

Velkommen til

Novikveien 24 A, 8800 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Novikveien 24 A
8800 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 400 000,-
Omkostninger	kr	111 000,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 000,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	138 / 138 m²
Soverom	2

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Velkommen til Novikveien 24 A - en pen og betydelig oppusset enebolig med flott beliggenhet ca 1 km fra sentrum av Sandnessjøen. Her får du kort vei til skoler, barnehage, lekeplass, sykehus og herlige turmuligheter i skog og mark. Her får du en pent opparbeidet tomt med plen, fine utearealer og beplantning, samt gruset innkjørsel og gårdsplass. Meget stor terrasse på hele 75 kvm med adkomst fra hage, og altan på ca 13 kvm.

Boligen ble oppført i ca 1979 og fremstår som betydelig oppgradert og modernisert i forhold til byggeåret. Her er det moderne innredninger og overflater, med tidsriktige fargevalg på vegger. I hovedetasjen er det en stor og luftig stue, et lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass, samt vaskerom. I sokkeletasjen er det ett soverom og bad tilhørende hoveddel, samt innredet en 2-roms utleiedel som ikke er omsøkt og godkjent. I tillegg er loftet innredet med et ekstra soverom som ikke er omsøkt. God plass til parkering på egen tomt.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Novikveien 24 A, 8800 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 37, Bnr. 826, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 400 000,-
Omkostninger	kr	111 000,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 000,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 524 900,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 110 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 13 900 - 16 700.

Sum omkostninger kr 111 000,- 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 18 963,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 628 per år, fordelt på 6 terminer, faktureres av Søndre Helgeland Miljøverk IKS (SHMIL).

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: 138 m²
BRA totalt: 138 m²
TBA: 88 m²
GUA: 144.00 m²
ALH: 6.00 m²

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 674 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen, fine utearealer og beplantning. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Byggeår
1979 ifølge kommunen.

Innhold
Loftsetasje:
BRA-i ca 16 kvm: Gang og 1 soverom.

Hovedetasje:
BRA-i ca 63 kvm: Entré, stue, kjøkken og vaskerom.

Sokkeletasje:
BRA-i ca 26 kvm: Gang, bad, teknisk rom og 1 soverom.

Utleiedel:
BRA-i ca 33 kvm: Gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom.

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, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 31.01.1977. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er
som følger:

- Altanen er speilvend på tegningen.
- Deler av sokkeletasjen er omgjort til egen bruksenhet (søknadspliktig).
- Det er tilbygget bad og entre i sokkeletasjen (søknadspliktig).
- Det er bygget terrasse og levegger utvendig (kan være søknadspliktig).
- Vaskerom er utvidet mot hall og wc inngår i vaskerommet (ikke søknadspliktig).
- Vindfang og hall er sammen slått til en gang (ikke søknadspliktig).
- Loft er innredet til soverom (kan være søknadspliktig).

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel, tilbygg og fasadeendringer er søknadspliktige tiltak. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Boligen fremstår som betydelig renovert og godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via himling.

Kjøkken utleiedel:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Bad sokkeletasje:
Vegger er tekket med fliser. Himling er tekket med malte himlingsplater. Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har innredning med 2 nedfelte servanter med hver sitt ett-greps blandebatterier, dusjnisje og vegghengt toalett. Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg.

Bad utleiedel:
Vegger er tekket med fliser. Himling er tekket med malte himlingsplater. Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vaskerom:
Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte himlingsplater. Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat og fliser. Vegger er tekket med malte plater og malt trepanel. Himlinger er tekket med malte plater og malt trepanel. Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn. Malt tretrapp og malte fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekran plassert i teknisk rom. Rørskap plassert i teknisk rom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går opp til kneloft.

Ventilasjon:
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 281 liter av merket Oso fra 2020 plassert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré. El-skap for utleiedelen med automatsikringer plassert i entré. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

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

TG2 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er rustdannelser i pipebeslaget. Det mangler snøfangere.
- Takkonstruksjon/loft: Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Undertaket er misfarget. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget.
- Vinduer: Vinduet på badet mangler utvendig tetting og omramming.
- Dører: Løst handtak på altandør. Vannbrett i nedre kant av terrassedøren bør monteres.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Noe skader i fuktsikringen av muren.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Knirk i gulv rundt om. Gulvet glipper fra gulvlistene enkelte steder. Malingsflekker i tak enkelte steder. Skjoldete maling på de aller fleste vegger.
- Etasjeskille: Målt skjevheter i bjelkelag.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dører: Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking. Soveromsdøren er kuttet i toppen.
- Bad sokkeletasje: Det er muggsopp i flere mykfuger i dusjnisjen. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Gulvet er tilnærmet flatt. Noe ujevnheter i mosaikkflisene i dusjnisjen. Det er påvist riss i klosett. Innredningen er ikke tilstrekkelig festet. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Bad utleiedel: Skråhimlingen i våtsonen er med uegnede materialer. Gulvet er tilnærmet flatt. Skyvedøren inn til dusjnisjen har en oppkant som gjør at vann ikke vil gå til sluk.
- Vaskerom: Mangler bunnlist i nedre kant av våtromsplater. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/falløsning. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken hovedetasje: Skapdør tar i skroget. Enkelte av frontene/skuffene vil ikke lukke/åpne seg. Skadet foring over skapene. Stekeovnen er ikke tilstrekkelig festet.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

TG3 – Utvendig:
- Balkonger/terrasser: Skadet/manglende terrassedekke. Rekkverk er for lavt og har for store åpninger.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Flere betongsteiner er ute av stilling og har ujevnheter.

TG3 – Innvendig:
- Trapper: Rekkverk må monteres.
- Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Branntekniske forhold: Brannslukkingsutstyr er eldre enn 10 år.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Renovering av to nye bad og ett vaskerom i boligen i 2020. Bytte av tak, pipe, bordkledning og musnetting i 2020. Renovert to kjøkken i 2020, en for hoveddel og en for utleiedel. Begge yttergangene er renovert med fliser. Utført av Bjørn Kåre Sagabraaten AS. Huset er så og si totalrenovert av fagarbeidere, både snekker og rørlegger. Alt i boligen helt nytt og er pusset opp av fagfolk.

Pkt. 3: Hele taket og pipen er byttet i 2020 av Bjørn Kåre Sagabraaten AS og ufaglært.

Pkt. 5: Alt av det elektriske systemet er byttet ut i huset av Sinus AS i 2020.

Pkt. 8: HB rør AS har byttet om alt av rør i huset som før var kobberrør, til rør i rør. Har også fått en ny varmvannstank i huset. Utvendig har vi lagt ett nytt rør. Uført i 2020.

Pkt. 9: Har bygget en terrasse med møre royal dekke. Rundt terrassen er det satt opp støttemur. Har også satt opp en vegg mellom husene på terrassen slik at vi får mer skille av tomtene. Har også bygget en egen parkeringsplass for boligen, noe som var mangel på da jeg kjøpte huset. Parkeringsplassen som er laget er fylt på med masse og pukk. i tillegg er det satt opp en støttemur rundt parkeringsplassen. Utført av ufaglært i 2021. Ingenting av det vi har gjort trenger byggesøknad. men jeg har søkt om å få godkjent ett tilbygg som er satt opp på huset for ca 30 år siden. søknaden er sendt inn så venter bare på en godkjennelse.

Pkt. 10: Byttet alle vinduer og dører på boligen, utført av Bjørn Kåre Sagabraaten i 2020.

Pkt. 30: Utleiedelen er ikke godkjent da det ikke er en dør mellom hoveddel og utleiedel.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Novikveien om lag 1,1 km unna sentrum av Sandnessjøen. Boligen med kort avstand, ca. 400 m fra Bjarnetjønna skole og ca. 600 m fra Helgelandssykehuset. Eiendommen har barnevennlige omgivelser, med kort vei til videregående skole, barnehage og lekeplass. Flotte turmuligheter finnes også innenfor kort avstand. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet.

Adkomst
For detaljert beskrivelse fra din posisjon kan kart til høyre i nettannonsen benyttes. På visningsdagen vil det være skiltet frem til boligen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av rupanel. Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon med papir overflate. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i hovedetasjen. Taket er tekket med steinbelagte stålplater fra 2020. Undertak av rupanel. Renner og nedløp av metall fra 2020. Takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående kledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Dører:
Takoverbygde malte isolerte inngangsdører med 2-lags isolerglassfelt fra 2020. Isolerte terrassedører med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 75 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via inngangsdøren. Altan på ca. 13 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen. Trapp av tre til terrasse.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytterveggerav lettklinkerblokker. Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte. Drenering fra ukjent alder. Ukjente masser rundt boligen. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Grunnmursplast med klemlist. Forstøtningsmurer er av betongstein.

