

Velkommen til

Mølnhussletta 26
8802 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mølnhussletta 26
8802 Sandnessjøen

Innholdsrik enebolig med sjøutsikt og garasje | Stor, delvis overbygget terrasse | Barnevennlig og rolig beliggenhet

Her bor du i et rolig nabolag med lite trafikk, med umiddelbar nærhet til både barnehage, skole og fine turområder i skog og mark. Boligen ligger høyt og fritt til med utsikt mot sjøen, og tomten er pent opparbeidet med plen og belegningsstein. Hovedetasjen har en sosial og åpen sone mellom stue og kjøkken. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og herfra er det utgang til en stor, delvis overbygget terrasse - en perfekt plass for å nyte utsikten. Kjøkkenet har en tidløs innredning fra Sigdal med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. I samme etasje finner du et delikat, flislagt bad med både frittstående badekar og et separat dusjhjørne. Sokkeletasjen er praktisk innredet med blant annet separat toalettrom, et stort vaskerom og gode lagringsmuligheter. Boligen har totalt fire soverom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 100 000
Omkostninger	kr	128 590
Totalpris inkl. omk.	kr	5 228 590
BRA/BRA-i		189 m² / 166 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1985
Tomt		574 m² eiet tomt
Energimerke		D

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
Mølnhussletta 26, 8802 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 36, Bnr. 172, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 100 000,-
Omkostninger	kr	128 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 228 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 245 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 127 500,-
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 128 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 311,- pr. år 2026
I de kommunale avgiftene inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan variere avhengig av bruk.

Kommunale avgifter er estimert til kr 20 570,10 per år, fordelt på 4 terminer.
Renovasjon (270 liters beholder) utgjør kr 7 740 per år, fordelt på 6 terminer.

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

Areal
BRA - i: 166 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 189 m²
TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1.etasje: 85 m²,
Sokkeletasje: 81 m²

Garasje
Etasje: 23 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
3
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
Eiendommen har garasje med leddport og portåpner, samt parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 574 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 06.07.2026 av Alstahaug kommune.

Eiet tomt som er opparbeidet med plen og busker. Innkjørselen har belegningsstein, og det er gruset gårdsplass og gangveier.

Det er registrert at et uthus/en bod samt deler av terrassen på naboeiendommen (gnr. 36, bnr. 171) er oppført delvis over eiendommens tomtegrense jf. vedlagt grunnkart. Det foreligger ingen tinglyst erklæring eller avtale som regulerer forholdet. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og påtar seg ansvaret for eventuelle konsekvenser, kostnader eller tiltak knyttet til forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra byggeår. Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurene er av betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledninger er av metall. Utvendige avløpsrør er av plast.

Byggeår
1985 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig over to plan og en frittstående garasje, og inneholder følgende rom:

Hovedbygning:
Sokkeletasje
BRA-i 81 m²: Entré, toalettrom, hall m/trapp, gang, kott, bod/hobbyrom, soverom, bod 2, bod 3, soverom/kontor, gang/biinngang, vaskerom.

1. etasje
BRA-i 85 m²: Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom/garderobe, bad.

Balkong og delvis takoverbygget terrasse på totalt ca. 52 m², samt markplatting på ca. 6 m² i forbindelse med inngangspartiet.

Garasje:
1. etasje
BRA-e 23 m²: Garasje.

Det bemerkes at det er etablert lagringsplass under terrassen.

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 05.07.1984 (enebolig), 1986 (uteareal) og 1995 (garasje). Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

1. etasje
- Deler av opprinnelig soverom er innlemmet i badet slik at badet er utvidet. Gjenværende areal benyttes som soverom.
- Det er for øvrig utført mindre endringer i rominndeling og plassering av dører/vegger.
Endringene vurderes som ikke søknadspliktige.

Sokkeletasje
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt «disponibelt rom» benyttes i dag som soverom/kontor.
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt «sportsbod» benyttes i dag som gang/biinngang.
- Øvrige endringer består av mindre justeringer av vegger, dører og rominndeling.
Bruksendring av sportsbod er søknadspliktige tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på at forholdene er omsøkt eller godkjent.

Utvendige forhold
- Terrasse mot sør-vest er utvidet i forhold til godkjente tegninger.
- Deler av terrassen er overbygd med tak.
- Ett vindu på fasade mot sør-vest er erstattet med terrassedør.
Ovennevnte tiltak er søknadspliktige.

Garasje
- Det er foretatt endringer av vinduer i garasjen sammenlignet med godkjente tegninger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent. Fasadeendringer er normalt søknadspliktige tiltak.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eksisterende bruk og eventuelle krav fra kommunen vedrørende ovennevnte forhold.

Standard
Eneboligen er fra 1985 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av merket Sigdal fra 2006 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap. Hvitevarer: oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad (1. etasje):
Badet ble oppgradert i 2011 med flislagt gulv, elektriske varmekabler, membran og nye sluker. Baderomsplater på vegger, senket tak med spotter. I 2026 ble badekar og dusjvegger skiftet, inkludert nye plater i dusjnisjen og nye spotter i taket. Skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger. Plastsluk. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Ventilasjon via baderomsvifte og tilluftsventilering via ventil. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.
Toalettrom (sokkeletasje):

Utstyrt med servant og toalett. Gulv med belegg, vegger med malte plater, himling med trepanel. Naturlig ventilering.

Vaskerom (sokkeletasje):
Vaskerommet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov. Innredning med to nedfelte servanter med veggmonterte blandebatterier. Opplegg for vaskemaskin. Vegger med tapet og baderomsplater over innredningen (montert i 2015). Himling med himlingsplater. Gulvbelegg med varmekabler og to plastsluker. Naturlig ventilering.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom i 1. etasje. Flislagt gulv på bad. Gulvbelegg i vaskerom, toalettrom og rom i sokkeletasjen. Betong i enkelte rom i sokkeletasjen.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater. Plater og betong/mur i sokkeletasjen.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke. Pipen ble sist feiet i 2024, og siste tilsyn ble utført i 2022.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er malt tretrapp med rekkverk av tre og laminat i inntrinn.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte slette dører og malte/umalte speildører med glassfelt i enkelte dører. Fem dører er skiftet til heltre dører med pakning i 2019.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer. Badet har ventilasjon via baderomsvifte og tilluftsventilering via ventil. Vaskerommet og toalettrommet har naturlig ventilering. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1985.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler. Eldre 63 amp overbelastningsvern. Det er montert elbil-lader i garasjen. Elektriske varmekabler i hall, vaskerom, soverom i sokkeletasjen og på badet i 1. etasje.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang og anbefales gjennomgått av en autorisert elektroinstallatør.
Lagring:

Det er etablert lagringsplass under terrassen. Til boligen hører en frittstående garasje fra 1995 med bruksareal på 23 m², benyttet som biloppstillingsplass. Garasjen har leddport med portåpner og inngangsdør av tre. I sokkeletasjen er det to boder.

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:

- Sokkeletasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist noen glassruter som er punktert. Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

- Utvendig - Ytterdører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Pakningen på ytterdøren har skader. Enkelte dører er værslitt.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Tekkingen under terrassen har lekkasjer/utettheter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig - Utvendige trapper: Trapper er noe værslitt. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Innvendig - Rom under terreng: Boligen har innredede rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader eller forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking på tilgjengelige overflater. Det kan likevel ikke utelukkes at det forekommer fukt i skjulte konstruksjoner. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon, særlig når utvendig fuktsikring og drenering er av eldre dato.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere bak bordkledningen. Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring utført i henhold til standarden/anbefalinger

frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av plast er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Anleggene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderomsplatene er ikke montert i henhold til produsentens leggeanvisning, da bunnlist mangler. Manglende bunnlist kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og redusert tetthet i konstruksjonen.

- Etasje Bad - Overflater gulv: Det ble målt forhøyede fuktverdier i dusjsonen. Det bemerkes at det nylig hadde vært dusjet på gulvet, noe som naturlig vil slå ut på fuktmåleren. Tilstanden bør overvåkes, og nye fuktmålinger bør foretas når dusjsonen har fått tilstrekkelig tid til å tørke.

- Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Sokkeletasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom, noe som avviker fra forskriftskrav.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Sokkeletasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999.
- Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang. Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2011 med utvidelse, legging av flis på gulv med varmekabler og membran, baderomsplater, senket tak med spotter, samt flytting av badekar og nytt dusjkabinett og baderomsinnredning. Nye sluker ble satt ned ved denne oppussingen. I 2026 ble badekar byttet og dusjvegger satt opp, inkludert nye plater i dusjnisjen og nye spotter i taket. Ufaglært arbeid: Vaskerommet ble pusset opp i 2015 med ny vinyl på veggene. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet ved arbeidet utført i 2011.
Pkt. 5: Faglært arbeid: Ny asfaltshingel ble lagt oppå gammel shingel på hele taket i 2025, med utskifting av ca. 3 m² taktro rundt luftekanal og bytte av kantbord og toppbord. I 2026 ble to bæresøyler under takutspring byttet på grunn av råte.

Pkt. 6: 10 vinduer er byttet i perioden rundt 2010. 5 vinduer er fra byggeåret og er trolig punktert.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Plasttak ble lagt over deler av terrassen i sørveggen i 2008.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Varmepumpe ble skiftet i 2016.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Uttak for røykrør ble flyttet i forbindelse med bytte av vedovn, ca. 2015.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Ny kurs for spabad på terrassen ble satt opp i 2025. Elbil-lader ble satt opp i garasjen i 2022. Ufaglært arbeid: I forbindelse med nytt kjøkken i 2006 ble det gjort noe elektrisk installasjonsarbeid av elektriker som vennetjeneste. I garasjen og under terrassen er det lagt opp lyspunkter etter instruksjon fra elektriker.

Pkt. 27: Disponibelt rom i kjeller mot nord er innredet til kontor/treningsrom/tv-rom. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med asfaltshingel fra 2025 som er lagt oppå eksisterende pappshingel og besiktiget fra taket. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft med isolert loftskille med underliggende dampsperre.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk. Det er en luftehatt på taket og pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass. Glassene i enkelte vinduer er skiftet.

Dører:
Det er ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår, malt hovedytterdør med sideglassfelt fra byggeår og malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Balkong/terrasse på totalt ca. 52 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Balkongen og deler av terrassen (ca. 16 m²) er takoverbygget. Markplatting på ca. 6 m² i forbindelse med inngangspartiet. Det bemerkes at det er etablert lagringsplass under terrassen.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er av tre og betongstein.

Garasje:
Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca). Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall. Renner og nedløp av metall. Leddport med portåpner. Vinduer av tre med 1-lags glass og 2-lags isolerglass. Inngangsdør av tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Ura med sjøen tett innpå nedenfor og åsen i bakkant. Fra terrassen er det fri utsikt over fjorden og fjellene på den andre siden av vannet. Området domineres av eneboliger, trafikken er lav og det er lite støy.

For barnefamilier er det praktisk at Ura barnehage ligger et par minutters gange unna, og Ura skole for de yngste klassetrinnene er en kort spasertur herfra. Eldre barn kjøres til Bjarnetjønna skole og Sandnessjøen ungdomsskole, begge nådd med bil på under ti minutter. Sandnessjøen videregående skole ligger i samme avstand.

