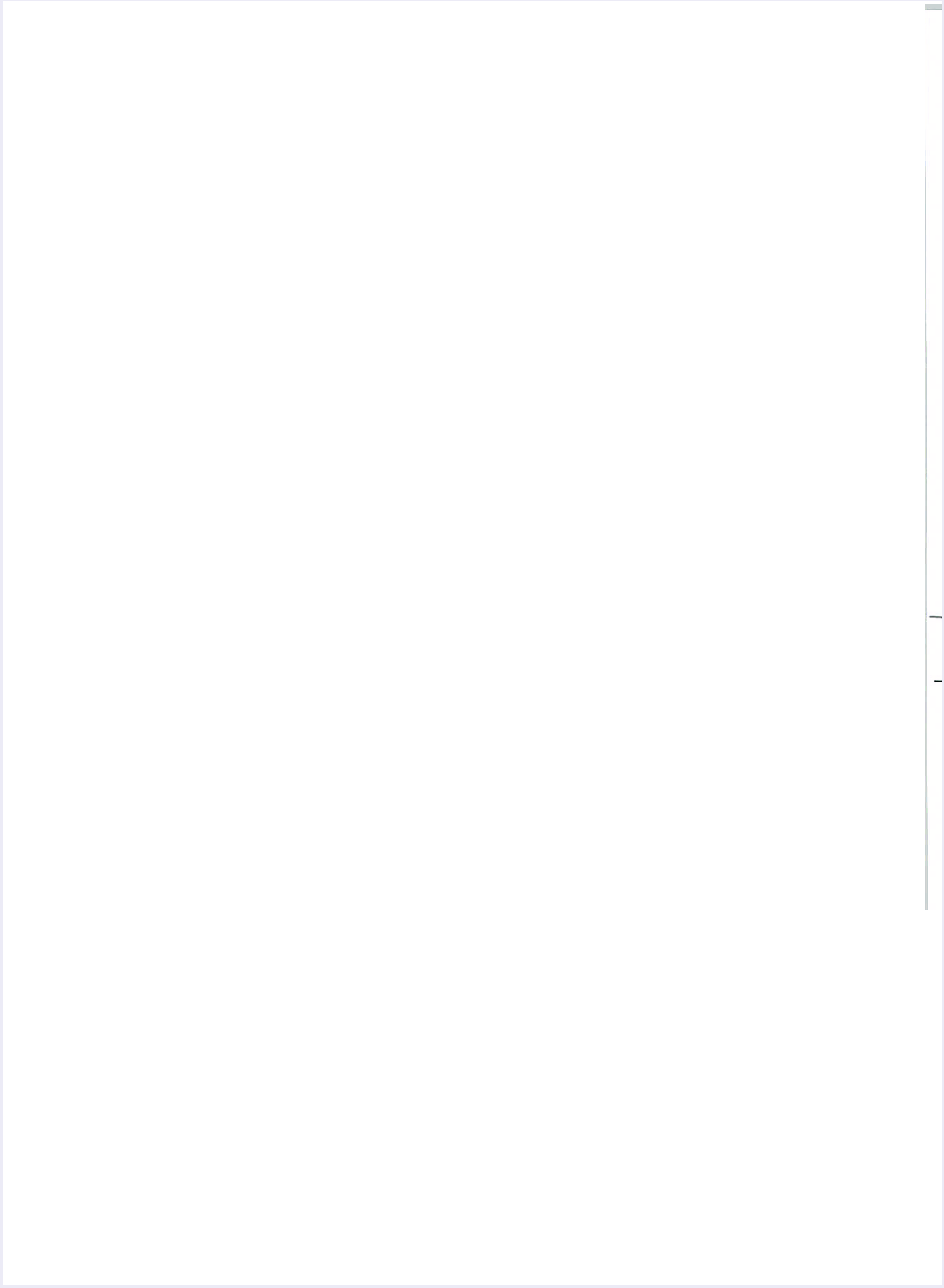


Vedlegg

Vedlegg


LENGDE: 12,8 M
BREDDE: 10,1 M
LEIEAREAL: 85,0 M2
BRUTTOAREAL: 202 M2
LECO 4 S
TYPE FOR SKRÅTT TERRENG M/ CARPORT (inng. i underetg.)
1280
320
320
320
320
HEMS = 35,0
240
LEKELOFT
ARBEID
LOFT
1. ETASJE 85 0 M2
1010
385
240
385
L.FL. 1,74
SOV 2
12,2
L.FL. 0,7
ÅPEN KJØKKEN
L.FL. 1,74
4,8 M2
TØRK
HAGEMØBLER O.L.
SYALLANG
BAD
4,6
STUE/KJØKKEN
TRINN
SOV 3
12,2
L.FL. 1,74
L.FL. 9,34
BALKONG
960
320
1280
UNDERETASJE = 82,0 M2
DUSJ
BADSTU
2
OMKL.
BOD 4,8
BOD 4,8
WC 2,5
VASKEROM
6,6
BOD
4,5
HALL
9,8
TRAPP 40°
V.F. 5,1
HOBBY/TRIM 20,7
BOKS
BENK
BILPLASS
EVT. FORSTØTNINGSMUR
L.FL. 3,98
960
320
INN
HB REG. NR. 237-79

Vedlegg



Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Leieareal 95 m²

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gongsteinvn. 17, her				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	enebolig m/underetg.	27.03.83	dato 10.05.83 sak 115/83

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tone Dalen/Magne Bergersen	8800 Sandnessjøen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Jan A. Sørra	8800 Sandnessjøen	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Anmelder		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ferdigattesten omfatter ikke ytre anlegg- planering/oppfylling, adkomst og tilsv.

Sandnessjøen den 05.07.84

Jan J. Kongsvik
bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [X] Alstahaug komm.vannverk

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
blankett 51.09

Kommune

ALSTAHAUG

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr.

Anmelder

Tone Dalen / Magne Bergesen
Gongsteinvn. 17
8800 SANDNESSJØEN

Byggherre

Tone Dalen /Magne Bergesen
Gongsteinveien 17
8800 SANDNESSJØEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Gongsteinvn. 17	36	69		

Deres søknad	Dato 02.05.97		
Arbeidets art	Påbygg/tilbygg/endring		
Byggets art	Bolig og garasje		
Behandling/ vedtak	Teknisk sjef	Vedtak dato 28.05.97	Saksnr. 0132/97

Merknader

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:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sandnessjøen	30.08.99	Halvor Hofstad for teknisk sjef Halvor Hofstad

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ endre		