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.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 10.01.79. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i entré, stue og kjøkken i hovedetasje, samt i gang og soverom sokkeletasje. Gulvvarme i kjøkken og gang/entré i utleiedel. Boligen har pipe, men ikke ildsted.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet. Det er aktivt leieforhold på eiendommen i dag og leietaker ønsker å videreføre avtalen med nye eiere. Leiligheten leies i dag ut for kr. 7000,- per mnd inkludert strøm, internett og kabel-TV.

Deler av boligens areal i kjeller er utleid og fremstår som en egen enhet. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og ikke alle rommene i utleiedelen er godkjent for beboelse. Både etablering av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra sekundærrom til primærrom, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201622, datert 14.12.16 og regulert til bolig/frittliggende småhusbebyggelse i områderegulering for Bakkely med plan-ID 20210071, datert 27.09.22.
Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette kommune- og reguleringsplan med kart og tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler eller ses på kommunens hjemmesider.

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

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er byttet fra huset og ut til tomtegrensen opplyser eier.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 994 179,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 777 878,-.

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
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 eindommen. 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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Fredrik Holst

Heftelser og servitutter
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
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 490,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 9 980,- (inkl. mva).

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

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 29-04-2024 av Thomas Dikvold i MOTAKST AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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

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

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

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

1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.04.24
Selgers egenerklæring, datert 25.04.24
Bygningstegninger, datert 31.01.77
Ferdigattest, datert 10.01.79
Matrikkelrapport, datert 08.01.24
Målebrev, datert 25.05.90
Grunnkart, datert 08.01.24
Kommuneplan, datert 08.01.24
Reguleringsplan, datert 08.01.24
Reguleringsbestemmelser, datert 31.01.22
Reguleringsbestemmelser, datert 23.05.22
Nabolagsprofil

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
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 915 97 036
Epost: rikard.myrvang@em1nn.no

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

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

































Plantegning



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.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

NOVIKVEIEN 24A

Nabolaget Stamnes/Klokkervika - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Stamneshallen	**4 min**
Linje 201, 205, 704, 705, 23-704	0.3 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**11 min**

SKOLER

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)	**4 min**
234 elever, 13 klasser	0.3 km
Ura skole (1-4 kl.)	**4 min**
123 elever, 9 klasser	2.5 km
Sandnes barneskole (1-4 kl.)	**5 min**
154 elever, 8 klasser	2.8 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)	**9 min**
211 elever, 18 klasser	0.7 km
Sandnessjøen videregående skole	**12 min**
400 elever, 20 klasser	0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hansens Bilverksted Sandnessjøen	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

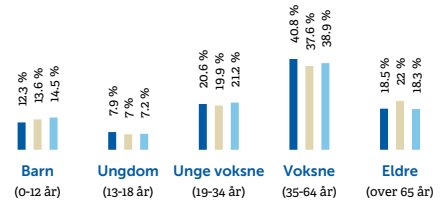
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stamnes/Klokkervika	856	466
Sandnessjøen	6 006	2 946
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stamnes barnehage (1-5 år)	**4 min**
16 barn	0.3 km
Posthornet barnehage (1-5 år)	**10 min**
19 barn	0.7 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år)	**19 min**
108 barn	1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sandnessjøen	**17 min**
Coop Extra Sandnessjøen	**20 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

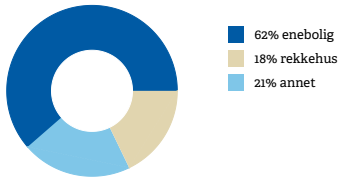
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Bjarnetjønna skole	**6 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Stamnes kunstgressbane	**5 min**
Fotball	0.4 km
Feel24 Sandnessjøen	**16 min**
IFORM Sandnessjøen	**21 min**

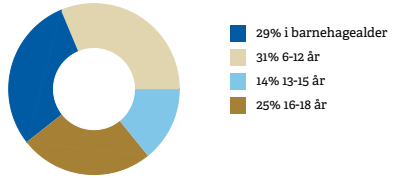
BOLIGMASSE



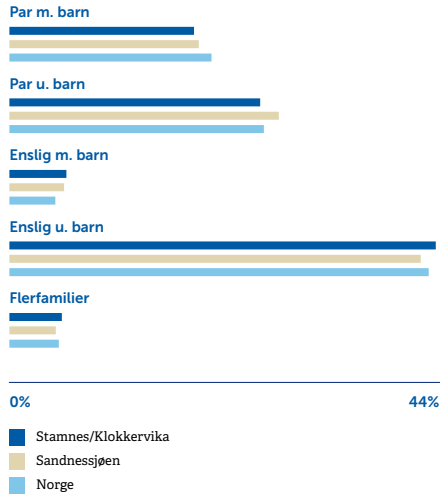
VARER/TJENESTER

AMFI Skansen	**18 min**
Vitusapotek Syv Søstre	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



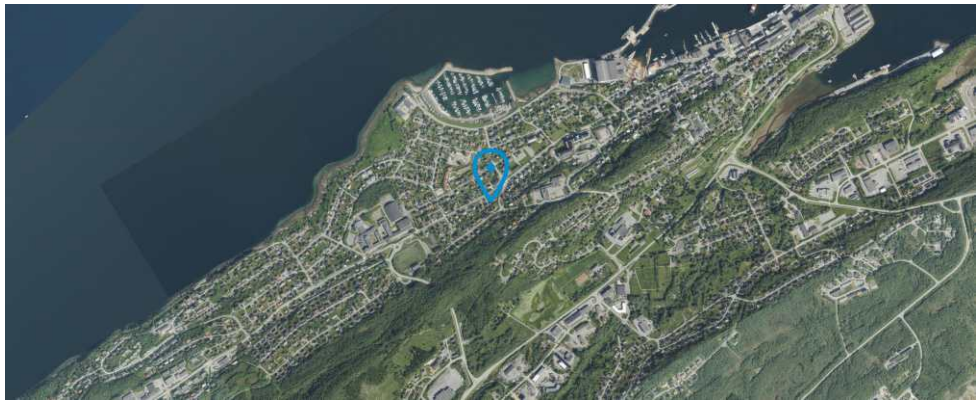
FAMILIESAMMENSETNING

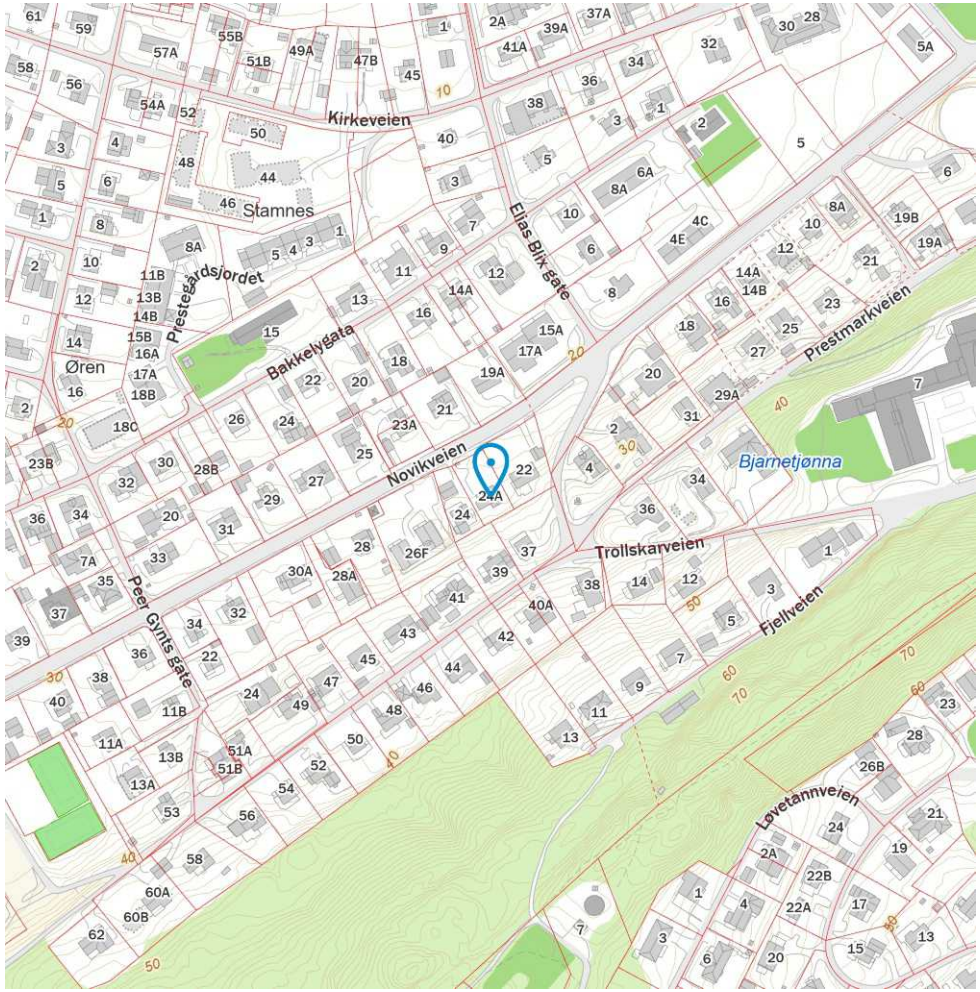


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 826

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 22.04.2024 **Rapportdato:** 29.04.2024 **Oppdragsnr.:** 20914-2430 **Referansenummer:** XH5835