Marka er lett tilgjengelig rett fra boligen, og området har gode turmuligheter i skog og mark. Sandnessjøen sentrum nås med bil på rundt ti minutter, der De Syv Søstre Kjøpesenter og Vitusapotek ligger. Dagligvarehandelen foregår på Rema 1000 eller Coop Extra på Lyngåsen, en kort kjøretur unna. Kulturbadet i Sandnessjøen samler kino, bibliotek og svømmehall under ett tak. Bussholdeplassen Ura snuplass er et par minutters gange fra eiendommen, med ruter mot Sandnessjøen. Flyplassen på Stokka er også noen få minutters kjøring herfra.

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
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 29.11.1985 for nybygg - enebolig m/sokkelletg. Det er bemerket i attesten at ferdigattesten ikke omfatter ytre anlegg - planering/oppfylling, adkomst og tilsvarende. 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.

Utvendig trapp og terrasse:
Det foreligger endringstegninger for utvendig tretrapp og terrasseplatting godkjent under sak nr. 94/86. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr

imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje med anneksdel:
Det foreligger bygningstegninger for frittstående garasje med anneksdel godkjent under sak nr. 0058/95. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019 i stuen. Videre er det elektriske varmekabler i hall, vaskerom og soverom i sokkeletasjen, samt på badet i andre etasje. Det er også elementpipe med vedovn.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger (539 m²), Gang-/sykkelvei (5 m²) og Friluftsområde (31 m²) i henhold til reguleringsplan 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. I planen er eiendommens areal avsatt til boligbebyggelse. Planen angir at eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanen.

Eiendommen berøres av hensynssone H910 i kommuneplanen. Hensynssonen fastsetter at gjeldende reguleringsplan, Ura 1 (plan-ID 504213), fortsatt skal gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 012 314,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 049 254,-.

Notater



Velkommen til Mølnhussletta 26!



Den innglassede delen av terrassen skaper en lun og skjermet uteplass.



Fra balkongen i andre etasje har man flott utsikt over nærområdet og sjøen.



Romslig stue med god plass for både sofagruppe og spisebord.



Klassisk kjøkkeninnredning med rikelig skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med delvis åpen løsning mot spisestuen.



Baderomsinnredning med heldekkende servant og gode oppbevaringsmuligheter.



Flislagt bad med både dusjhjørne og et frittstående badekar for ekstra velvære.



Praktisk og romslig vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.



Soverom av god størrelse som enkelt kan møbleres etter behov.



Et av boligens tre soverom, plassert i den rolige underetasjen.



Det tredje soverommet er i dag innredet som et kombinert kontor og treningsrom.

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.

Plantegninger

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.

Eier
Elisabet S Larssen og Ketil Larssen

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).
Markedspakke Dønnamann kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (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 13-08-2026 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.
Enebolig
Det bemerkes at det er etablert lagringsplass under terrassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport datert 13.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 06.07.2026
- Bygningstegninger bolig datert 05.07.1984
- Bygningstegninger garasje, datert 1986
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 29.11.1985
- Matrikkelrapport datert 19.09.2025
- Målebrev, datert 24.05.1984
- Grunnkart datert 06.07.2026
- Kommuneplankart datert 06.07.2026
- Reguleringsplankart datert 06.07.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 28.10.1987
- 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

MØLNHUSSLETTA 26

Nabolaget Ura/Novik - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ura snuplass — 5 min
Linje 205, 704, 705, 23-704 — 0.4 km

Sandnessjøen lufthavn Stokka — 7 min

SKOLER

Ura skole (1-4 kl.) — 9 min
132 elever, 8 klasser — 0.8 km

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.) — 8 min
220 elever, 15 klasser — 4.4 km

Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.) — 4 min
232 elever, 20 klasser — 2.6 km

Sandnessjøen videregående skole — 4 min
400 elever, 20 klasser — 2.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

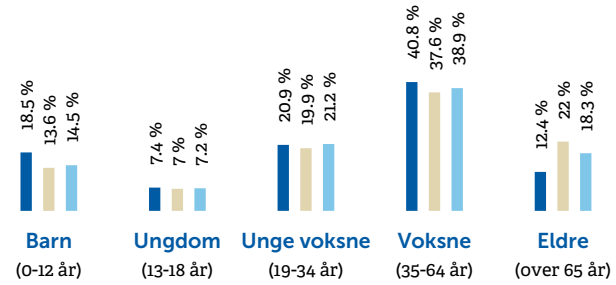
KVALITET PÅ SKOLENE

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) — 3 min
48 barn — 0.3 km

Segelbergan barnehage (0-5 år) — 21 min
55 barn — 2 km

Sandnessjøen barnehage (0-5 år) — 6 min
103 barn — 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lyngåsen — 17 min

Coop Extra Lyngåsen — 21 min
Post i butikk, PostNord — 1.8 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

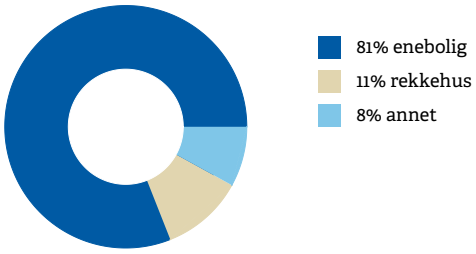
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Ura skole Ballbinge Ballspill	**10 min** 0.9 km
Stamnes kunstgressbane Fotball	**5 min** 2.8 km
Apollon Senter	**16 min**
Feel24 Lyngåsen	**20 min**

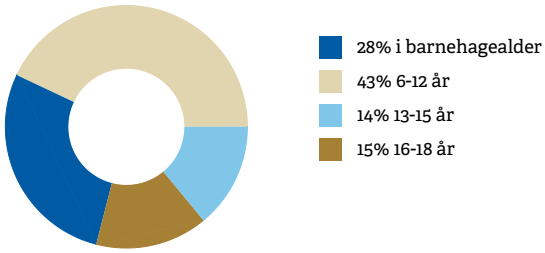
BOLIGMASSE



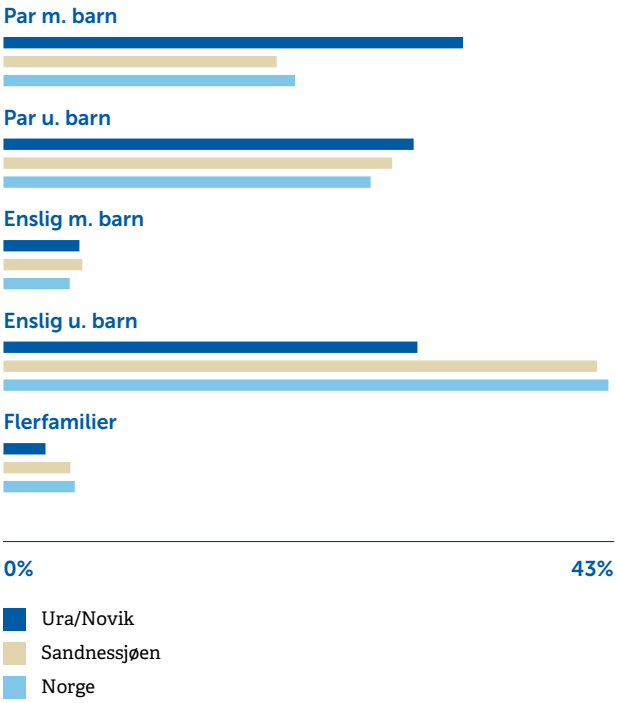
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



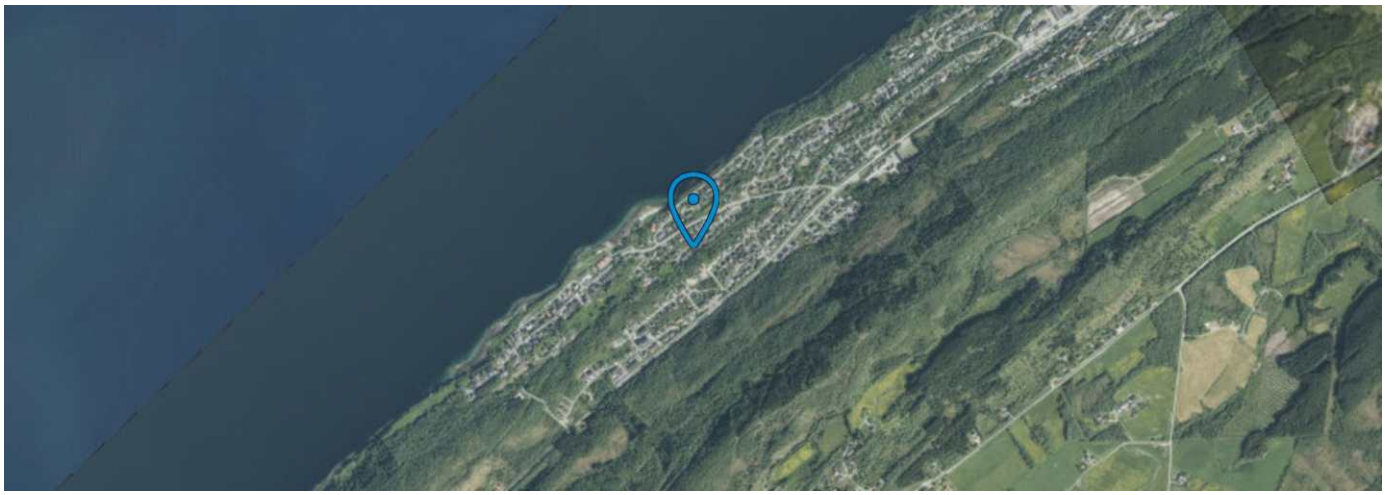
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 36, bnr. 172

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2739 **Eiendomsverdi ref nr:** DD8257

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Jørgen Kulstad

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:
- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel fra 2025 som er lagt oppå eksisterende pappshingel og besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk.
Det er en luftehatt på taket og pipen er tekket med heldekkende beslag.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft med isolert loftskille med underliggende dampsperre.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass. Glassene i enkelte vinduer er skiftet.
Det er ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår, malt hovedytterdør med sideglassfelt fra byggeår og malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.
Balkong/terrasse på totalt ca. 52 m2. med rekkverk av tre.
Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Balkongen og deler av terrassen (ca. 16 m2) er takoverbygget.
Markplatting på ca. 6 m2 i forbindelse med inngangspartiet.
Utvendige trapper er av tre og betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen ble sist feiet i 2024. Siste tilsyn ble utført i 2022.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.
Gulvet er med laminat, betong og belegg. Veggene er med plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er malt tretrapp med rekkverk av tre og laminat i inntrinn.
Innvendige dører er malte slette dører og malte/umalte speildører med glassfelt i enkelte dører.
Eier opplyser at 5 av dørene er skiftet til heltre dører med pakning i 2019.
Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Baderommet er fra 2011 opplyser eier. Ingen dokumentasjon foreligger.
Dusj, badekar og innredning er fra 2026.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Det er montert bunnlist på baderomsplater kun i dusjsonen.
Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Eier opplyser at dusjløsning, badekar og baderomsinnredning er fra 2026.
Våtrommet har ventilasjon via baderomsvifte og tilluftsventilering via ventil.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 7 vekt%

Våtrom › Sokkeletasje › Vaskerom
Vaskerommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med tapet. Det er etablert baderomsplater på vegger over innredningen i 2015.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med gulvbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluker.
Rommet har varmekabler i gulvet.
2 plastsluker i gulvet.
Innredning med 2 nedfelte servanter med veggmonterte blandebatterier.
Opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av merket Sigdal fra 2006.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er etablert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Gulvet har belegg. Veggene har malte plater, og himlingen har trepanel.
Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett.
Toalettrommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1985.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019, montert i stuen.
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Eldre 63 amp overbelastningsvern.
Det er montert el-bil lader i garasjen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i hall, vaskerom, soverom i sokkeletasjen og på badet i 2. etasjen.
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra byggeår.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast.
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurene er av betong.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vannledninger er av metall.
Utvendige avløpsrør er av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	5 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Etasje:
- Tegningene samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom hoveddel og tilleggsdel. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger, dører og rominndeling.

Sokkeletasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom/kontor.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som sport, benyttes i dag som gang/biinngang.
Det er også i sokkeletasjen gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger, dører og rominndeling.

Utvendig:
- Terrasse på fasade sør-vest er bygget større enn på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.
I tillegg er det etablert tak over deler av terrassen. (søknadspliktig tiltak)
I 1. etasjen er det etablert terrassedør istedenfor det ene vinduet på fasade mot sør-vest (søknadspliktig endring)

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

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

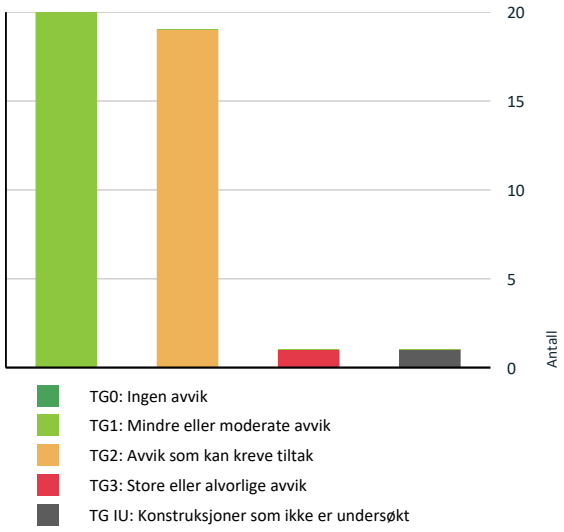
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegnigner som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes likevel at det er utført endringer i form av utskifting/endring på vinduer.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

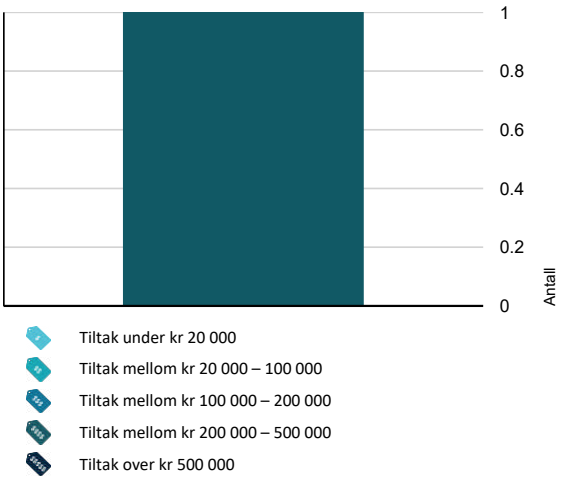
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert.
Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Pakningen på ytterdøren har skader.
Enkelte dører er værslitt.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Tekkingen under terrassen har lekkasjer/utettheter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Trapper er noe værslitt.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Boligen har innredede rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader eller forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking på tilgjengelige overflater. Det kan likevel ikke utelukkes at det forekommer fukt i skjulte konstruksjoner. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon, særlig når utvendig fuktsikring og drenering er av eldre dato. Punktet må ses i sammenheng med vurderingen av drenering og fuktsikring.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere bak bordkledningen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av plast er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det bemerkes at baderomsplatene ikke er montert i henhold til produsentens leggeanvisning, da bunnlist mangler. Manglende bunnlist kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og redusert tetthet i konstruksjonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det ble målt forhøyede fuktverdier i dusjsonen. Det bemerkes at det nylig har vært dusjet på gulvet.
Da det nylig har vært dusjet/sølt vann på gulvet i dusjsonen har ikke takstmannen hatt mulighet til å måle reelle fuktverdier i våtsone, det vil naturligvis slå ut på fuktmåleren da det vil være vann i fuger/under fliser når det nylig har vært dusjet.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Toalettrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Boligens energimerking



Beskrivelse

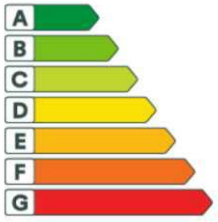
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

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.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 29.11.1985.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1986	Ombygging	Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygg av terrasse mot sør-vest og støttemur mot nord-øst.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel fra 2025 som er lagt oppå eksisterende pappshingel og besiktiget fra taket.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk.
Det er en luftehatt på taket og pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft med isolert loftskille med underliggende dampsperre.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass. Glassene i enkelte vinduer er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert.
- Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår, malt hovedytterdør med sideglassfelt fra byggeår og malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Pakningen på ytterdøren har skader.
- Enkelte dører er værslitt.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse på totalt ca. 52 m2. med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Balkongen og deler av terrassen (ca. 16 m2) er takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen under terrassen har lekkasjer/utettheter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Ved ønske om tørr lagring under terrassen må det påregnes etablering av ny tekking under terrassen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markplatting på ca. 6 m2 i forbindelse med inngangspartiet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er av tre og betongstein.

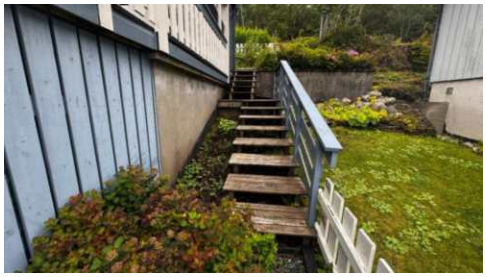
Vurdering av avvik:

- Trapper er noe værslitt.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandling av trapper bør påregnes.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen ble sist feiet i 2024. Siste tilsyn ble utført i 2022.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med laminat, betong og belegg. Veggene er med plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Boligen har innredede rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader eller forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking på tilgjengelige overflater. Det kan likevel ikke utelukkes at det forekommer fukt i skjulte konstruksjoner. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon, særlig når utvendig fuktsikring og drenering er av eldre dato. Punktet må ses i sammenheng med vurderingen av drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden bør overvåkes jevnlig med tanke på tegn til fukt eller fuktskader. Ved registrerte symptomer bør nærmere undersøkelser av konstruksjonene foretas.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med rekkverk av tre og laminat i inntrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte slette dører og malte/umalte speildører med glassfelt i enkelte dører.
Eier opplyser at 5 av dørene er skiftet til heltre dører med pakning i 2019.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra 2011 opplyser eier. Ingen dokumentasjon foreligger.
Dusj, badekar og innredning er fra 2026.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Rør og elektrikerarbeider er utført av Haaland Sandnessjøen, faktura for dette foreligger.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Det er montert bunnlist på baderomsplater kun i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det bemerkes at baderomsplatene ikke er montert i henhold til produsentens leggeanvisning, da bunnlist mangler. Manglende bunnlist kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og redusert tetthet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det anbefales å etablere korrekt bunnlist i henhold til produsentens anvisninger for å sikre tilfredsstillende avslutning og fuktsikring.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt forhøyede fuktverdier i dusjsonen. Det bemerkes at det nylig har vært dusjet på gulvet.
Da det nylig har vært dusjet/sølt vann på gulvet i dusjsonen har ikke takstmannen hatt mulighet til å måle reelle fuktverdier i våtsone, det vil naturligvis slå ut på fuktmåleren da det vil være vann i fuger/under fliser når det nylig har vært dusjet.

Konsekvens/tiltak

• Tilstanden bør overvåkes, og det anbefales å foreta nye fuktmålinger når dusjsonen har fått tilstrekkelig tid til å tørke etter bruk.



Ingen forhøyede fuktverdier utenfor dusjsonen.



Det ble målt forhøyede fuktverdier i dusjsonen. Det har nylig vært dusjet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



Inspeksjon av sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Eier opplyser at dusjløsning, badekar og baderomsinnredning er fra 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

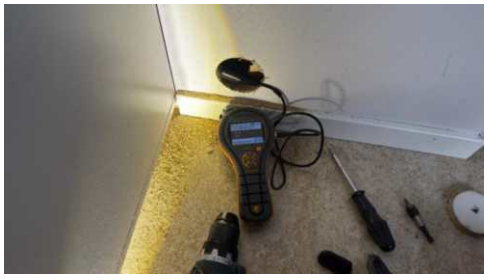
Våtrommet har ventilasjon via baderomsvifte og tilluftsventilering via ventil.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 7 vekt%



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med tapet. Det er etablert baderomsplater på vegger over innredningen i 2015.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med gulvbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluker.
Rommet har varmekabler i gulvet.
2 plastsluker i gulvet.
Innredning med 2 nedfelte servanter med veggmonterte blandebatterier.
Opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

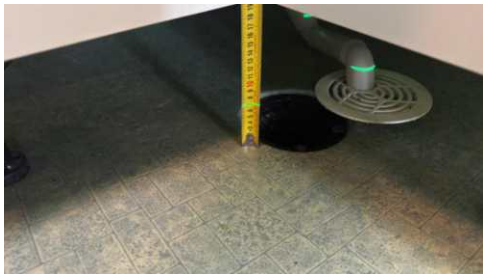
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av merket Sigdal fra 2006.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er etablert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har malte plater, og himlingen har trepanel.

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett.

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran er montert i bod/hobbyrom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1985.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019, montert i stuen.

⚠ 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.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Eldre 63 amp overbelastningsvern.
Det er montert el-bil lader i garasjen.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i hall, vaskerom, soverom i sokkeletasjen og på badet i 2. etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Konsekvens/tiltak
• Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden ved mye nedbør.

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

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vannledninger er av metall.
Utvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av plast er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Gang, 4 Soverom, Bad, Entré, Toalettrom, Hall m/trapp, Kott, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

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 5 450 000

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	**5 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til antatt markedsverdi for ei råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være enten høyere eller lavere enn verditaksten som fremkommer i denne rapport.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mølnhussletta 21 ,8802 SANDNESSJØEN 120 m² 1980 3 sov	25-04-2022	4 900 000	**5 200 000**		5 200 000	**43 333**
2	Uraveien 22B ,8802 SANDNESSJØEN 133 m² 2018 3 sov	04-06-2026	5 400 000	**5 625 000**		5 625 000	**39 062**
3	Uraveien 8 ,8802 SANDNESSJØEN 162 m² 1981 3 sov	07-10-2025	5 350 000	**4 925 000**		4 925 000	**28 801**
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**

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.

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.		20 570
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		13 000
Renovasjon:	Kr.		7 740
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**66 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 450 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 450 000**

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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

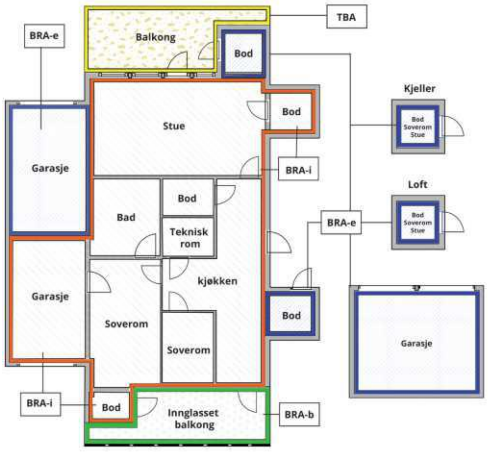
Hva er måleverdig areal?

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.