Kommunens arkivnøkkel: 511

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-36/69

Norkart
Utskriftsdato: 07.08.2026 09:51

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	GONGSTEINVEIEN 17	Beregnet areal	833.4
Etablert dato	02.09.1982	Historisk oppgitt areal	834
Oppdatert dato	19.09.2025	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.09.1982			36/1 (-834), 36/69 (834)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7322390.36	389423.05	0	Ja	833.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGESEN MAGNE REIDAR [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gongsteinveien 17 8802 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gongsteinveien 17

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11074022		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	05.07.1984
2	11074022	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.08.1999

1: Bygning 11074022: Enebolig (111), Tatt i bruk 05.07.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	254
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	254
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.05.1983	07.12.2000	
Igangsettingstillatelse	15.06.1983	07.12.2000	
Tatt i bruk	05.07.1984	07.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gongsteinveien 17	H0101	36/69	194	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	29	0	29	0	0	0
H01	1	104	0	104	0	0	0
U01	0	121	0	121	0	0	0

2: Bygningsendring 11074022-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.08.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	36
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.05.1997	07.12.2000	
Igangsettingstillatelse	15.06.1997	07.12.2000	
Tatt i bruk	30.08.1999	07.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gongsteinveien 17	-	36/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	0	0	0
U01	0	18	21	39	0	0	0

Utskriftsdato: 07.08.2026

Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN
Telefon: 75 07 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gongsteinveien 17, 8802 SANDNESSJØEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201622
Navn	Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 833 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	504213
Navn	Ura 1