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Grindstrand Dikvold **Vår ref:** Lars Brattland

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m²
Totalpris	4 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

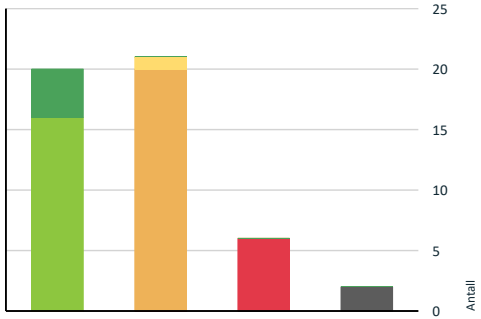
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 31.01.1977.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:
- Altanen er speilvend på tegningen.
- Deler av sokkel etasjen er omgjort til egen bruksenhet.
- Det er tilbygget bad og entre i sokkel etasjen.
- Det er bygget terrasse og levegger utvendig.

Anbefaling:
- Motakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer.
Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.
Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Andre endringer:
- Vaskerom er utvidet mot hall og wc inngår i vaskerommet.
- Vindfang og hall er sammen slått til en gang.

Sammendrag av boligens tilstand

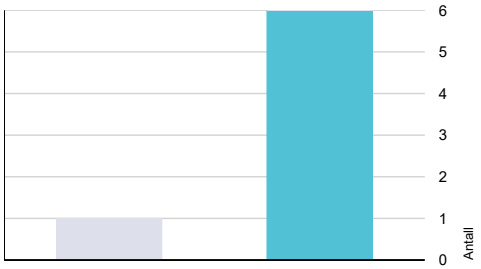
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 18.04.1978 og fikk utstedt ferdigattest den 10.01.1979.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Boligen holder generelt normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med steinbelagte stålplater fra 2020. Besiktet fra taket.
Undertak av rupanel.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall fra 2020. Takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er rustdannelser i pipe beslaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen. Når lengden fra enden av taket til mønet overskrider 6 meter, må det monteres flerer rader med snøfangere. Det for å fordele belastningen.





TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av rupanel.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon med papir overflate.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i hovedetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.
Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.







TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduet på badet mangler utvendig tetting og omramming.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer av vinduet på badet må påregnes.
Vannbrett i nedre kant av stuevinduene bør monteres.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.
Hovedinngangsdør utleiedel: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.

Mindre avvik:
- Løst handtak på altandør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannbrett i nedre kant av terrassedøren bør monteres.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 75 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via inngangsdøren.

Altan på ca. 13 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skadet/manglende terrasse dekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

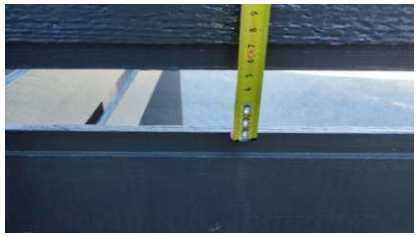
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra dekke og ned til bakken er inntil 10,0 meter.
Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.
Skadet dekke bør byttes og legge inn der det mangler.

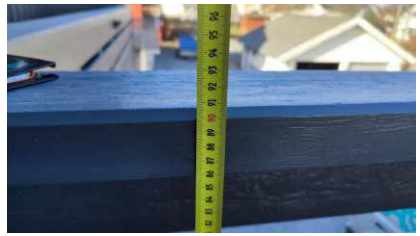
Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000









TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat og fliser.
Vegger er tekket med malte plater og malt trepanel.
Himlinger er tekket med malte plater og malt trepanel.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Kjøkken, stue, entre.
Sokkeletasje: Soverom og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Knirk i gulv rundt om.
Gulvet glipper fra gulvlistene enkelte steder.
Malings flekker i tak enkelte steder.
Skjoldete maling på de aller fleste vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres.






TG 1 Overflater - Utleiedel

Gulv er tekket med laminat og fliser.
Vegger er tekket med malte plater.
Himlinger er tekket med malte himlingsplater.

Gulvvarme i kjøkken og gang/entré.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftsetasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

Konsekvens/tiltak

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.
Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke utført radonmåling. Ved eventuell utleie må det utføres radonmåling.



TG 1 Pipe og ildsted

Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.

TG IU Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rom under terreng har konstruksjoner som gjør hulltaking umulig (Våtrom mot terreng og betong).

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til loftsetasjen.
Høyde på rekkverk: Ca. 83 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 12 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 13,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.
Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.
Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000






TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører.

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Soveromsdøren er kuttet i toppen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres.
Det bør legges på ende band på døren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad




VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Det foreligger faktura på utførte arbeider.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malte himlingsplater.

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

Det er muggsopp i flere mykfuger i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dette kommer nok av at rommet har begrenset ventilering. Bedre ventilering bør påregnes.
Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav. TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.




SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Gulvet i dusjnisjen er senket/felt ned, men er tilnærmet flatt.
Noe ujevnheter i mosaikk flisene i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk i dusjnisjen.



Kontroll av fall mot sluk i dusjnisjen.



Kontroll av fall mot sluk utenfor dusjnisjen.



Kontroll av fall mot sluk utenfor dusjnisjen.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelte servanter med hver sitt ett-greps blandebatterier, dusjnisje og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i klosett.

Innredningen er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredningen på badet bør festes tilstrekkelig.

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg.

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

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



SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



UTLEIEDEL > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Det foreligger faktura på utførte arbeider.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift.

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Skrå himlingen i våtsonen med uegnede materiale.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Gulvet i dusjnisjen er senket/felt ned, men er tilnærmet flatt.
Skyvedøren inn til dusjnisjen har en oppkant som gjør at vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk utenfor dusjnisjen.



Kontroll av fall mot sluk utenfor dusjnisjen.



Kontroll av fall mot sluk i dusjnisjen.



Kontroll av fall mot sluk i dusjnisjen.

UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.

UTLEIEDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende entré.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Det foreligger faktura på utførte arbeider.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert iht. produsentens leggeanvisning.
Mangler bunnlist i nedre kant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må platene byttes ut. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, da platene er plassert utenfor våtsone. Dersom badet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

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

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekket har lav funksjon.

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





Funksjonstest av avtrekk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(Innebygd sisterne og el-skap).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av røropplegg.

UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skapdør tar i skroget.
Enkelte av frontene/skuffene vil ikke lukke/åpne seg.
Skadet foring over skapene.
Stekeovnen er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpne/lukke mekanismen bør justeres på enkelte skuffer/fronter.
Hengsler på skap døren bør justeres.
Stekeovnen bør festes tilstrekkelig.
Skadet foring bør utbedres.









HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via himling.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekran plassert i teknisk rom.
Rørskap plassert i teknisk rom.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.









TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går opp til kneloft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

Konsekvens/tiltak

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Hver bygning skal ha minst én lufteledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.



TG 3 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 281 liter av merket Oso fra 2020 plassert i teknisk rom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.
El-skap for utleiedelen med automatsikringer plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ja Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).






TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Drenering

Drenering fra ukjent alder.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

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

Noe skader i fuktsikringen av muren.

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




TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.
Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Flere betongsteiner er ute av stilling og har ujevnheter.
Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må påregnes utbedringer av forstøtningsmuren nede ved parkeringen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.
Generell info:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er byttet fra huset og ut til tomte grensen opplyser eier.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger fra tomte grensen og til kommunalt rør.