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85			85	52
Sokkeletasje	81			81	6
SUM	**166**				**58**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom/garderobe, bad		
Sokkeletasje	Entré, toalettrom, hall m/trapp, gang, kott, bod/hobbyrom, soverom, bod 2, bod 3, soverom/kontor, gang/biinngang, vaskerom		

Kommentar

Det bemerkes at det er etablert lagringsplass under terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Etasje:
- Tegningene samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom hoveddel og tilleggsdel. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger, dører og rominndeling.

Sokkeletasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom/kontor.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som sport, benyttes i dag som gang/biinngang.

Det er også i sokkeletasjen gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger, dører og rominndeling.

Utvendig:
- Terrasse på fasade sør-vest er bygget større enn på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

I tillegg er det etablert tak over deler av terrassen. (søknadspliktig tiltak)
I 1. etasjen er det etablert terrassedør istedenfor det ene vinduet på fasade mot sør-vest (søknadspliktig endring)

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt tak er utført av Herr og Fru Handy AS i 2025

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar over iht. søknadspliktige bruksendringer og fasadeendringer av boligen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegnigner som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes likevel at det er utført endringer i form av utskifting/endring på vinduer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.8.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Ketil Larssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1820 ALSTAHAUG	36	172		0	574.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mølnhussletta 26

Hjemmelshaver
Larssen Ketil

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Mølnhussletta ca 3,5 kilometer fra sentrum av Sandnessjøen. God utsikt mot Alstenfjorden og bakenforliggende øyer. Fra eiendommen er det kort vei til Ura barnehage, Ura barneskole og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 575 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Belegningsstein i innkjørsel og gruset gårdsplass/gangveier.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022. Ikrafttredelse 14.12.2016.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente eller særskilt relevante servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1985, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med en garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 869 000	2010	I følge opplysninger fra kommunen

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen blir benyttet som biloppstillingsplass for biler.

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på dato på tegninger.

Standard
Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.
Renner og nedløp av metall.
Leddport med portåpner.
Vinduer av tre med 1-lags glass og 2-lags isolerglass.
Inngangsdør av tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.07.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	06.08.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	06.08.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	60	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	13.08.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	17.08.2026	
3	18.08.2026	Rapporten er oppdatert etter gjennomgang og tilbakemelding fra rekvirent. Endringene omfatter presiseringer i henhold til mottatt informasjon.
4	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 36 - Bnr 172
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

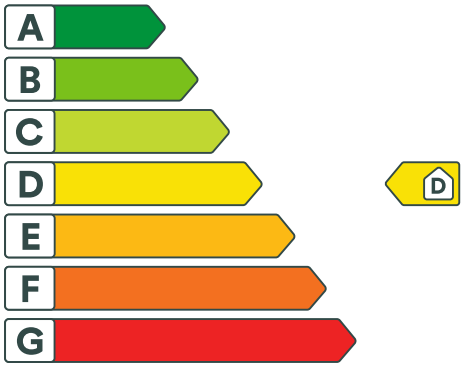
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse **Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332381**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11066135**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **172**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 420 kWh**



Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Mølnhussletta 26, 8802 SANDNESSJØEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

MØLNHUSSLETTA 26

Nabolaget Ura/Novik - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ura snuplass Linje 205, 704, 705, 23-704	**5 min** 0.4 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**7 min**

SKOLER

Ura skole (1-4 kl.) 132 elever, 8 klasser	**9 min** 0.8 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.) 220 elever, 15 klasser	**8 min** 4.4 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 20 klasser	**4 min** 2.6 km
Sandnessjøen videregående skole 400 elever, 20 klasser	**4 min** 2.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

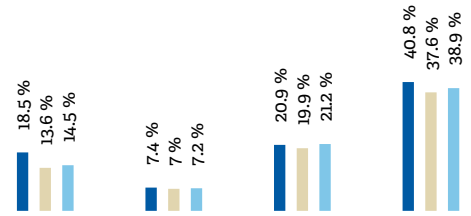
KVALITET PÅ SKOLENE

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

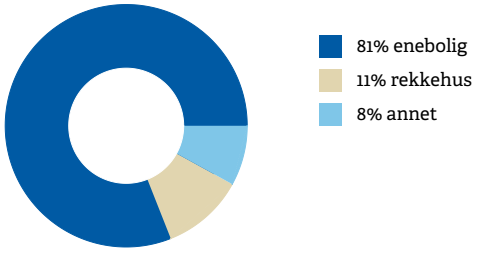
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Ura skole Ballbinge Ballspill	**10 min** 0.9 km
Stamnes kunstgressbane Fotball	**5 min** 2.8 km
Apollon Senter	**16 min**
Feel24 Lyngåsen	**20 min**

BOLIGMASSE

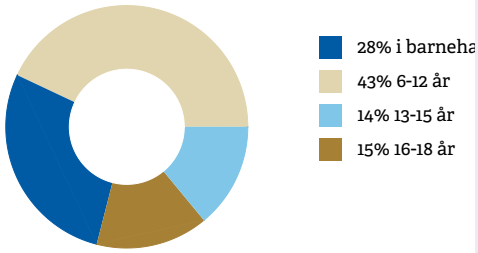


VARER/TJENESTER

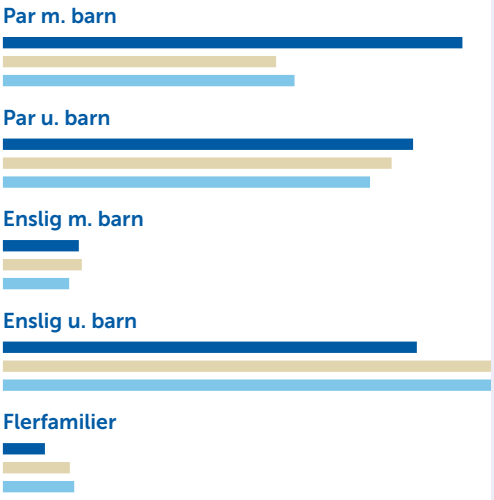
De Syv Søstre Kjøpesenter

Vitusapotek Syv Søstre

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



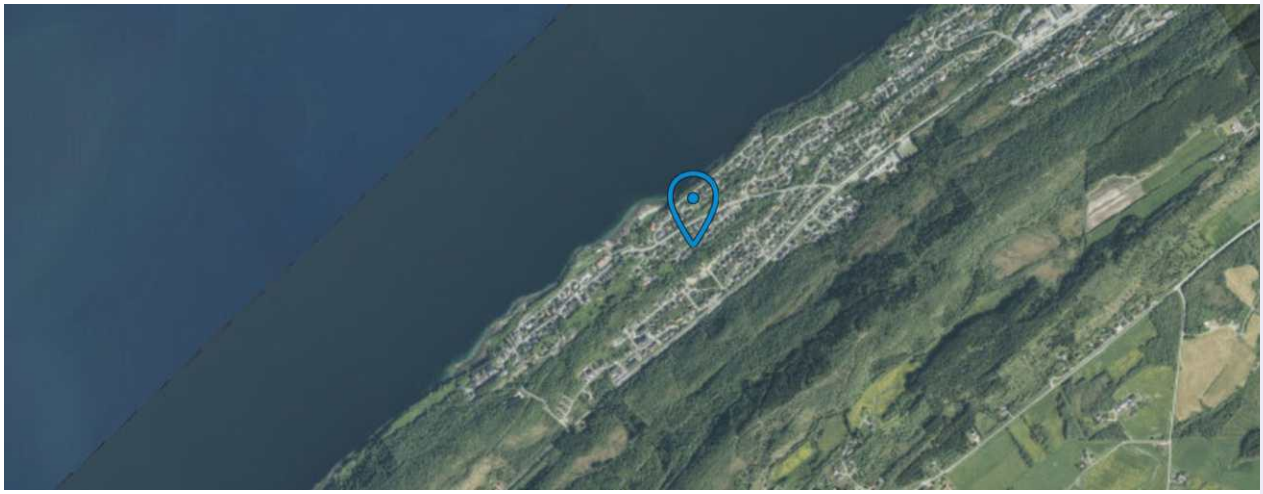
0%

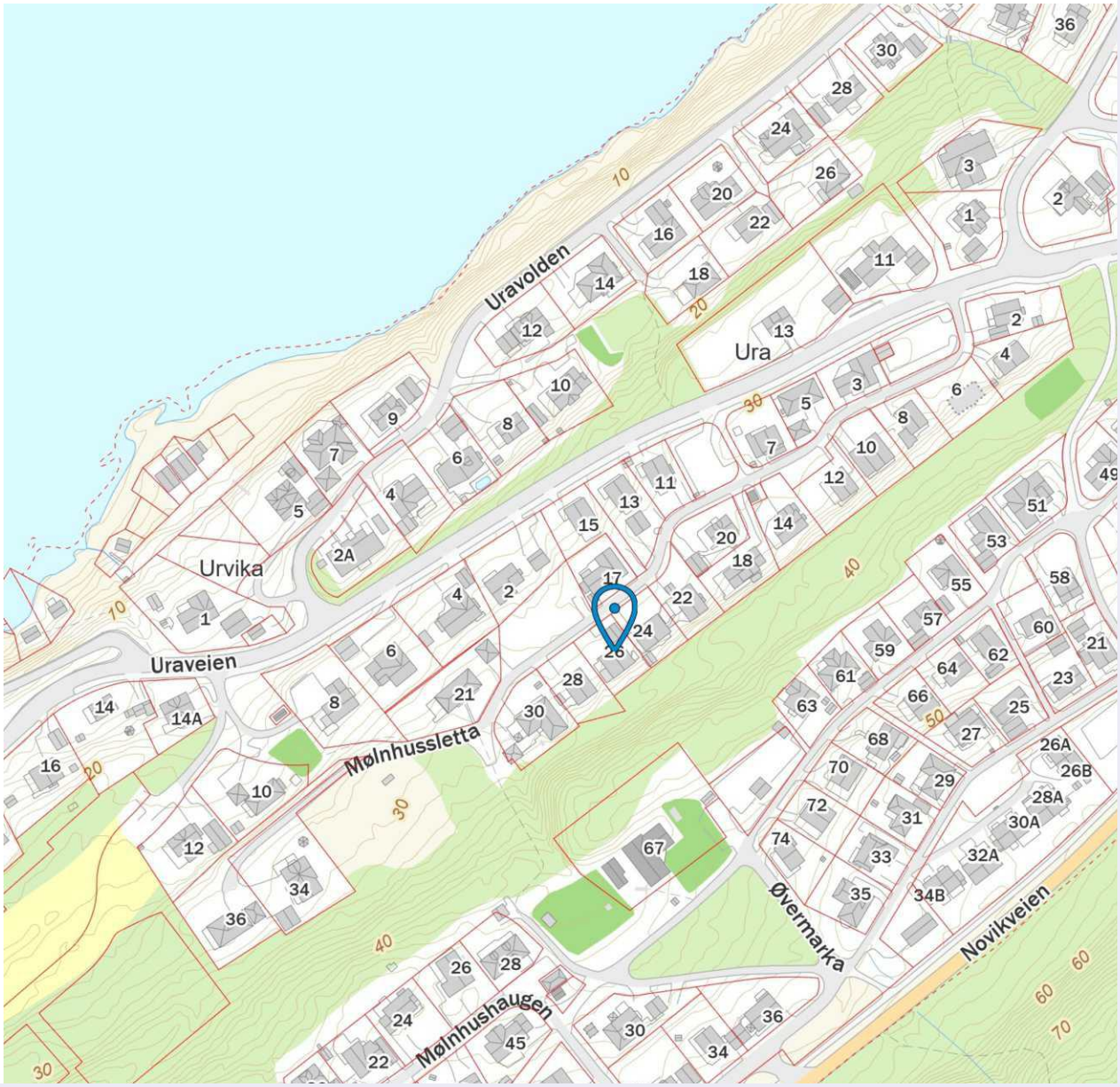
Ura/Novik
Sandnessjøen
Norge

SIVILSTAND

Gift	**31%**

Vedlegg




Uravolden
Ura
Urvika
Uraveien
Mølnhussletta
Mølnhushaugen
Øvermarka
Novikveien

Larssen, Ketil
06.07.2026
Signed bankID

Larssen, Elisabet Solheim
06.07.2026
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

Ketil Larssen

Elisabet S Larssen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1985
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mølnhussletta 26
8802 Sandnessjøen

1820-36/172/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Sandnessjøen Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av bad. Legging av flis på gulv, med varmekabler og membran. Satt opp baderomsplater, senket tak og satt inn spotter. Flyttet badekar og satt opp dusjkabinett. Satte også opp ny baderomsinnredning. Firmaet hadde totalentreprise, og leide selv inn elektriker. Nye sluker satt ned ved denne oppussingen

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Haaland Sandnessjøen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet badekar, satte opp dusjvegger inkludert nye plater i dusjnisjen. Nye spotter i taket. Haaland Sandnessjøen sto for både rørleggerarbeid og det elektriske.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp vaskerom. Ny vinyl på veggene.

