

Velkommen til

Balders vei 3D, 8803 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Balders vei 3D
8803 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 000,-

BRA/BRA-i	106 / 106 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1976
Etasje	0

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 Balders vei 3D - en lys og trivelig leilighet på bakkeplan.

Boligen er smart og romslig utformet, og den praktiske plasseringen på bakkeplan gjør hverdagen enkel. Leiligheten holder en normal standard med noe naturlig bruksslitasje. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og to boder. I tillegg får du en romslig terrasse på og egen parkeringsplass.

Nabolaget består hovedsakelig av rekkehus og eneboliger, og byr på et rolig og etablert bomiljø. Fra Krokenåsen har du gode bussforbindelser til sentrum, og i nærområdet finner du dagligvarebutikk, spisesteder, bensinstasjon, skole og barnehage - alt innen kort gangavstand. Leiligheten passer godt både for førstegangskjøpere som ønsker en trygg start, og for eldre som ønsker en mer lettvint hverdag.

Dette er et område i utvikling - et hyggelig sted å bo.

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
Balders vei 3D, 8803 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 38, Bnr. 1298, Snr. 4, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 368 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 58 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 10 316,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Renovasjon kr 6 522 faktureres sameiet over 6 årlige terminer 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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 000,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker forsikring, renovasjon og kommunale avgifter (eiendomsskatt), jfr. opplysninger gitt av sameiets kontaktperson.

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

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

Areal
BRA - i: 106 m²
BRA totalt: 106 m²
TBA: 33 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
0

Parkering
Sameiets kontaktperson opplyser at det er to parkeringsplasser tilhørende seksjonen. Det foreligger ikke rettsvern for fast og oppmerket parkering i seksjoneringsbegjæring eller i øvrige dokumenter.

Sameiebrøk
1/8

Sameiets eiendom
Gnr. 38, Bnr. 1298, ALSTAHAUG kommune.
Tomtestørrelse 2 824 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring. Selger opplyser at man disponerer privat hage/tomt i plan med leiligheten, og at øvrige tomtearealer er felles. Dette fremgår ikke av seksjoneringsbegjæring eller øvrige dokumenter, og rettsvern for dette kan derfor ikke verifiseres.

Bygningen ligger i lett skrått terreng. Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur er oppført i betong. Drenering og fuktsikring på grunnmur med ukjent alder. Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør, det forutsettes at anlegget er fra opprinnelig byggeår 1976.

Byggeår
1976 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 106 m²: Vindfang, entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom/bod og 3 soverom.
BRA-e 0 m².

I tillegg har leiligheten en utvendig bod. Denne er ikke tatt med i arealberegningen, da den har for lav høyde.

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 byggegodkjente tegninger som viser fasade og overordnet planløsning for enheten, men plantegningene mangler rominndeling og kan derfor ikke benyttes til å vurdere lovligheten.

Det finnes derimot tegninger fra en ombygging i 2003. Disse kan knyttes til den meldte ombyggingen av Balders vei 3 og 5 samme år, slik det fremgår av matrikkelrapporten. Stemplene fra Alstahaug kommune fremstår noe uklare og vanskelig å tolke, men megler vurderer tegningene som byggegodkjente. Planløsningen er i samsvar med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt i forhold til alder.

Moderniseringer:
- 2004: Boligen ble renovert.
- 2024: Terrassen er bygd ny, nytt bjelkelag og gulvbord samt rekkverk, benyttet opprinnelige fundamenter. Montert nytt servantskap på badet. Montert nytt skapskrog på kjøkken (gjelder benkeskapet). Det er utført reparasjon av en vannskade i vindfanget, utført via forsikringen. Varmtvannsbereder fikk fast elektrisk tilkobling.
- 2025: Montert nytt røykrør på vedovn.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen med folierte skrog og fronter i bjørk, laminat benkeplate, benkebeslag i rustfritt stål. Det er installert komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Bad/vaskerom:
Badet er bygd i 2004, det finnes ikke noen dokumentasjon på utførelsen. Det er malte fliser på vegger og malte plater i himlingen, samt malte fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er plastsluk i rommet, det er ikke mulig å se om det er etablert noe membran. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Servantskap med heldekkende servantplate ble montert ny i 2024. Mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Innvendige overflater:
Det er parkett på gulv i alle rom unntatt entre der det er fliser på underlag med varmekabler og vindfang og bod der det er belegg. På vegger er det generelt malt tapet og malte plater i entre, vindfang og bod. I himlinger er det sparklet og malt gips. Gulv av betong i hele etasjen med unntak av vindfang og bod der det er bjelkelag, bjelkelag er ikke isolert i følge eier. Innvendige dører har malt formpressede dørblad og malte trekarmer.