Konsekvens/tiltak

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

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/138 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, Vaskerom, Entré, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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 5 250 000

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	**4 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 400 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Sandnessjøen er for tiden i utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.
Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.
Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huldreveien 31 ,8800 SANDNESSJØEN 167 m² 1965 5 sov	12-11-2023	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**32 934**
2	Sorgenfriveien 30 ,8800 SANDNESSJØEN 192 m² 1971 4 sov	21-08-2023	5 200 000	**5 325 000**	0	5 325 000	**27 734**
3	Strandgata 14 ,8800 SANDNESSJØEN 188 m² 1950 5 sov	24-08-2023	5 000 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**27 128**
4	Nordahl Griegs gate 14 ,8800 SANDNESSJØEN 163 m² 1967 3 sov	04-04-2024	3 950 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**24 847**
5	Huldreveien 12 A ,8800 SANDNESSJØEN 184 m² 1969 2 sov	14-12-2023	4 550 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**24 728**

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.

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.		6 628
Kommunale avgifter:	Kr.		18 962
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**41 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 550 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

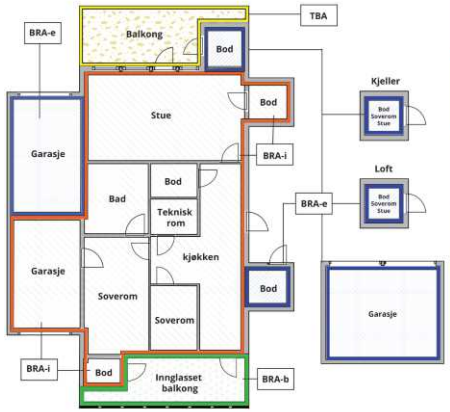
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	16			16		6	22
Hovedetasje	63			63	88		63
Sokkeletasje	26			26			26
Utleiedel	33			33			33
SUM	**138**				**88**	**6**	**144**
SUM BRA	**138**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang , Soverom		
Hovedetasje	Vaskerom , Entré , Kjøkken , Stue		
Sokkeletasje	Bad , Teknisk rom, Gang , Soverom		
Utleiedel	Kjøkken , Soverom , Bad , Gang , Stue		

Kommentar

Sokkeletasjen:
Det er ikke adkomst mellom hovedenheten og leiligheten, så det var ikke mulig å måle veggtykkelsen mellom hovedenheten og leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 31.01.1977.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:
- Altanen er speilvend på tegningen.
- Deler av sokkel etasjen er omgjort til egen bruksenhet.
- Det er tilbygget bad og entre i sokkel etasjen.
- Det er bygget terrasse og levegger utvendig.

Anbefaling:
- Motakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.
Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Andre endringer:
- Vaskerom er utvidet mot hall og wc inngår i vaskerommet.
- Vindfang og hall er sammen slått til en gang.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er renovert i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Thomas Dikvold	Takstingeniør
	Fredrik Holst	Kunde
	Simon Utland-Hansen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	826		0	674.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Novikveien 24 A

Hjemmelshaver
Holst Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Novikveien om lag 1,1 km unna sentrum av Sandnessjøen. Boligen med kort avstand, ca. 400 m fra Bjarnetjønna skole og ca. 600 m fra Helgelandssykehuset. Eiendommen har barnevennlige omgivelser, med kort vei til videregåendeskole, barnehage og lekeplass. Flotte turmuligheter finnes også innenfor kort avstand. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet.

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

Området er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Områderegulering for Bakkely", plan-ID 20210071. Ikrafttredelse 27.09.2022.
Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 30% BYA.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, fine utearealer og beplantning. Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Festet tomt som har ett areal på ca. 858 m².

Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

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 1979, bygd over 3 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering i innkjørsel og på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 027 000	2024	I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		8 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.04.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	0	Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2024	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke	0	Nei
Grunnkart	22.04.2024	Kart over eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	22.04.2024	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder	22.04.2024	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS	29.04.2024	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	31.01.1977	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	10.01.1979	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	31.10.2022	Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men finnes.	Gjennomgått	0	Nei

Novikveien 24 A , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 826
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 25.04.2024
Holst, Fredrik

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Novikveien 24 A,
8800 SANDNESSJØEN

- Utfylt av: Fredrik Holst
- Utfylt dato: 25.04.2024 kl. 12:17
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2019

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja (1 av 3): Bjørn Kåre Sagabraaten AS har utført renovering av to nye bad og ett vaskerom i boligen

Faglært arbeid utført av Bjørn Kåre Sagabraaten AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (2 av 3): Bytte av tak, pipe, bordkledning og musnetting.

Faglært arbeid utført av Bjørn Kåre Sagabraaten AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (3 av 3): Renovert to kjøkken, en for hoved del og en for utleie del.
Begge yttergangene er renovert. Med fliser.

Faglært arbeid utført av Bjørn Kåre Sagabraaten AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

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

Ja: Huset er så og si totalrenovert av fagarbeidere, både snekker og rørlegger. Derretter er alt i boligen helt nytt og er pussetopp av fag folk.

Snekker: Bjørn Kåre Sagabraaten AS

Rørlegger: HB Rør AS

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Renovert to nye bad og ett vaskerom

Faglært arbeid utført av Bjørn Kåre Sagabraaten AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Hele taket og pipen er byttet av Bjørn Kåre Sagabraaten AS.

Arbeid utført av Bjørn Kåre Sagabraaten AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

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

Nei

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

Ja: Alt av det elektriske systemet er byttet ut i huset av Sinus AS.

Faglært arbeid utført av Sinus AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Sinus AS har kontrollert arbeidet

Faglært arbeid utført av Sinus AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja: HB rør AS har bytett om alt av rør i huset som før var kobber rør, til rør i rør.

Har også fått en ny varmvannstank i huset.

Utvendig har vi lagt ett nytt rør for

Faglært arbeid utført av HB Rør AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

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

Ja: Har bygget en terrasse med møre royal dekke. rundt terrassen er det satt opp støttemur. Har også satt opp en vegg mellom husene på terrassen slik at vi får mer skille av tomtene.

Har også bygget en egen parkeringsplass for boligen, noe som var mangel på da jeg kjøpte huset. Parkeringsplassen som er laget er fylt på med masse og pukk. i tillegg er det satt opp en støttemur rundt parkeringsplassen.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Ja: Ingenting av det vi har gjort trenger byggesøknag. men jeg har søkt om å få godkjent ett tilbygg som er satt opp på huset for ca 30 år siden. søknaden er sendt inn så venter bare på en godkjennelse.

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

Ja: Byttet alle vinduer og dører på boligen

Faglært arbeid utført av Bjørn Kåre Sagabraaten AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja: Holder på å få ett tilbygg godkjent. Har sendt inn en søknad og vil få den godkjent innen 3 uker.

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Nei: Utleiedelen er ikke godkjent da det ikke er en dør mellom hoved del og utleie del.

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

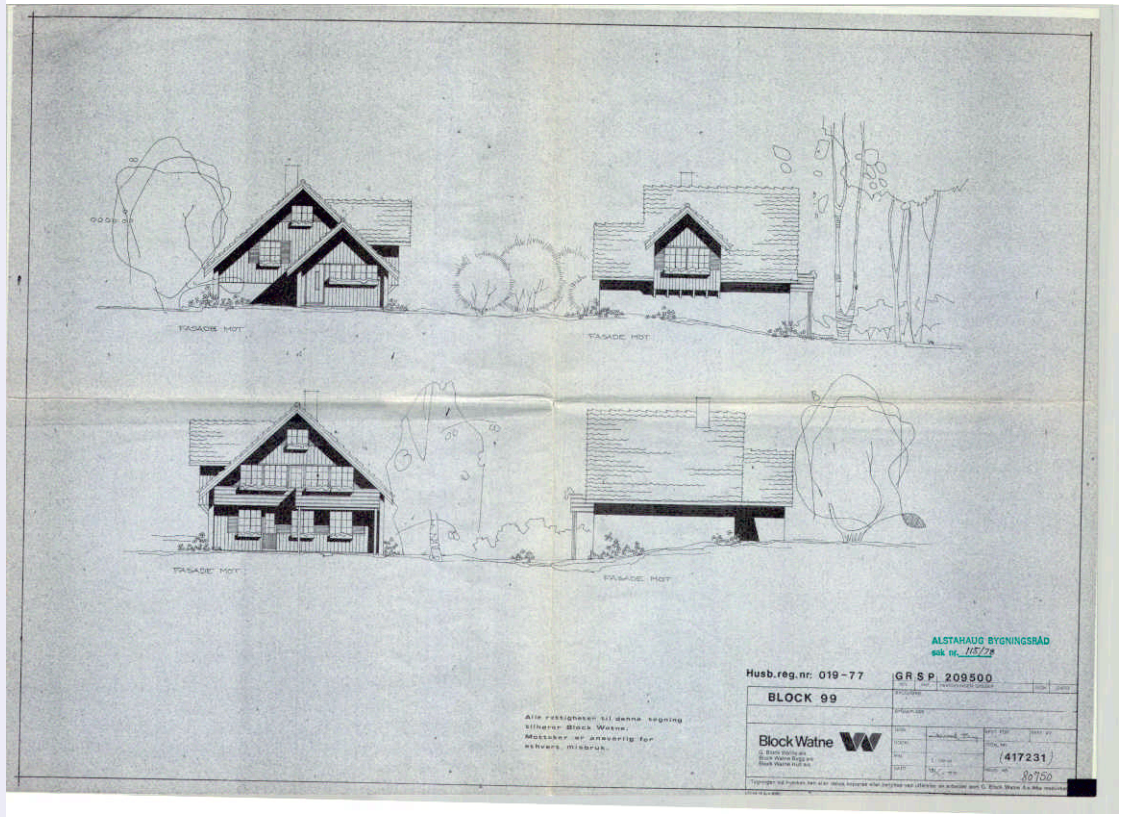
Boligen selges med boligselgerforsikring