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/43/504213_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 833 m^2 **Formål** Boliger

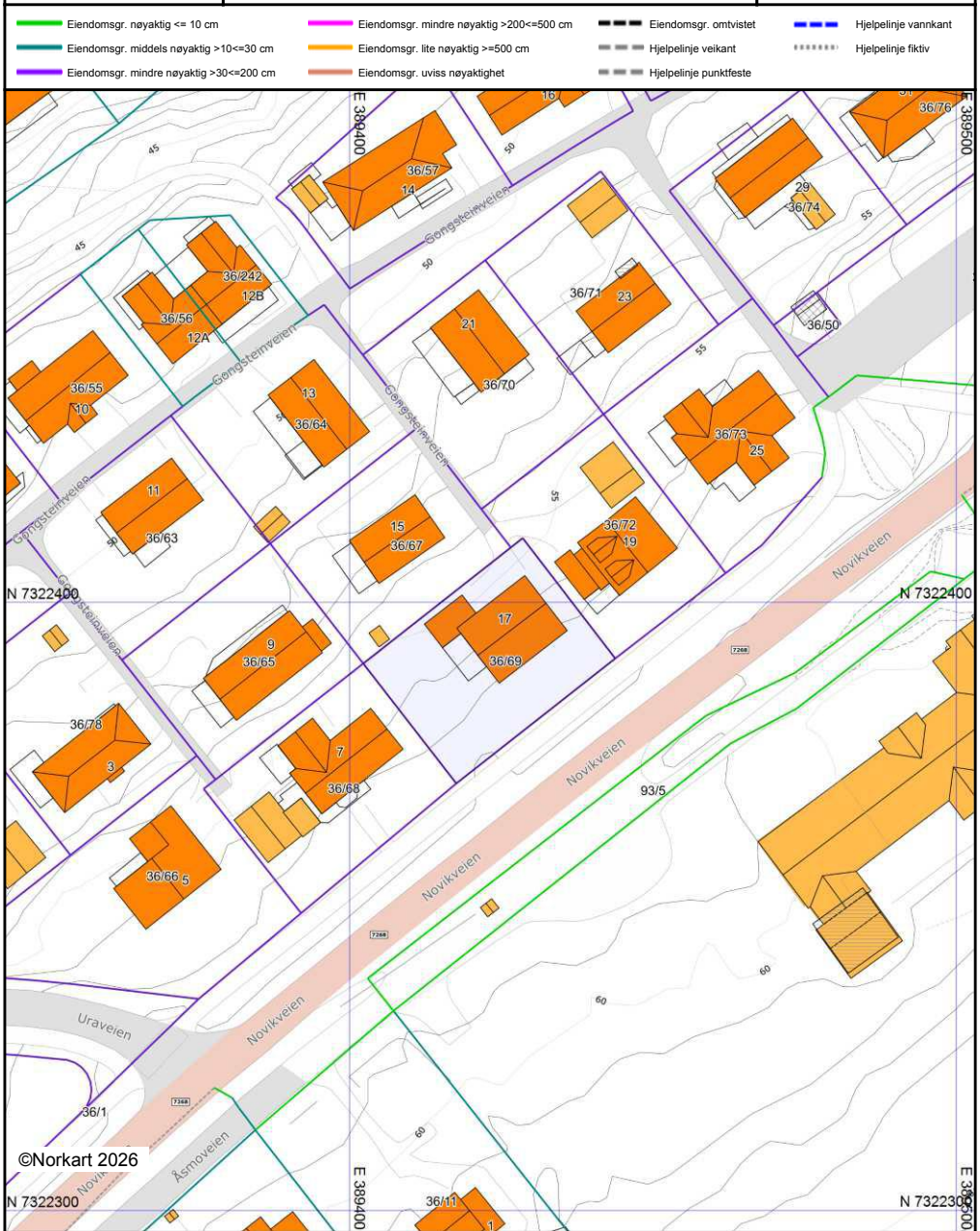
Alstahaug kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/69
Adresse: Gongsteinveien 17
Dato: 07.08.2026
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