Rom under terreng:
Deler av etasjen ligger under terreng, det ble foretatt fuktkontroll på begge hjørner mot nordside i innforet vegg mot grunnmuren, målt med pigger i svill 12,9 vektprosent på soverom og 10,2 vektprosent på kjøkken. Det bemerkes at innforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon. Fuktnivå vil variere med årstiden, det bør gjøres jevnlige kontroller, spesielt på hjørne i soverom der det er utvendig taknedløp som kommer ned.

Pipe og ildsted:
Lecapipe med felles røykrør med etasjen over. Det er montert vedovn i stue, nylig montert nytt røykrør på ovnen.

Vannledninger:
Vannledningsanlegget er utført med rør i rør, det er ikke montert fordelerskap, rør forgrening er utført i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:
Avløpsanlegget er utført med plastrør. Anlegg over gulv er fra renoveringsåret 2004, alder på anlegget under gulv er fra opprinnelig byggeår 1976.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i karmer på vinduer fra 2004.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom, på gulv uten sluk. Berederen har fast strømtilkobling.

Elektrisk anlegg:
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 5 stk 10A kurser. Anlegget ble montert nytt i 2004 da boligen ble renovert.

Branntekniske forhold:
Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Takplatene har noe rustdannelse.
- Veggkonstruksjon: Det er oppført terrasse langs hele sørøstsiden, det er derfor ikke mulig å kontrollere lufting og om det er montert musesperre, eier opplyser at det ble montert musesperre. Gulv på terrassen er lagt helt inn mot bordkledningen, dette medfører økt risiko for råteskader på kledningen og økt behov for vedlikehold.
- Takkonstruksjon/loft: Det er ikke laget lufting på rafter og det er heller ikke montert ventil i vegg, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for skader på konstruksjonen.
- Vinduer: Det er ikke montert beslag under vinduer som er montert i murvegg. Det er ikke mulig å se om beslag over vinduer er montert riktig og utvendig tetting rundt vinduer kan ikke kontrolleres. Det er montert et kledningsbord på overkant av vinduer som ligger helt ned på vannbrettet. Det er ikke mulig å se om lufting bak kledningen er ivaretatt over og under vinduer.
- Dører: Det er ikke montert beslag over døren, det er ikke mulig å se hvordan utvendig tetting er utført.
- Fuktsikring og drenering: Drenering og fuktsikring på grunnmuren forutsettes lagt ny i 2004 da boligen ble renovert, dette kan imidlertid ikke bekreftes.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille: Gulvkonstruksjon med bjelkelag er ikke mulig å inspisere fra undersiden.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot nordvest i etasjen. 12,9 vektprosent ansees som under kritisk fuktnivå.
- Bad/vaskerom: Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er ikke mulig å se om det er benyttet membran i rommet. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant. Våtrommet

mangler tilluftsventilering.
- Vannledninger: Rør forgrening til vannledningsanlegget er montert i kjøkkenbenken, eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til gulv med sluk. Tilførselsrør for vann til forgrening på kjøkken kommer opp av gulv på teknisk rom, gulv uten vanntett belegg og sluk.
- Avløpsrør: Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre rør.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Bereder har oppnådd halvparten av forventet levetid. Berederen er plassert i rom uten sluk, eventuelt vann fra overtrykksventil ledes til avløp.
- Elektrisk anlegg: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på noe av anlegget.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke montert snøfangere på taket over vindfang/bod.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er mindre enn 30 cm fra sotluke til brennbar vegg. Pipeløpet er felles med leiligheten over, dette medfører at lyd mellom leilighetene kan gå via pipen, og det kan medføre problemer med røyklukt om ovn i etasjen over er i bruk og kjøkkenavtrekket startes.
- Bad/vaskerom: Det er lite fall til sluk på gulvet. Det er motfall fra ca midt på gulvet med fall mot døren. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at vann kan renne mot døren ved en lekkasje.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Splittet lys og skiftet termostat, utført av Sinus i 2022.

Pkt. 4: Lekkasje i gang, måtte rive tak og vegger, utført av Oba i 2024.

Pkt. 5: Råte og punktert. Skiftet vinduer på to av soverommene, bodvindu og inngangsdør. Utført av Lars ivar Edvardsen i 2022

Pkt. 15: Monterte vedovn. Utført av Sundfær i 2022.

Pkt. 17: Monterte 15 Amp kontakt i bod og satte opp utelysene. Utført av Matisen drift 2022.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket på boligen over denne er ikke inspisert da det krever tilgang fra annen bolig. Takkonstruksjon på tilbygg med vindfang er oppført med plassbygget konstruksjon og har undertak av su-takplater. Taket er tekket med profilerte stålplater. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra innside på taket over tilbygd vindfang via luke i himling. Takrenner og nedløp på hovedtaket er i plast, montert i 2004

da boligen ble renovert Takrenner og nedløp på tak over vindfang og bod er i stål, ukjent alder.