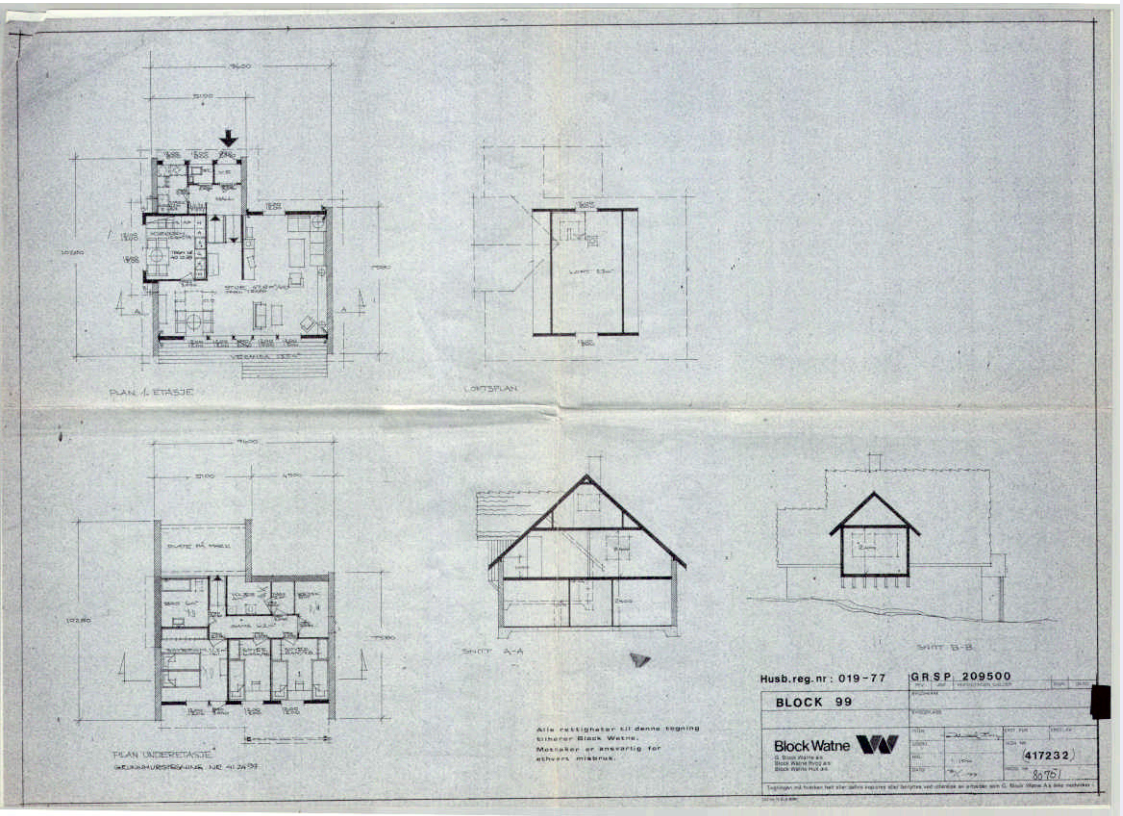
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.





Kommunalforvaltningen

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.
Novikveien 24 A				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	1½ etg. enebolig	20.3.-78	dato 18.4.-78 sak 115/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Frode Holst	8800 Sandnessjøen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tømmermester Arbid Andreassen	Avd. Sandnessjøen	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tømmermester Arvid Andreassen	Avd. Sandnessjøen	

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. Innflytting/brukstillatelse er ikke tidligere utstedt.

Sandnessjøen den 10.1.79

Jan J. Kongsvik
bygningssjefen

Rolf Albertsen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] boligkontoret v/Valberg, her
- [x] takstbestyrer Henry Johannson, Sandnessjøen

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NOVIKVEGEN 24 A	Beregnet areal	674.8
Etablert dato	25.05.1990	Historisk oppgitt areal	676
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.02.2013 22.02.2013	12/1856		37/1, 37/1/197, 37/73, 37/143, 37/826, 37/871
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	22.02.2013 22.02.2013	12/1856	Tinglyst 28.02.2013	37/1 (-1091,2), 37/1140 (1091,2), 1820-37/1/197 (Tidligere festegrunn) 37/73, 37/143, 37/826, 37/871
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	22.03.2012 22.03.2012	11/2719	Tinglyst 29.03.2012	37/1 (-821,4), 37/1132 (821,4), 1820-37/1/102 (Tidligere festegrunn) 37/1/1, 37/1/176, 37/1/391, 37/1/392, 37/826, 37/868, 37/871, 37/994
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	11.02.1997			37/1/331, 37/826
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.05.1990			37/1 (-676), 37/826 (676)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323758.43	391633.9	0	Ja	674.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Novikveien 24 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8800 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	207 Stamnes-Åsen	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	187819679		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.01.1979

1: Bygning 187819679: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.01.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	143
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	143
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.04.1978	21.01.2002
Igangsettingstillatelse	29.04.1978	21.01.2002
Tatt i bruk	10.01.1979	21.01.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Novikveien 24A	H0101	37/826	143	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	16	0	16	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: Alstahaug

500G5/8398661 Geomatikk
37/826 DEL DEL 10 Gjeldende 25.05

J.nr. 17/90

Målebrev nr. 2599

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	37	826	
	Bruksnavn/adresse: Novikveien 24A		
Areal	675.5		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	25. 5.90
Rekvirent	Kirke-og kulturdepartementet
Bestyrer	Johannes Eriksen
Forretning	Delingsforretning over tidligere feste nr. 331 av gnr. 37, bnr. 1 Dette målebrev erstatter målebrev nr. 1533

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
S.sjøen	25. 5.90	Johannes Eriksen	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