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

• **Ja**

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

Ja, ved arbeidet som ble utført i 2011

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Herr og Fru Handy

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny pappshingel oppå gammel shingel på hele taket, samt byttet ca 3 m2 tak tro rundt luftekanal pga blåmann. Byttet kantbord og toppbord i front og toppbord bak. 2026 ble to av bæresøylene under takutspring byttet pga råte.

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**

10 vinduer er byttet ca 15 år siden. 5 vinduer er fra byggeåret og er trolig punktert.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Toms Glass, Sandnessjøen

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 10 vinduer over en tidsperiode på 2-3 år

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg har lagt plasttak over deler av terrassen i sørveggen.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Coop Bygg, Sandnessjøen

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmepumpe for ca 10 år siden

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Torgeir Sundfær

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet uttak for røykrør i forbindelse med bytte av vedovn. Usikkert årstall, men ca 2015

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Mathisen Drift AS

Beskrivelse av arbeidet: 2025: Satte opp ny kurs til spabad på terrassen 2022: Satte opp ELbil lader i garasjen

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: i forbindelse med nytt kjøkken ble det gjort noe elektrisk installasjonsarbeid av elektriker som vennetjeneste. I garasjen og under terrassen har jeg lagt opp lyspunkter selv etter instruksjon fra elektriker.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Disponibelt rom i kjeller mot nord er innredet til kontor/treningsrom/tv rom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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

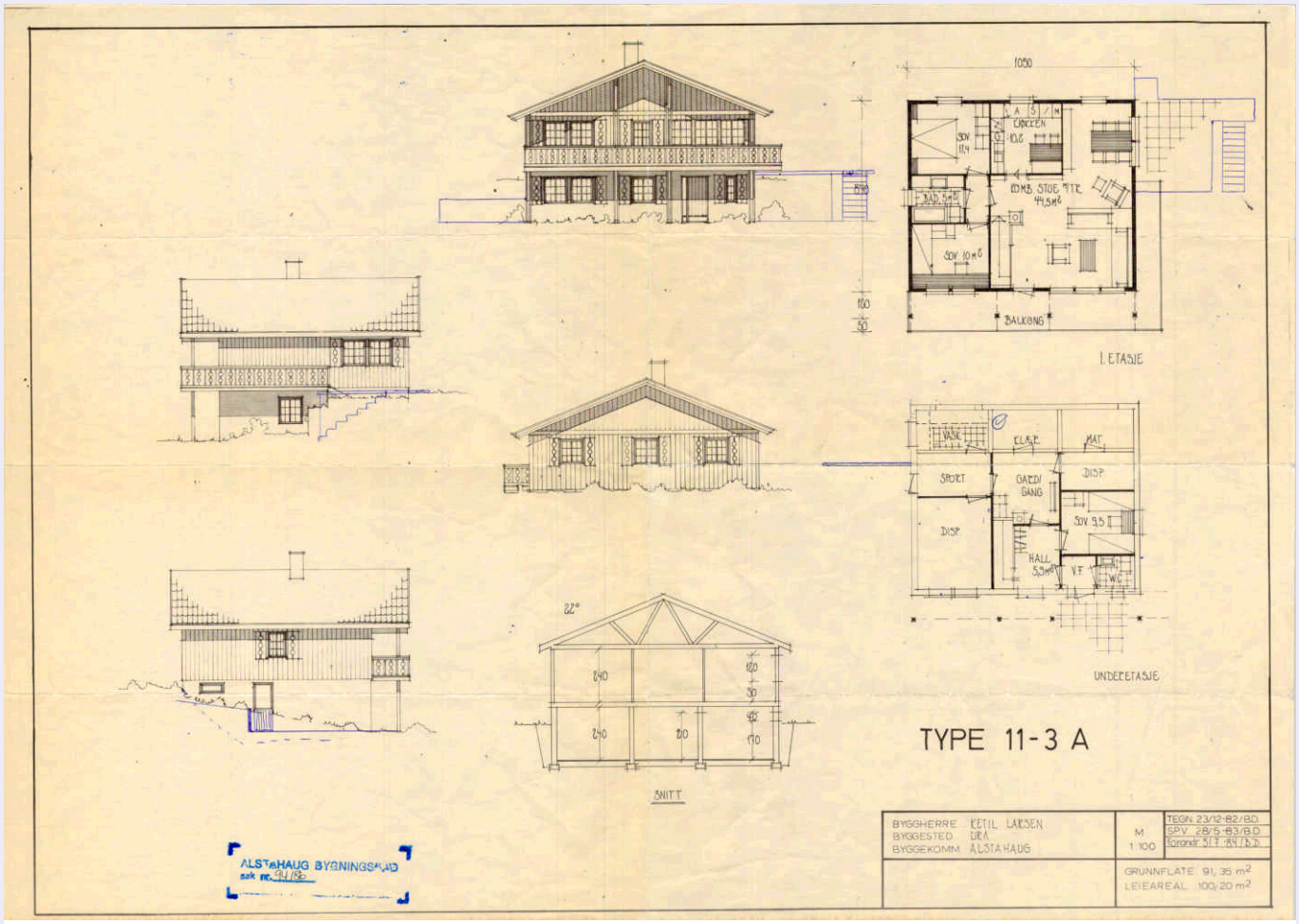
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

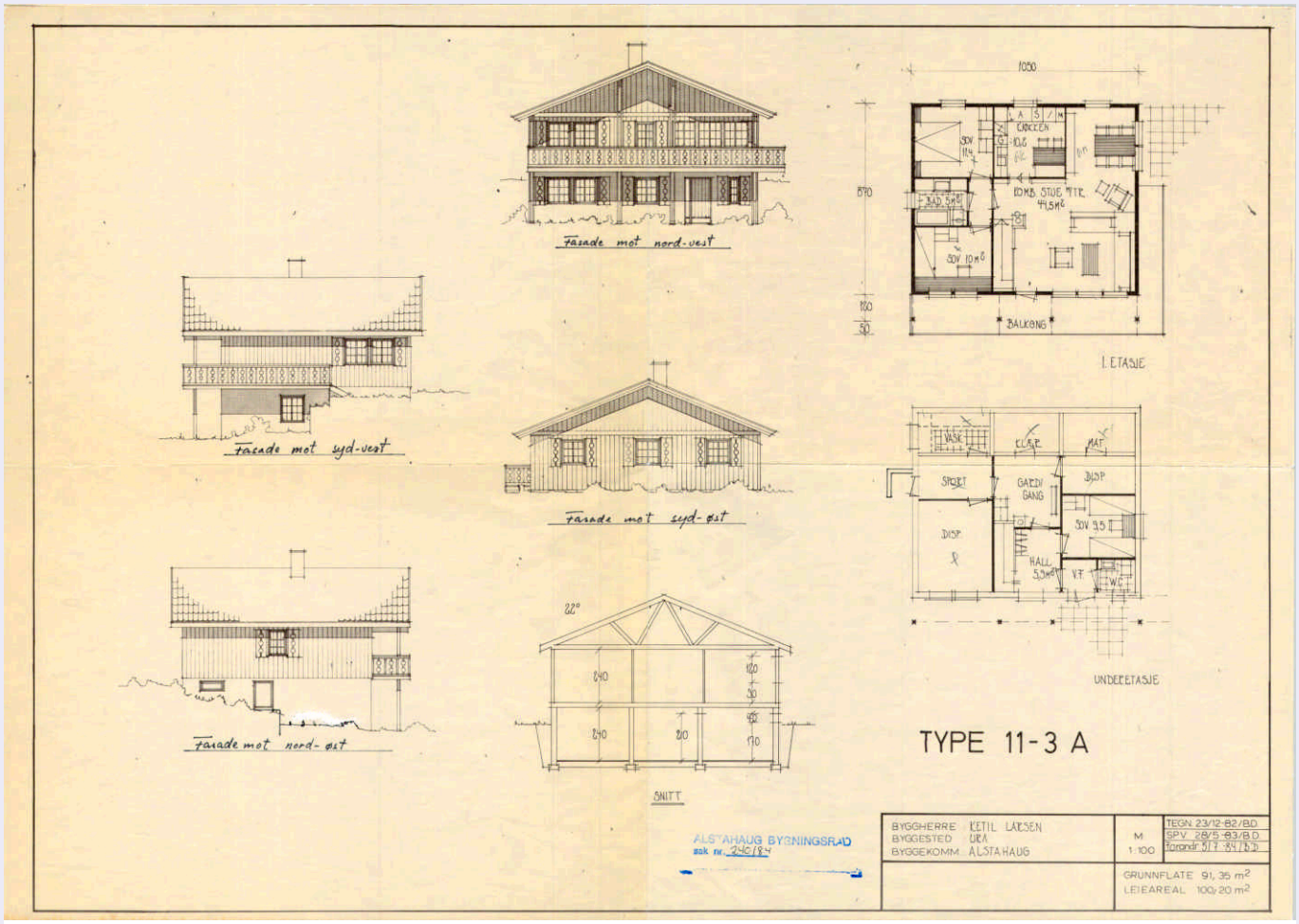
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

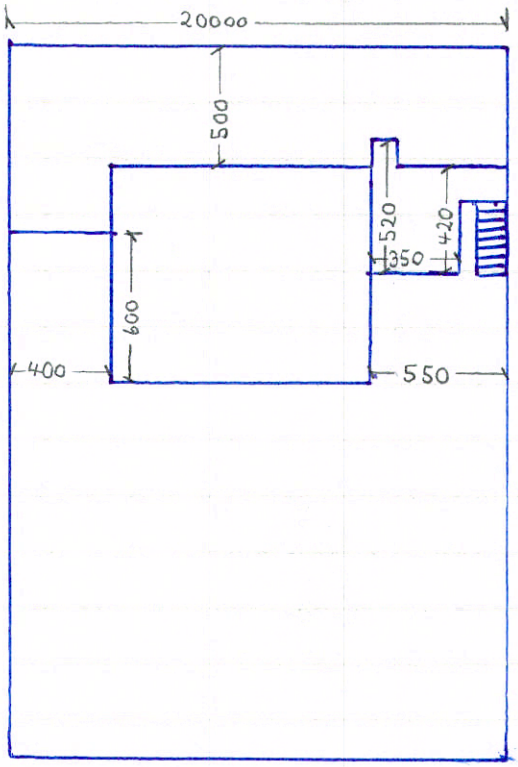
Vedlegg


1050
BALKONG
1. ETASJE
UNDERETASJE
TYPE 11-3 A
SNITT
22°
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
BYGGHERRE KETIL LARSEN
BYGGESTED URA
BYGGEKOMM. ALSTAHAUG
M 1:100
TEGN. 23/12-82/BD.
SPV. 28/5-83/BD.
GRUNNFLATE 91,35 m²
LEIEAREAL 100,20 m²