Ledningskart

Eiendom: 36/69
Adresse: Gongsteinveien 17
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

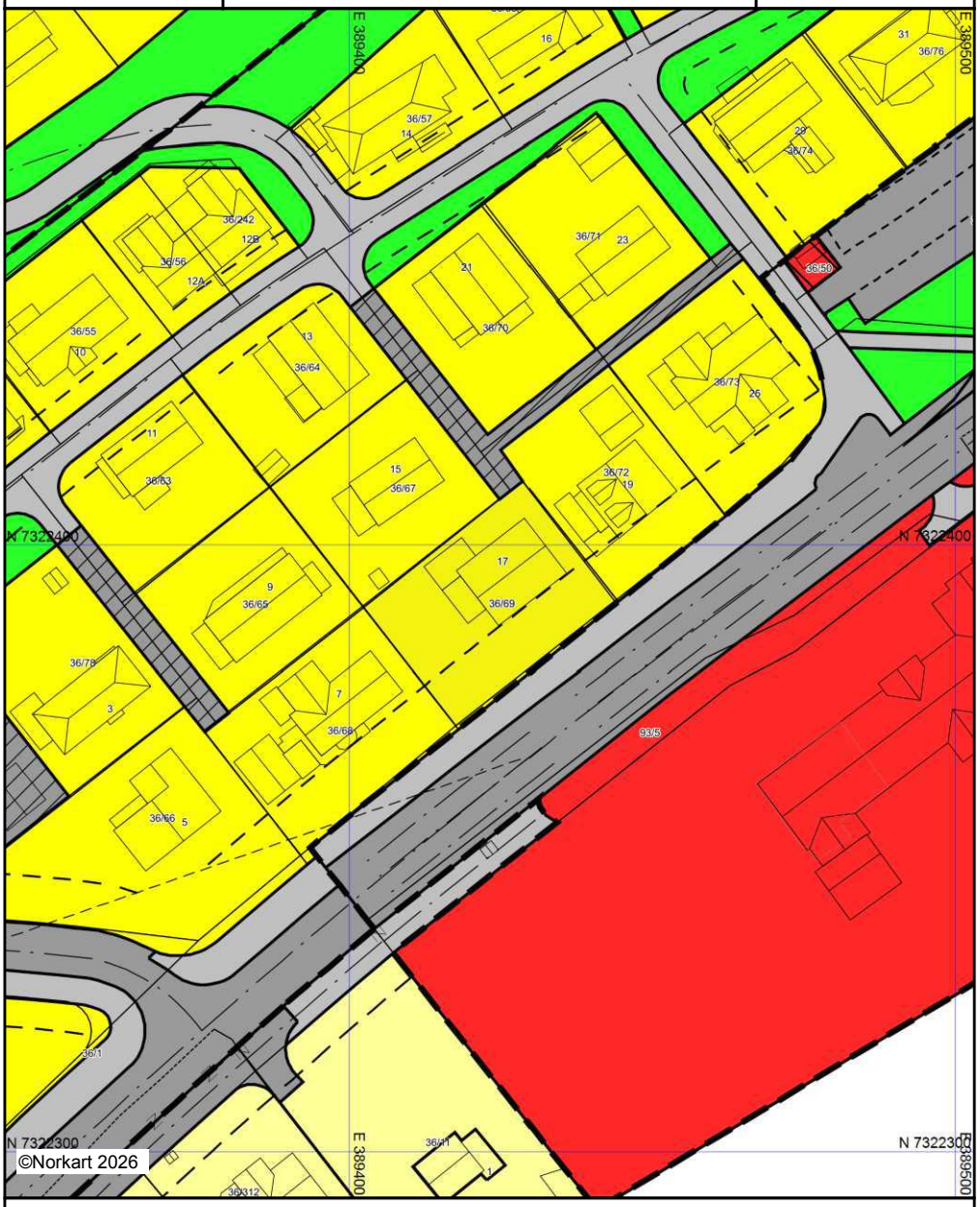
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/69
Adresse: Gongsteinveien 17
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:1000