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

Gnr	Bnr	Festenr
37	826	

Representasjonspunkt: X 4876 Y 2480 Z

Kartblad: N 11

Landsnett: AKSE 4

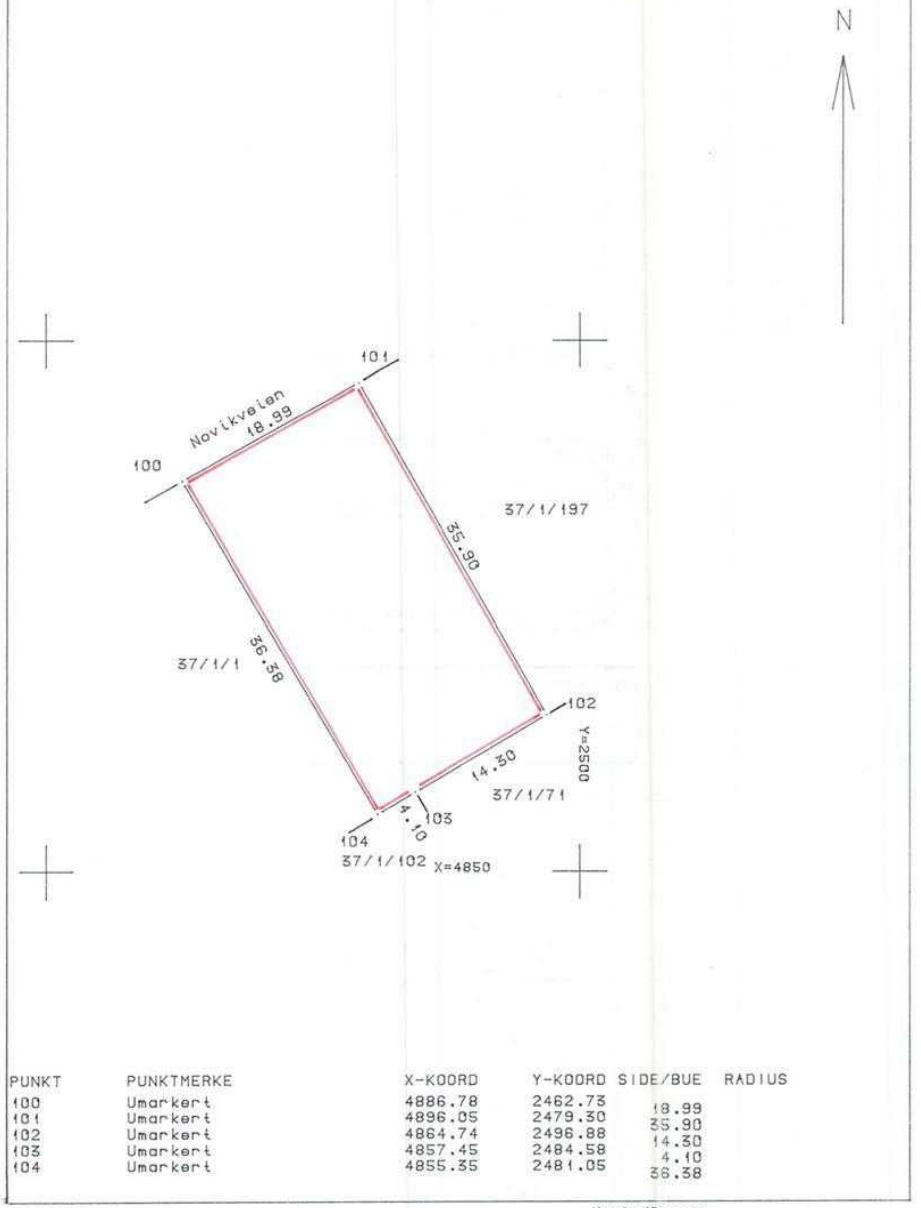
Målestokk: 1:500

675.5 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 17/90

Målebrev nr: 2599



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
100	Umarkert	4886.78	2462.73		
101	Umarkert	4896.05	2479.30	18.99	
102	Umarkert	4864.74	2496.88	35.90	
103	Umarkert	4857.45	2484.58	14.30	
104	Umarkert	4855.35	2481.05	4.10	
				36.38	

Vesla/Geonor

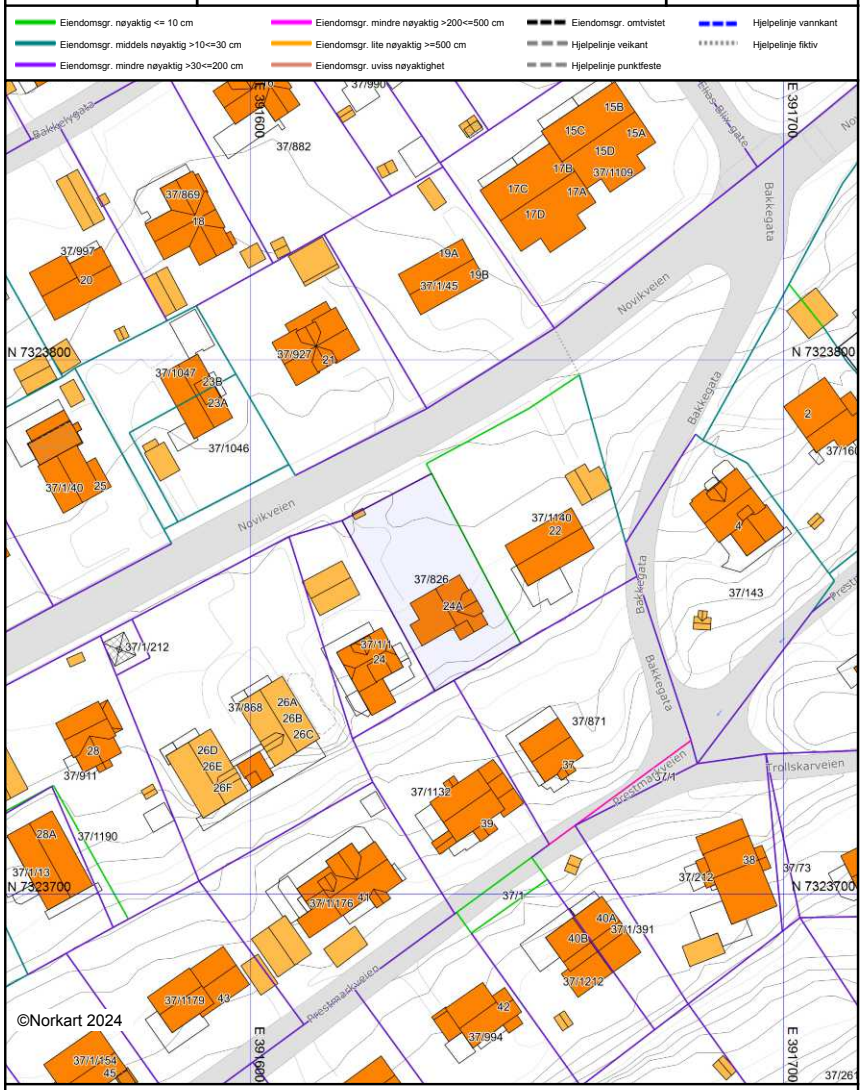
Alstahaug kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/826
Adresse: Novikveien 24A
Dato: 08.01.2024
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.

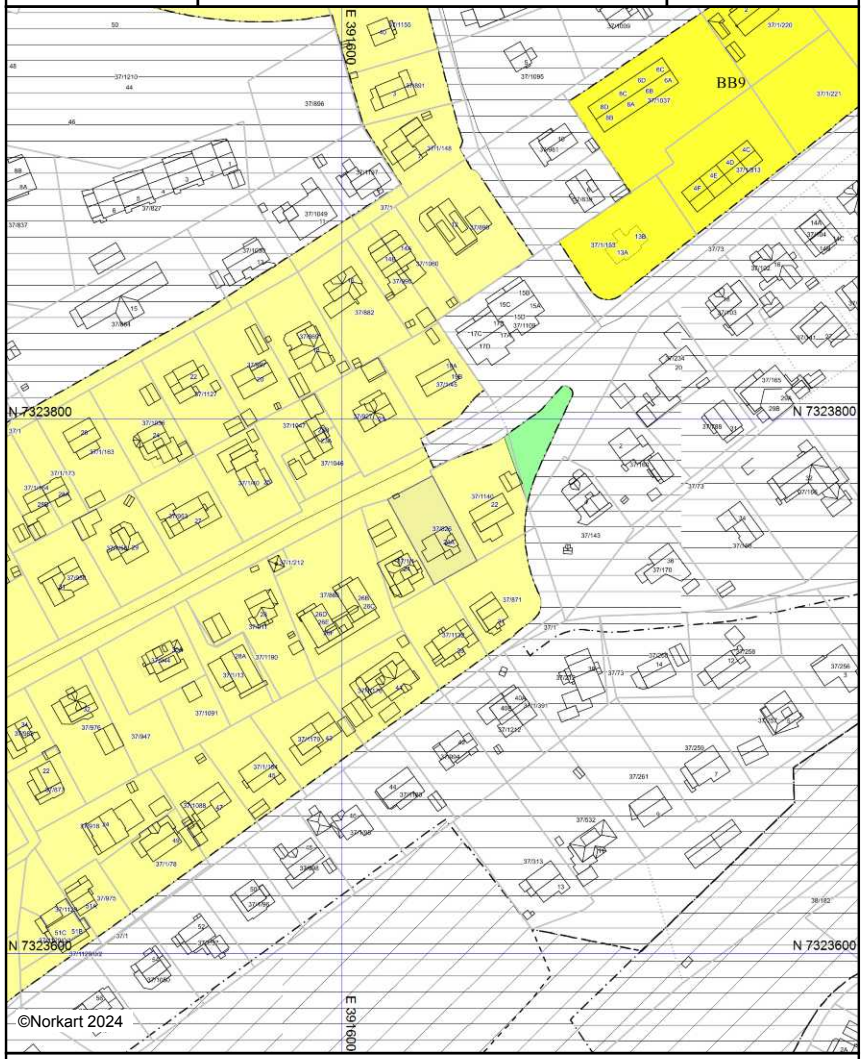
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/826
Adresse: Novikveien 24A
Dato: 08.01.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