Vedlegg


Fasade mot nord-vest
Fasade mot syd-vest
Fasade mot syd-øst
Fasade mot nord-øst
1050
870
100
50
GANG 10,6
SOV 11,4
BAD 5,4
DOMB. STUE M/TR. 41,5
SOV 10,8
BALKONG
1. ETASJE
VASK
KLÆR
MAT
STUET
GANG
DISP
SOV 9,5
HALL 5,0
V.T
WC
UNDERETASJE
22°
240
120
30
240
210
170
SNITT
TYPE 11-3 A
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
BYGGHERRE KETIL LARSEN
BYGGESTED UKA
BYGGEKOMM. ALSTAHAUG
M 1:100
TEGN. 23/12-82/BD
SPV 28/5-83/BD
Forandr. 5/7-84/BD
GRUNNFLATE 91,35 m²
LEIEAREAL 100,20 m²

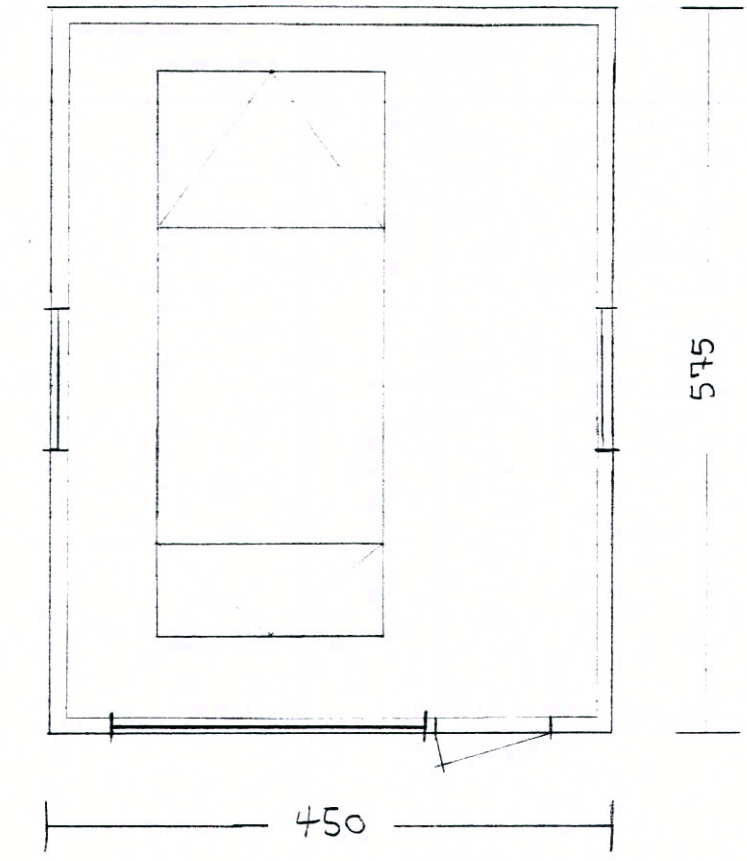
Mølnhussletta 24
36/171

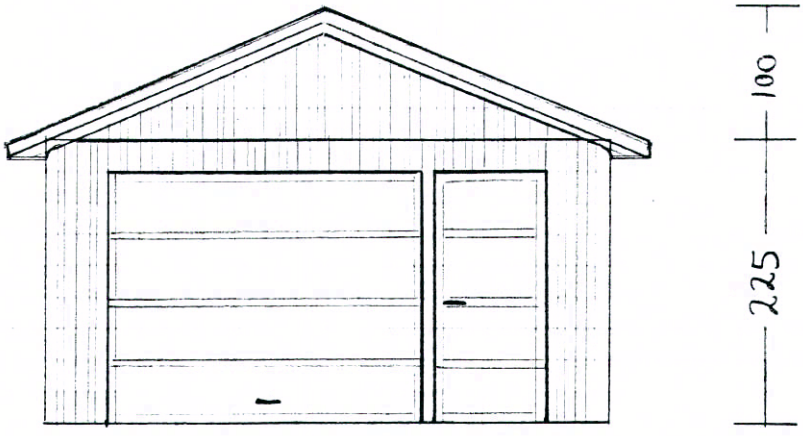


Mølnhussletta 28
36/173

ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. 94/86

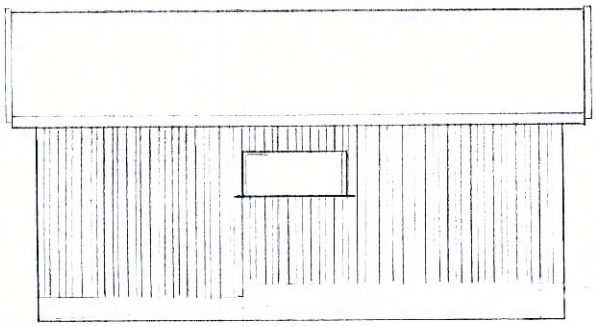
Vedlegg





Vest

ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
BBA 0058/95



Sør

ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. DBA 058/95

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Mølnhussletta 26, Sandnessjøen		36	172	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig m/sokkelletg.	03.09.84	dato 24.09.84 sak 240/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ketil Larsen	8800 SANDNESSJØEN	41 686

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ansjøn Albertsen, Leirfjord Bygg A/S	8890 LEIRFJORD	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arnfinn Larsen, Novikveien 58,	8800 SANDNESSJØEN	41 686

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 29.11.85

Jan J. Kongsvik
bygningssjefen

Rolf Albertsen
bygn. kontr.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Alst. komm. vannverk
- [x] Alst. komm. feiervesen

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-36/172

Norkart
Utskriftsdato: 06.07.2026 14:40

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	MØLNHUSSLETTA 26	Beregnet areal	574.6
Etablert dato	24.05.1984	Historisk oppgitt areal	575
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	24.05.1984			36/1 (-575), 36/172 (575)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7322126.09	388910.19	0	Ja	574.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSSEN KETIL F250160*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MØLNHUSSLETTA 26 8802 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Mølnhussletta 26

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11066135		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	26.11.1985
2	23010429		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.09.1995

1: Bygning 11066135: Enebolig (111), Tatt i bruk 26.11.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	177
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	177
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.09.1984	20.03.2002	
Igangsettingstillatelse	10.10.1984	10.10.1984	
Tatt i bruk	26.11.1985	26.11.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mølnhussletta 26	H0101	36/172	177	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	13	0	13	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygning 23010429: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.09.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.04.1995	20.03.2002	
Igangsettingstillatelse	02.05.1995	20.03.2002	
Tatt i bruk	19.09.1995	20.03.2002	

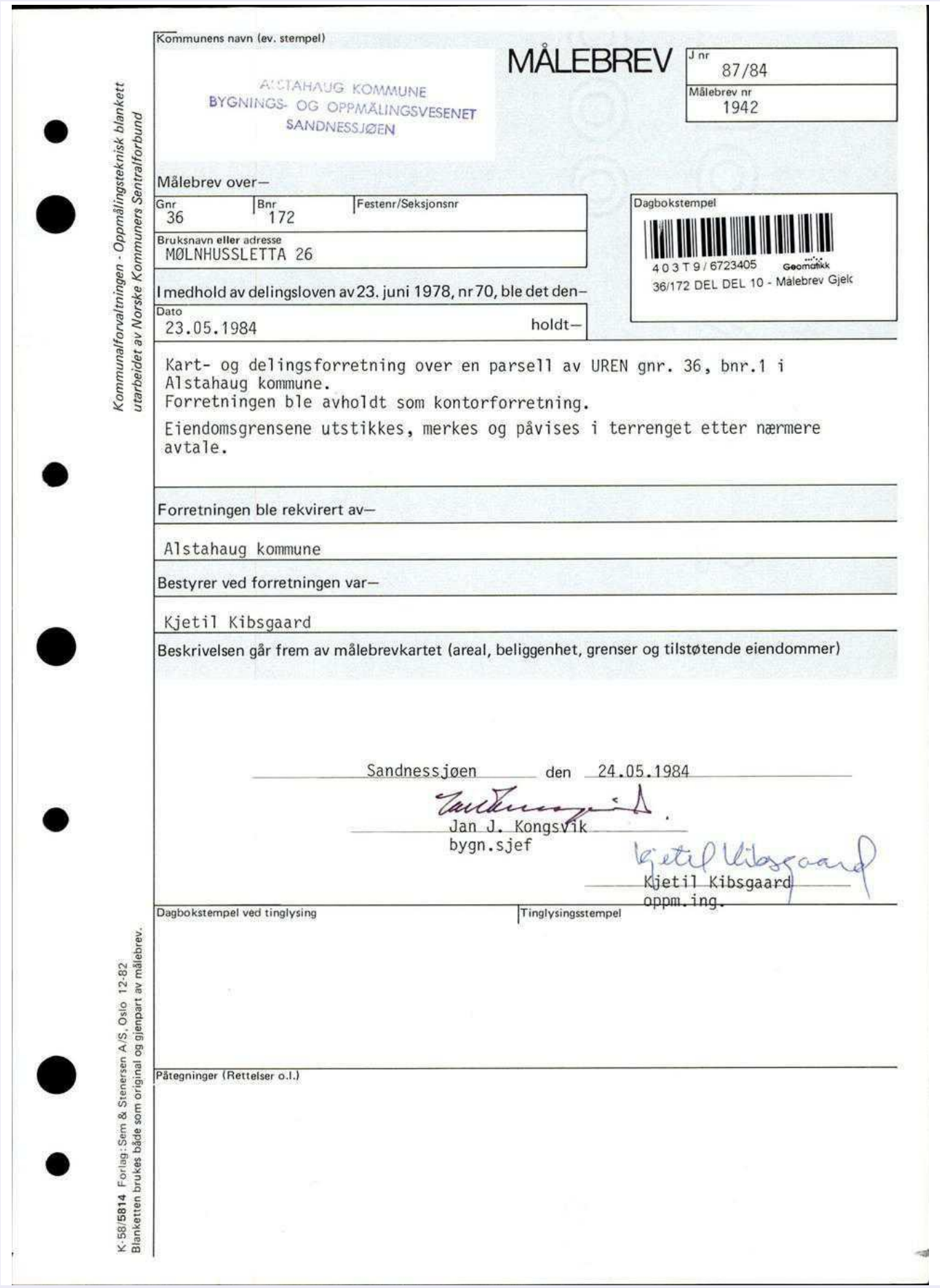
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/172	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

Vedlegg



Kommunens navn (ev. stempel)

ALSTAHAUG KOMMUNE
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET
SANDNESSJØEN

MÅLEBREV

J nr 87/84

Målebrev nr 1942

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
36	172	

Bruksnavn eller adresse: MØLNHUSSLETTA 26

Dagbokstempel

403T9/6723405 Geomatikk
36/172 DEL DEL 10 - Målebrev Gjelc

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

Dato 23.05.1984 holdt—

Kart- og delingsforretning over en parsell av UREN gnr. 36, bnr.1 i Alstahaug kommune.
Forretningen ble avholdt som kontorforretning.