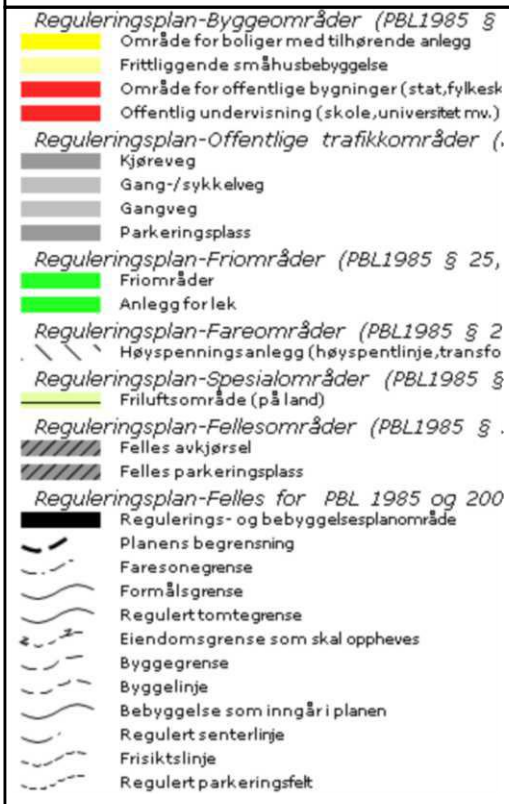
N

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.

Tegnforklaring



Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/69
Adresse: Gongsteinveien 17
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:2000

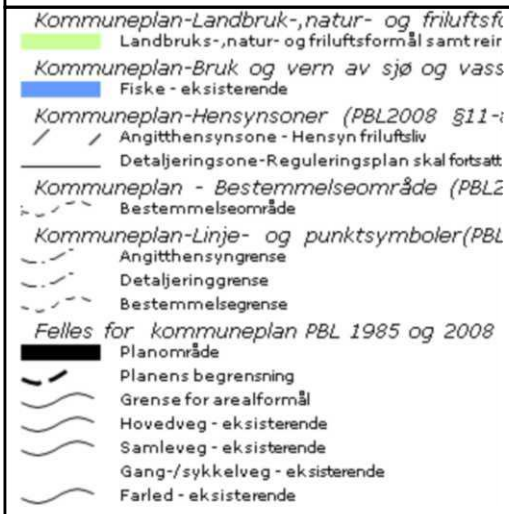
N

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



Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
ALSTAHAUG

MÅLEBREV

J nr 118/82
Målebrev nr 1808

Målebrev over –

G nr	B nr	Festenr
36	69	

Bruksnavn
Gangsteinveien 17, URA I

DAGSOKFØRT
02 SEP 82 05378
SORENSKRIVERIET I ALSTAHAUG
Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato
30.08.1982

holdt –

Beskrivelse av forretningen

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 36 bnr. 1 i Alstahaug

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
Alstahaug kommune

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Jack Hatlen

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sandnessjøen, den 1.9.1982

Jan J. Kongsvik
bygn.sjef

Jack Hatlen
Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

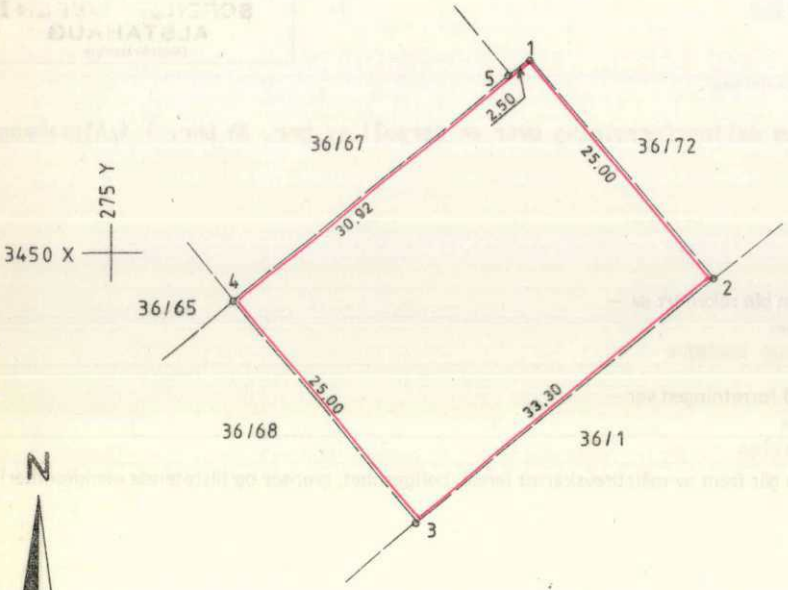
Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2:81
K-blankett 58.14 – Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Vedlegg