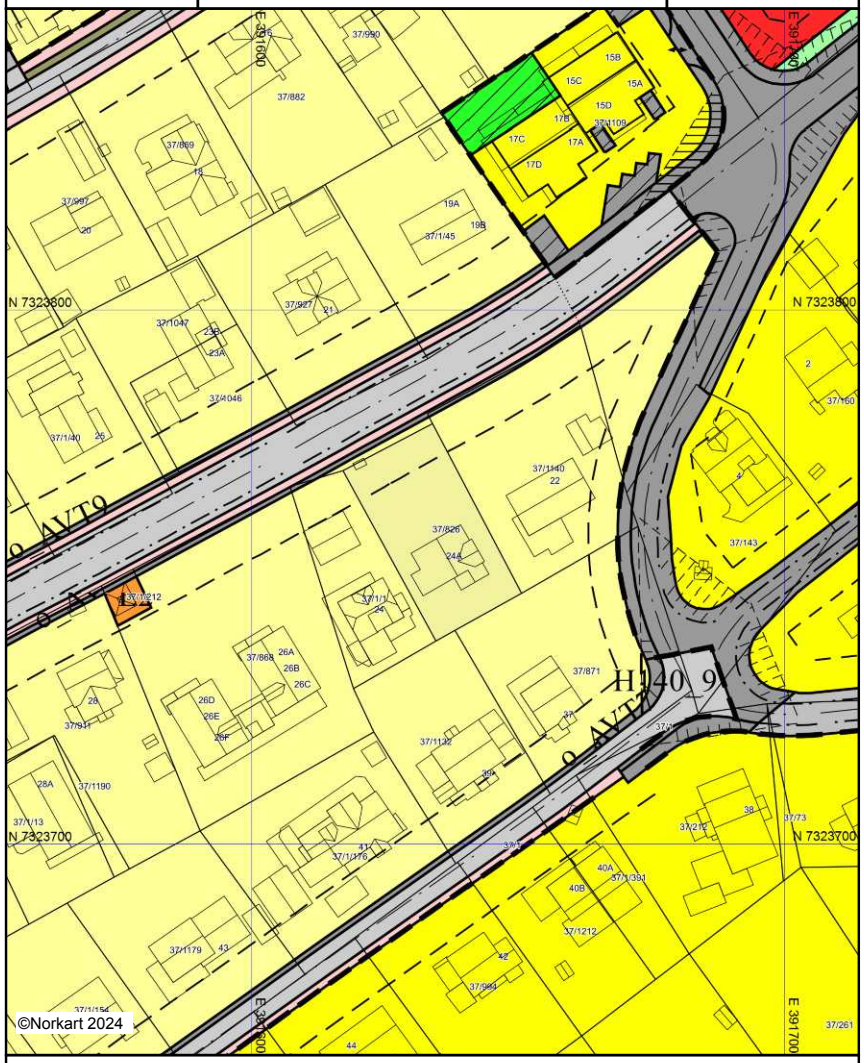
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/826
Adresse: Novikveien 24A
Dato: 08.01.2024
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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR 20210071 BAKKELY

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: *23.05.22.*
Dato for siste revisjon av planen: *23.05.22.*
Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning: 27.09.22, sak 34/2022

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

§ 1 AVGRENSNING OG HENSIKT MED PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert *31.01.22,* senest endret *02.06.22.* Formålet med planen er å gi føringer for tiltak innenfor et bebygd område.

Hovedformål - underformål i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5
Sosi-koder er oppgitt i parentes bak formålene.

Fellesbestemmelser (PBL§ 12-7)
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-9
- Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1
- Andre typer bebyggelse- Energianlegg (1500), E1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11
- Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2
- Parkering (2080), o_P1, f_P2
- Fortau (2012), o_FO1-17
- Annen veggrunn –Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-11
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6
- Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2

Hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)
- Frisikt (140), H140_1-11

§ 2 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

§ 2.1 Bebyggelsens plassering
Der det ikke er vist byggegrenser vil veglovens § 29 med krav om byggegrense til offentlig veg gjelde. Mindre installasjoner for leik og sykkelparkering kan tillates utenfor byggegrense.

§ 2.2 Bebyggelsens utforming og byggehøyde
Nye bygg og tiltak skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Gode uterom og estetikk skal vektlegges. Byggehøyde skal måles ut fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§ 2.4 Universell utforming
Offentlige arealer skal utformes med tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 2.5 Støy
Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

§ 2.6 Kulturminner
Lov om kulturminner gjelder innenfor planområdet. Dersom det oppdages automatisk fredede kulturminner, skal kulturminnemyndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

§ 2.7 Geotekniske undersøkelser
Ved større tiltak, som kan påvirke grunnforholdene, kreves det det gjennomføring og dokumentasjon av geotekniske undersøkelser.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

§ 3.1 Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-9
§ 3.1.1 Fellesbestemmelser
a) Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
b) Takform skal være saltak.
c) Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er 30% og vist på plankart.
d) Minste oppholdsareal (MUA) er 200 m2 pr boligeiendom. Arealet skal være egnet for opphold og leik når det gjelder sol, skygge og vind.
e) Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal (BRA) 45 m2. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter.
f) Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.
g) I søknaden skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

§ 3.1.2 Konsentrert bebyggelse
a) Innenfor BF1 og BF6 kan det tillates konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter, med maksimal BYA 45 %. Det forutsettes at det utarbeides en situasjonsplan, før tiltak tillates, som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Situasjonsplanen skal

vise bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk. Det skal dokumenteres at prosjektet ikke ødelegger områdets helhetspreg.

§ 3.2 Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1
a) BYA er maksimalt 25 prosent.
b) Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg
c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.
d) Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5,8 meter.
e) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 grader eller større.
f) Boder og leikestuer i en etasje kan oppføres frittstående eller som tilbygg til hovedhuset, Denne bebyggelsen skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
g) Parkering for barnehagens ansatte skal skje på f_P2

§ 3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg - Energianlegg (1500) E1-2
a) Innenfor områdene tillates oppført nettstasjon i forbindelse med strøm til arealenene avsatt til utbyggingsformål.
b) Nettstasjonene tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
c) Nettstasjonene tillates oppført inntil 1 meter fra formålsgrense, og det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjonene.

§ 4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Fellesbestemmelser
Det kreves detaljplan, som skal godkjennes av Alstahaug kommune, før tiltak kan gjennomføres.

§ 4.2 Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser
Regulert kjørebredde kan asfalteres.

§ 4.2.2 Offentlige kjøreveger o_KV1-10
a) o_KV_9, med tilgrensende arealer, skal opparbeides i tråd med prinsippsnitt i figur 1. Sykkelfeltet er tegnet inn på plankart. Det kan vurderes å redusere bredde på kjøreveg til 6 meter, slik at sykkelfeltene blir 1,5 meter.



Figur 1: Prinsippsnitt for o_SKV9 med tilgrensende anlegg

§ 4.1.2 Felles adkomstveg, f_KV11

a) Felles kjøreveger, f_KV1-11er felles adkomstveg for eiendommene 37/3010 og 37/298

§ 4.3 Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2

a) Gang- og sykkelvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.
b) Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikanter er trygt.
c) o_GS1skal være åpen for offentlige servicebiler.

§ 4.4 Parkering (2080), o_P1, f_P2

§ 4.4.1 Offentlig parkering, o_P1

a) Området skal opparbeides som et «Kiss and ride»-areal beregnet på avlevering og henting av barn innenfor område o_BH (barnehage).
b) Området kan asfalteres.

§ 4.4.2 Felles parkering, f_P2

Området skal opparbeides brukes til parkering for ansatte i barnehagen på området o_BH.1

§ 4.5 Fortau (2012), o_FO1-17

a) Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

§ 4.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-10

a) Innenfor arealene kan det etableres nødvendige tekniske anlegg knyttet til infrastruktur.

§ 4.7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6

a) O_AVG1-3 skal opparbeides som rabatt mellom fortau og kjøreveg. Arealet skal ha et grønt preg med belegningsstein eller beplantning.
b) Innenfor o_AVG4 skal det oppføres støyskjerm i tråd med angitt plassering på plankart. Før tiltak realiseres skal Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune har detaljplaner på høring. Støyskjermen skal ha en utforming som gjør den funksjonell og materialbruken skal være bærekraftig.

§ 4.8 Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Området skal opparbeides som busslomme med nødvendige tilretteleggingstiltak. Det skal vurderes å etablere et fysisk skille mellom offentlig kjøreveg og kollektivholdeplass.

§5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2

a) Arealene skal ha et grønt preg med beplantning.
b) Tiltak skal gjennomføres i tråd med detaljplan godkjent av Alstahaug kommune.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 6.1 Frisikt (140), H140_1-11

Områdene reguleres til frisiktsone. Områdene inngår i tilliggende arealer og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplan. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL § 12-7 nr. 10)

Innenfor o_G2 skal eksisterende kjørbare avkjøring fjernes når alternativ adkomst til parkeringsplass og tennisbane er etablert.