Eiendomsgrensene utstikkes, merkes og påvises i terrenget etter nærmere avtale.

Forretningen ble rekvirert av—

Alstahaug kommune

Bestyrer ved forretningen var—

Kjetil Kibsgaard

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

Sandnessjøen den 24.05.1984

Jan J. Kongsvik
bygn.sjef

Kjetil Kibsgaard
oppm.ing.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

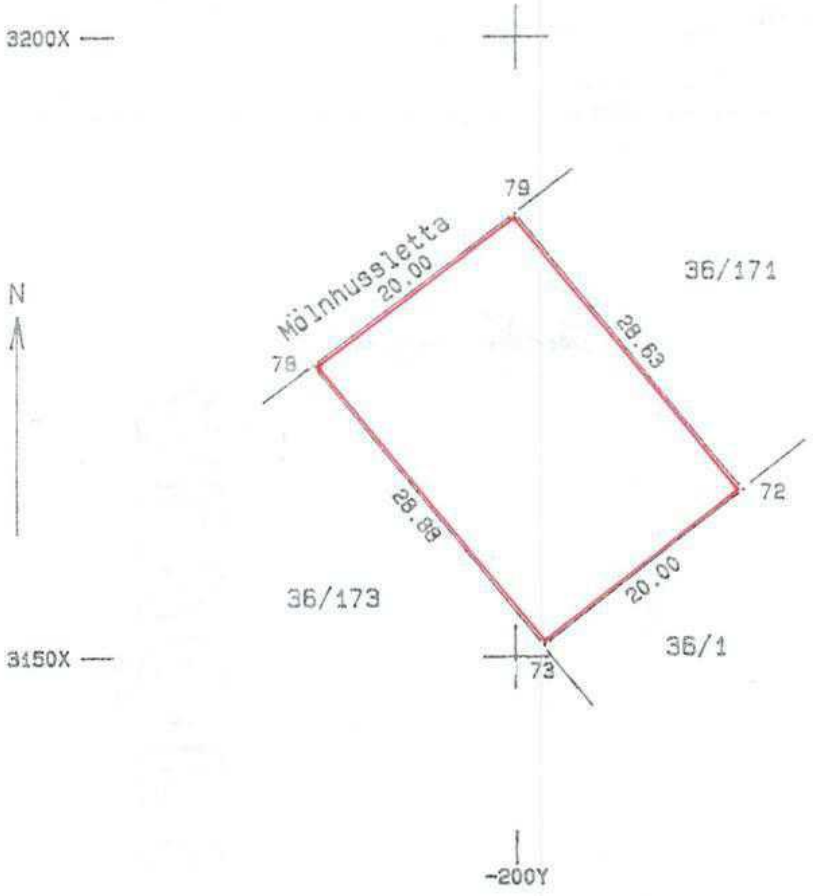
Gnr. 36 bnr. 172 MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 3168 Y= -199

Koordinatsystem : LOKALT Kartblad : J8

Målestokk M=1:500 Areal 575.0 m²

Punkt		X	Y	merking	lengde	radius
J8	78	3173.50	-215.84	Jordmerke		
					20.00	
J8	79	3185.80	-200.07	Jordmerke		
					28.63	
J8	72	3163.45	-182.18	Jordmerke		
					20.00	
J8	73	3150.95	-197.80	Jordmerke		
					28.88	



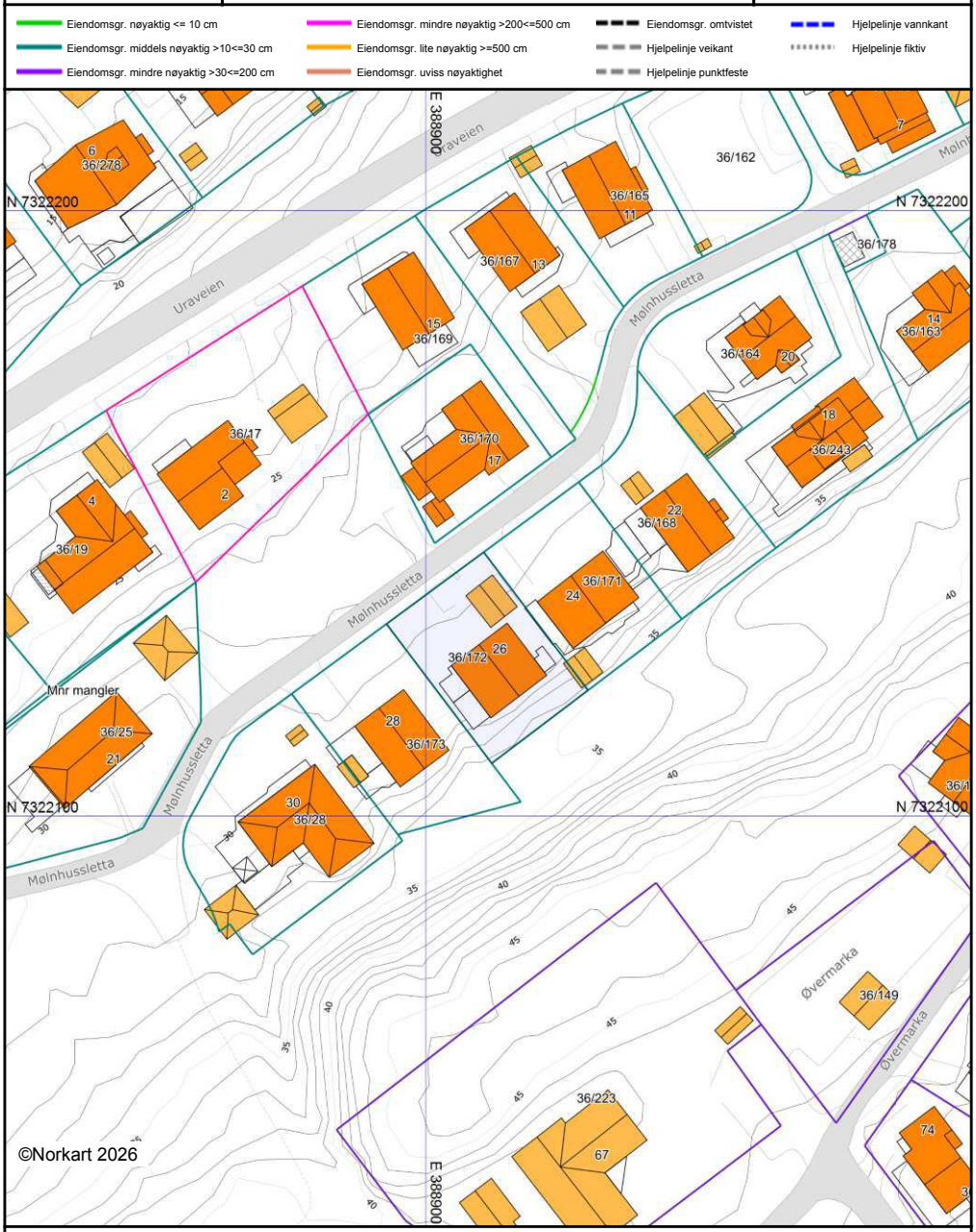
Alstahaug kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/172
Adresse: Mølnhussletta 26
Dato: 06.07.2026
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.

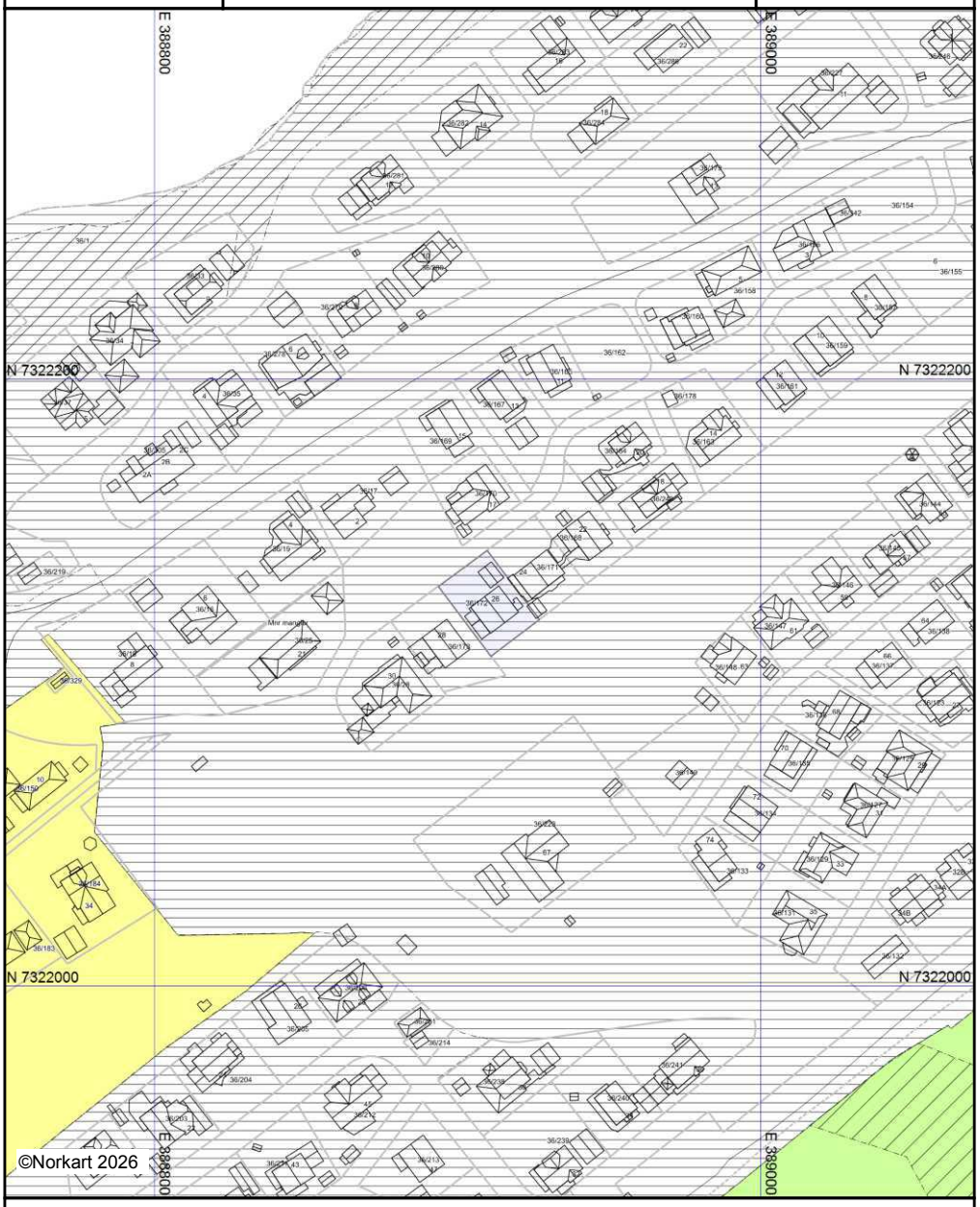
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/172
Adresse: Mølnhussletta 26
Dato: 06.07.2026
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



ALSTAHAUG KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR URA

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den	05.09.1979
Vedtatt av kommunestyret den	13.07.1979
Dato siste revisjon	28.10.1987

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen fortrinnsvis plasseres som vist på planen.