Gnr	Bnr	Festenr
36	69	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 3450	Y 310	Z	118/82
Koordinatsystem		**Målestokk**	**Målebrev nr**
LOKALT		1:500	1808
Kartblad		**Areal**	
K 8 A		834,1 m²	



Pkt	X	Y	Merking
1	3467,10	311,52	Grensemerke
2	3447,72	327,32	——"——
3	3426,45	301,69	——"——
4	3445,75	285,80	——"——
5	3465,50	309,60	——"——

K-blankett 58.38
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

Vedlegg

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
ALSTAHAUG

MÅLEBREV

J nr 118/82

Målebrev nr 1808

403M2/6723146 Geomatikk
36/69 DEL DEL 10 - Målebrev Gjelde

Målebrev over –

G nr 36 | B nr 69 | Festenr

Bruksnavn
Gangsteinveien 17, URA I

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato
30.08.1982

holdt –

Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 36 bnr. 1 i Alstahaug

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
Alstahaug kommune

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Jack Hatlen

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sandnessjøen, den 1.9.1982

Jan J. Kongsvik
bygn.sjef

Jack Hatlen
Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

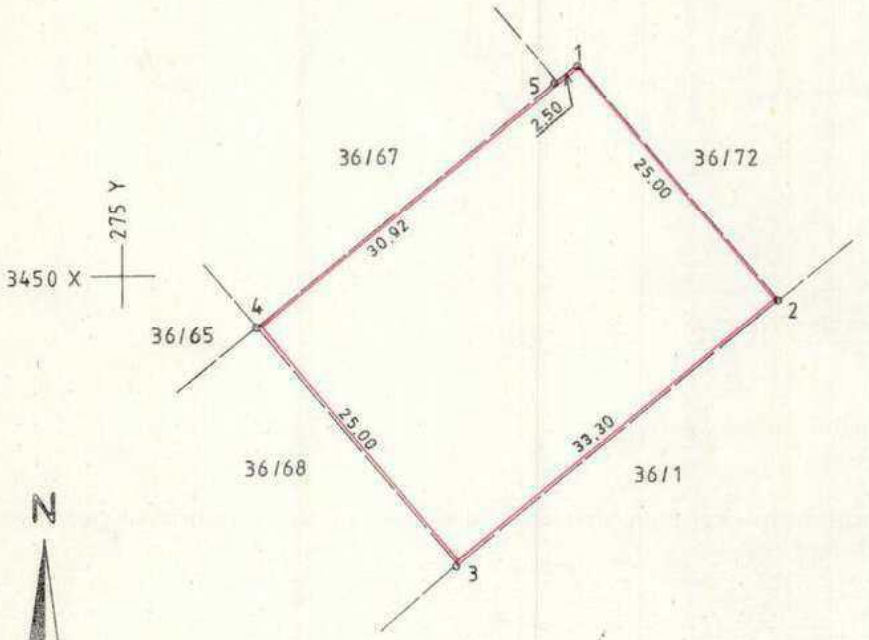
Nr 5814 Forlag: Sam. & Stenersen A/S, Oslo 2-81
K-blankett 58.14 – Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Vedlegg