PBL: Plan- og bygningsloven (2008)

EKO
23.05.22.

Alstahaug kommune

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR 20210071 BAKKELY

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: *dato*.
Dato for siste revisjon av planen: *dato*.
Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL§ 12-7)

§ 1 AVGRENSNING OG HENSIKT MED PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert *31.01.22,* senest endret *dato*. Formålet med planen er å gi føringer for tiltak innenfor et bebygd område.

Hovedformål - underformål i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5
Sosi-koder er oppgitt i parentes bak formålene.

Fellesbestemmelser (PBL§ 12-7)
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-9
- Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11
- Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2
- Parkering (2080), o_P1, f_P2
- Fortau (2012), o_FO1-17
- Annen veggrunn –Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-11
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6
- Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2

Hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)
- Frisikt (140), H140_1-11

Bestemmelsesområder (PBL 12-7) # 1-2

§2 FELLESBESTEMMELSER **(PBL § 12-7)**

§ 2.1 Bebyggelsens plassering
Der det ikke er vist byggegrenser vil veglovens § 29 med krav om byggegrense til offentlig veg gjelde. Mindre installasjoner for leik og sykkelparkering kan tillates utenfor byggegrense.

§ 2.2 Bebyggelsens utforming og byggehøyde
Nye bygg og tiltak skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Gode uterom og estetikk skal vektlegges. Byggehøyde skal måles ut fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§ 2.3 Konsentrert bebyggelse
Det kan åpnes for konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter, innenfor planområdet, med maksimal BYA 45 %. Det forutsettes at det utarbeides en situasjonsplan, før tiltak tillates, som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Situasjonsplanen skal vise bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk. Det skal dokumenteres at prosjektet ikke ødelegger områdets helhetspreg.

§ 2.4 Universell utforming
Offentlige arealer skal utformes med tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 2.5 Støy
Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

§ 2.6 Kulturminner
Lov om kulturminner gjelder innenfor planområdet. Dersom det oppdages automatisk fredede kulturminner, skal kulturminnemyndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

§ 2.7 Geotekniske undersøkelser
Ved større tiltak, som kan påvirke grunnforholdene, kreves det det gjennomføring og dokumentasjon av geotekniske undersøkelser.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL§ 12-5 nr. 1)

§3.1 Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse(1111) BF1-9

§3.1.1 Fellesbestemmelser
a) Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
b) Takform skal være saltak.
c) Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er 30% og vist på plankart.
d) Maksimal gesimshøyde for garasjer er 3 meter.
e) Maksimal BRA for garasjer er 45 m².

§3.2 Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1

a) BYA er maksimalt 25 prosent.
b) Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg
c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.
d) Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5,8 meter.
e) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 grader eller større.
f) Boder og leikestuer i en etasje kan oppføres frittstående eller som tilbygg til hovedhuset, Denne bebyggelsen skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
g) Parkering for barnehagens ansatte skal skje på f_P2

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Fellesbestemmelser
Det kreves detaljplan, som skal godkjennes av Alstahaug kommune, før tiltak kan gjennomføres.

§4.2 Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11

§4.2.1 Fellesbestemmelser
Regulert kjørebredde kan asfalteres.

§4.2.2 Offentlige kjøreveger o_KV1-10
a) o_KV_9, med tilgrensende arealer, skal opparbeides i tråd med prinsippsnitt i figur 1. Sykkelfeltet er tegnet inn på plankart. Det kan vurderes å redusere bredde på kjøreveg til 6 meter, slik at sykkelfeltene blir 1,5 meter.



Figure 1: Prinsippsnitt for o_SKV9 med tilgrensende anlegg

§4.1.2 Felles adkomstveg, f_KV11
a) Felles kjøreveger, f_KV1-11er felles adkomstveg for eiendommene 37/3010 og 37/298

§4.3 Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2
a) Gang- og sykkelvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.
b) Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikanter er trygt.
c) o_GS1skal være åpen for offentlige servicebiler.

§4.4 Parkering (2080), o_P1, f_P2

4.4.1 Offentlig parkering , o_P1
a) Området skal opparbeides som et «kiss and ride» areal beregnet på avlevering og henting av barn innenfor område o_BH (barnehage).
b) Området kan asfalteres.

4.4.2 Felles parkering , f_P2
Området skal opparbeides brukes til parkering for ansatte i barnehagen på området o_BH.1

§4.5 Fortau (2012), o_FO1-17
a) Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

§4.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-10
a) Innenfor arealene kan det etableres nødvendige tekniske anlegg knyttet til infrastruktur. .

§4.7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6
a) O_AVG1-3 skal opparbeides som rabatt mellom fortau og kjøreveg. Arealet skal ha et grønt preg med belegningsstein eller beplantning.
b) Innenfor o_AVG4 skal det oppføres støyskjerm i tråd med angitt plassering på plankart. Før tiltak realiseres skal Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune har detaljplaner på høring. Støyskjermen skal ha en utforming som gjør den funksjonell og materialbruken skal være bærekraftig.

§4.8 Kollektivholdeplass (2073), o_KH1
Området skal opparbeides som busslomme med nødvendige tilretteleggingstiltak. Det skal vurderes å etablere et fysisk skille mellom offentlig kjøreveg og kollektivholdeplass.

§5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2
a) Arealene skal ha et grønt preg med beplantning.
b) Tiltak skal gjennomføres i tråd med detaljplan godkjent av Alstahaug kommune.

§6 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§6.1 Frisikt (140), H140_1-11
Områdene reguleres til frisiktsone. Områdene inngår i tilliggende arealer og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplan. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER #1-2 (PBL § 12-7)

a) Det åpnes for konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter innenfor området.
b) Maksimal BYA er 45 %.
c) Det skal utarbeides en situasjonsplan før tiltak kan godkjennes. Situasjonsplanen skal vise bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL § 12-7 nr. 10)
Innenfor o_G2 skal eksisterende kjørbare avkjøring fjernes når alternativ adkomst til parkeringsplass og tennisbane er etablert.

PBL: Plan- og bygningsloven (2008)

EKO
31.01.22.22

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i EiendomsMegler 1 får du 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo!



Du har gjort et godt valg!

Du får også innboforsikring med ubegrenset forsikringssum. Det gir deg trygghet for at du får tilbake det tingene dine er verdt. I tillegg inkluderer innboforsikringen flytteforsikring.

Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp hus-/fritidshusforsikring

Topp hus-/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.

- Vi dekker også vannskader som følge av utett yttertak og bygning
- Ønsker du egen dekning for insekter, sopp og råte, kan det kjøpes i tillegg
- Ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje (fullverdigaranti)
- Rettshjelp inkludert i forsikringen

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap
- Erstatning hvis gjenstander blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt
- Maksimal erstatning er utvidet i forhold til standard innboforsikring
- Dekker skader ved typisk uhell
- Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner

Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Ønsker du mer informasjon?

Forsikringen blir levert av SpareBank 1 og Fremtind Forsikring.
For mer informasjon, gå inn på sparebank1.no/forsikring

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

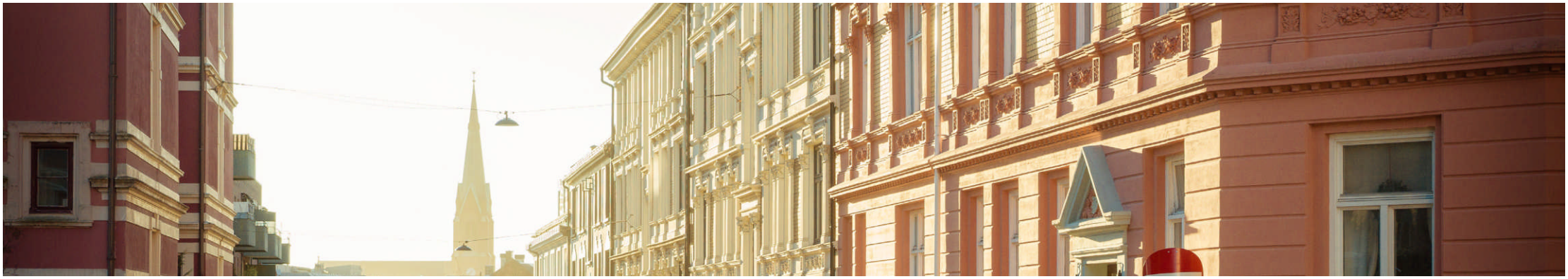
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13230108 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Novikveien 24 A, 8800 Sandnessjøen.
Gnr. 37, Bnr. 826, 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 ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 12 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 13230108
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.07.2024

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no