§2
Områder for boligbebyggelse:

a) Bebyggelse vist på planen skal være retningsgivende for husplasseringen.

b) For området angitt med U 0.10 – 0.20 skal før søknad om byggemelding utarbeides bebyggelsesplan for hele området som viser husplassering, gangveger, felles garasjer/garasjer på egen tomt, gjerder, beplantninger, leikeplasser m.v. Innenfor rammen av byggeforskriftenes kap. 30.322 gjelder ikke plan- og bygningslovens § 70, avstand fra nabogrense.

c) Foruten tomter hvor etasjetallet er påført, kan bolighus oppføres i 1, 1½ eller 2 etasjer når bygningens høyde og form etter bygningsrådets skjønn er tilpasset den øvrige bebyggelse og terreng. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor bestemmelsen i byggeforskriften. For hus med sokkeletasje tillates kun 1 etasje over sokkeletasjen.

d) Garasjer utformes fortrinnsvis som fellesanlegg i 1. etasje og tilpasses boligene med hensyn til form, materialer og farge. Det opparbeides 0,5 parkeringsplasser pr. bolig i tillegg til garasjen. Garasjer og boder kan også oppføres på egen tomt der det er mulig av plasshensyn og lignende. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

e) Utnyttelsesgrad 0.10 – 0.15 og 0.15 – 0.20 (sistnevnte tall er høyeste tillatte utnyttelse og legges til grunn ved beregning av avgifter etter lov om vann- og kloakkavgifter).

§3
Områder for forretning- og ervervsvirksomhet:

a) Område M1 nyttes til bydelssenter med forretninger og ervervsvirksomhet som ikke er til ulempe for nærliggende områder i form av støy, lukt, støv, eller lignende. Maksimal utnyttelsesgrad er 0.35.

b) Område M2 nyttes til forretning med nær servicetilknytning til boligområdet. Parkeringsbehov skal dekkes på egen grunn.

c) Bebyggelsen kan være inntil 2 etasjer, innenfor viste byggegrenser.

§4
Område for offentlig bebyggelse:

a) Område O1 nyttes til barneskole og kan bebygges inntil 2 etasjer. Parkeringsbehovet dekkes på offentlig parkeringsplass ved idrettsplassområdet. Maksimum utnyttelsesgrad er 0,2.

b) Område O2 nyttes til barnehage og kan bebygges i 1 etasje. Parkeringsbehov dekkes på egen grunn.

§5
Område for allmennyttige formål, A1:

a) Området nyttes til grendehus, bebyggelse inntil 2 etasjer. Parkering skjer på egen grunn.

§6
Spesialområder:

a) Område S1 skal nyttes til småbåthavn. Parkering på egen område.

b) Område S2 skal nyttes til nausttomter.

c) Område S3 skal nyttes til kolonihager. Tildelingen av parseller og organisering/drift skal skje etter retningslinjer vedtatt av formannskapet.

§7
Friområder:

a) I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnytting og drift av området. Bygningsrådet avgjør om byggverk eller innretning tjener disse formål og ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

§8
Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og det kan kreves at bygninger i samme boliggrupper får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Bygningen skal ha saltak eller pulttak.

b) De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

d) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Kiosker, utsalgsboder, transformatorkiosker og lignende tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.

f) Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen og de kommunale bygningsvedtektene i Alstahaug kommune.

Revidert/Endret:
Dato:

13.05.82.	Plankart
09.07.82.	Plankart
20.12.82	Plankart
14.02.83	Plankart
09.06.86	Plankart
24.11.86	Plankart
17.12.86	Plankart
28.10.87.	Reg. best.

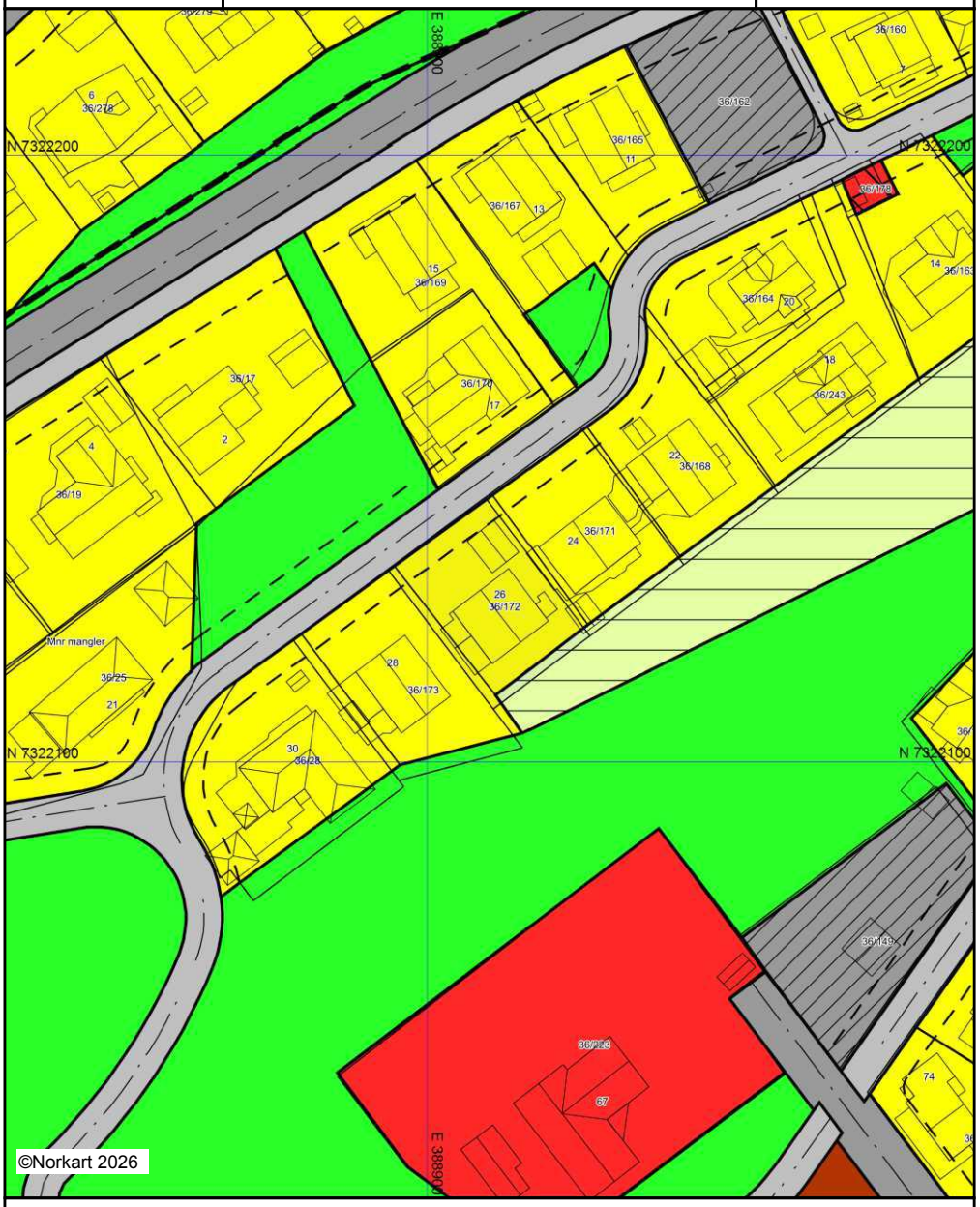
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/172
Adresse: Mølnhussletta 26
Dato: 06.07.2026
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

Ledningskart

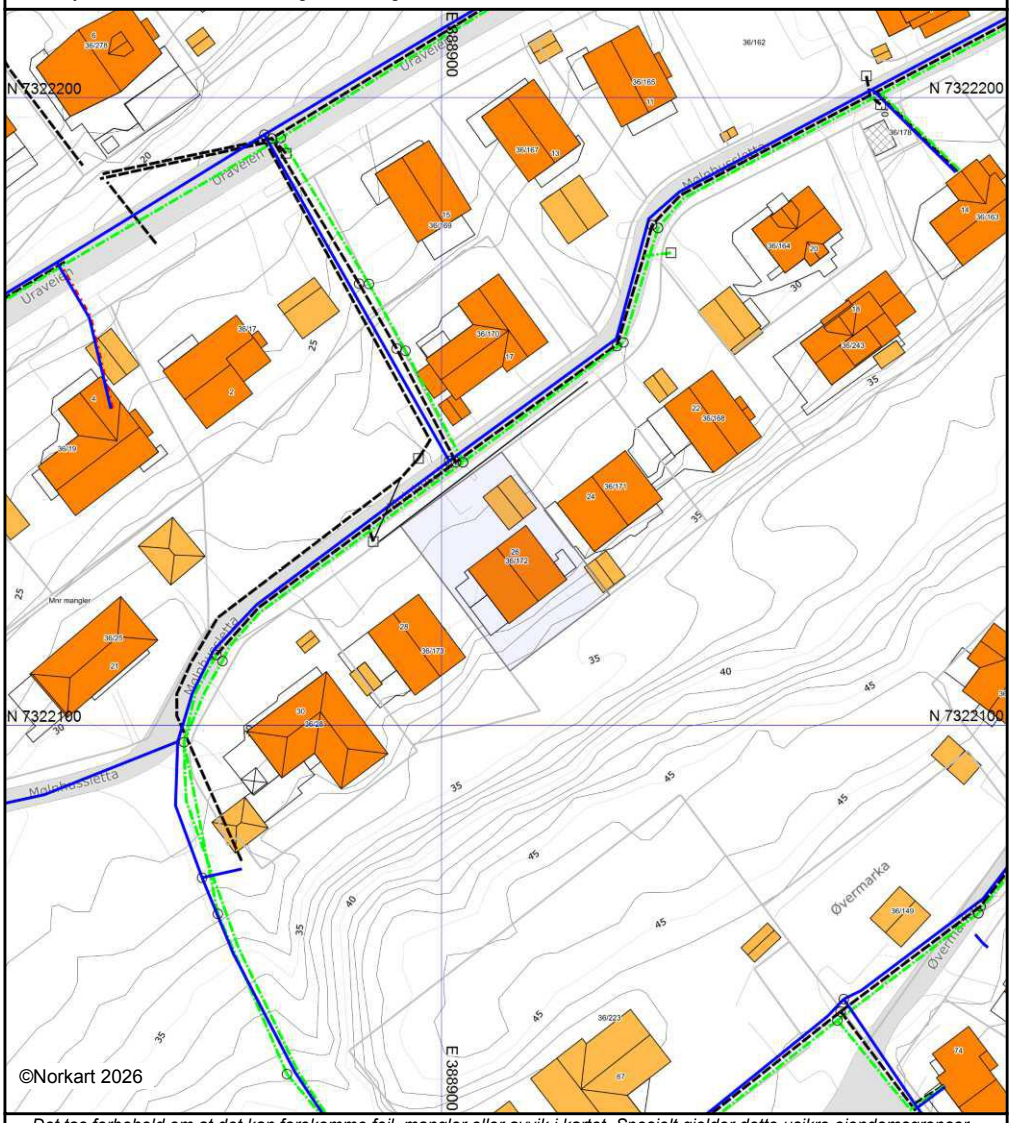
Eiendom: 36/172
Adresse: Mølnhussletta 26
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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

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
- Husstandsdekning
- 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260034 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Mølnhussletta 26, 8802 Sandnessjøen
Gnr. 36, Bnr. 172, 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: 13260034
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.08.2026

Rikard Myrvang
Eiendomsmegler

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no