Gnr	Bnr	Festenr
36	69	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 3450	Y 310	Z	118/82
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
LOKALT		1:500	1808
Kartblad		Areal	
K8A		834,1 m²	



Pkt	X	Y	Merking
1	3467,10	311,52	Grensemerke
2	3447,72	327,32	—"—
3	3426,45	301,69	—"—
4	3445,75	285,80	—"—
5	3465,50	309,60	—"—

K-blankett 58.38
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

GONGSTEINVEIEN 17

Nabolaget Ura/Novik - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ura skole Linje 205, 704, 705, 23-704	**4 min** 0.3 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**6 min**

SKOLER

Ura skole (1-4 kl.) 132 elever, 8 klasser	**5 min** 0.3 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.) 220 elever, 15 klasser	**7 min** 3.7 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 20 klasser	**3 min** 2 km
Sandnessjøen videregående skole 400 elever, 20 klasser	**3 min** 2.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

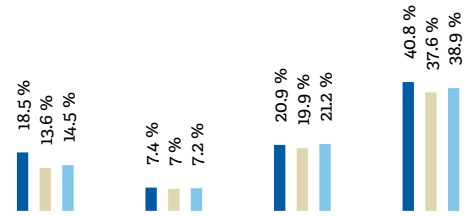
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 81/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Ura/Novik	1 003	410
Sandnessjøen	6 006	2 9
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Ura barnehage (1-5 år)
48 barn

Segelbergan barnehage (0-5 år)
55 barn

Sandnessjøen barnehage (0-5 år)
103 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 98/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

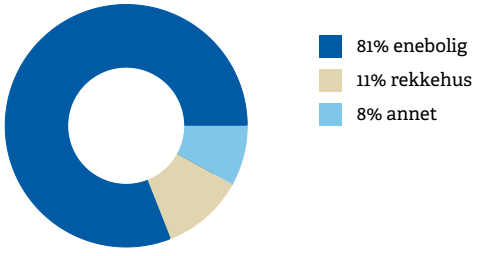
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Ura skole Ballbinge Ballspill	**4 min** 0.3 km
Lyngåsen grusbane Fotball	**21 min** 1.7 km
Apollon Senter	**9 min**
Feel24 Lyngåsen	**14 min**

BOLIGMASSE

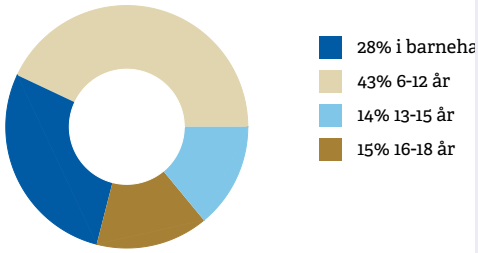


VARER/TJENESTER

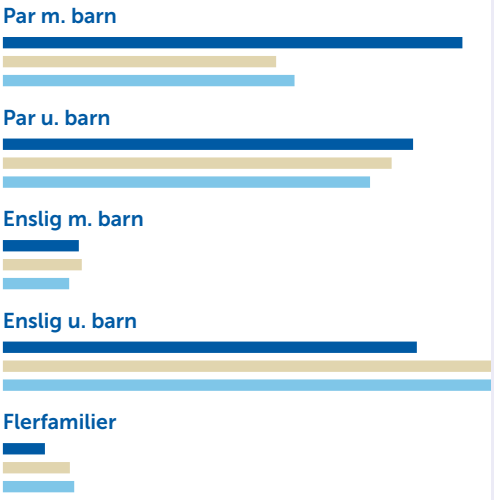
De Syv Søstre Kjøpesenter

Vitusapotek Syv Søstre

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



0%

Ura/Novik
Sandnessjøen
Norge

SIVILSTAND

Gift	**31%**

Vedlegg




Urodden
Nermarka
Henrik Wergelands gate
Gongsteinveien
Gongsteinen
Uraveien



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260040 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Gongsteinveien 17, 8802 Sandnessjøen
Gnr. 36, Bnr. 69, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 13260040
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.09.2026

Rikard Myrvang
Eiendomsmegler

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no