Veggkonstruksjon:
Yttervegg mot sørøst er oppført med isolert bindingsverk, øvrige yttervegger består av grunnmur som er i betong. Innvendig utforet og isolert. Vegg med bindingsverk er kledt med liggende malt bordkledning.

Vinduer:
Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Vinduene er fra renoveringsåret 2004 i stue og på det ene soverommet, øvrige vinduer er fra 2022.

Dører:
Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer. Dør til utvendig bod har plassbygget malt dørblad.

Balkonger/terrasser:
Terrasse er oppført med impregnerte materialer, gulvbord og rekkverk er bygget nytt i 2024. Bjelkelag og fundamentering er ikke synlig, dette er fra renoveringsåret.

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

Beliggenhet
Velkommen til Krokenåsen!

Området ligger i underkant av 3 km fra Sandnessjøen sentrum. Dette er en rolig og etablert gate med nærhet til grøntområder. Området er skjermet og betraktes som barnevennlig, med kort avstand til de fleste fasiliteter, inkludert Sandnes barneskole og barnehage.

Du vil bo i nærheten av Sandneselva, som har flotte turområder for spaserturer og rekreasjon. Litt under 4 km sørover langs Botnveien finner du Havsbadet, et paradis for barnefamilier og de som ønsker å svømme i saltvann på varme sommerdager.

Sandnessjøen har mye å tilby, inkludert Kulturbadet med stor scene, kino, bibliotek og svømmebasseng. Amfi Skansen kjøpesenter har et bredt utvalg av butikker hvor du kan finne alt fra leker, mat, klær, sportsutstyr og mye mer.

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

Hvitevarer og tilbehør
Oppvaskmaskin overtas i den tilstand den har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Ifølge vedtektenes §10 er det forkjøpsrett ved salg av en annen leilighet i sameiet. Megler er ikke kjent med hvordan denne bestemmelsen praktiseres i sameiet.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 05.10.76. 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.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra en ombygging i 2003. Disse kan knyttes til den meldte ombyggingen av Balders vei 3 og 5 samme år, slik det fremgår av matrikkelrapporten. Det foreligger verken ferdigattest eller brukstillatelse for tiltaket. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

Energimerking
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.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Altibox ifølge kontaktperson i sameiet. Dette må man bekoste selv.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201622, datert 14.12.16, og regulert til boligformål i detaljregulering med plan-ID 20150061, datert 15.02.17. Deler av eiendommen reguleres til veggrunn og parkeringsplasser.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 723 209,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 892 837,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

Eier
Randi Helene Sarassen og Roy Sarassen

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

Andre relevante opplysninger
Utsikten sameie:
- Sameiet består av 8 boligseksjoner.
- Det er tillatt med ett husdyr per seksjon, og dyret må være kastrert eller sterilisert.
- Kontaktpersoner i sameiet er Roy Sarassen og Roy Nilsen.
- Snørydding ved egen inngang er hver enkelt beboers eget ansvar, jfr. ordensregler. Plenklipping tas på deling i sameiet.
- Megler har ikke mottatt regnskap, budsjett eller eventuelle referat fra generalforsamling.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Dønnamann kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Geir Arne Brattli i Brattli Takst og Byggvurdering AS den 26-04-2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 26.04.2025
Selgers egenerklæring, datert 07.01.26
Vedtekter, datert 20.02.24
Husordensregler, datert 20.02.24
Tegning fasade, datert 26.01.73
Bygningstegninger, datert 03.12.74
Tegninger ombygging, ikke datert
Ferdigattest, datert 05.10.76
Reseksjonering, datert 07.10.10
Matrikkelrapport, datert 07.01.26
Brannforebygging, datert 07.01.26
Grunnkart, datert 07.01.26
Kommuneplan, datert 07.01.26
Reguleringsplan, datert 07.01.26
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 99408819
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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

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



















Plantegning



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.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 38, bnr. 1298, snr. 4

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 26.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13324-1587 **Referansenummer:** NI7074

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Arne Brattli **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.
Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.
Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.
Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.
Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.
Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli
Uavhengig Takstingeniør
gab@brattli-takst.no
970 13 690

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

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

Beskrivelse av eiendommen

Sameiets regnskaps ansvarlig opplyser at de har ca 270 tusen kroner på sparekonto for fremtidig vedlikehold utvendig.
På driftskontoen er det ca 30 tusen kroner.
Felles kostnader er på 3000 kroner pr måned og dette dekker forsikring av bygningene, kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt, renovasjon, snørydding og malings produkter.
Overskudd blir plassert på sparekonto for fremtidig vedlikehold.
Bygningene er generelt i god stand og det er ikke planlagt noe større vedlikehold eller utbedringer i nær fremtid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte stålplater.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra innside på taket over tilbygd vindfang via luke i himling.

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

Takrenner og nedløp på hovedtaket er i plast, montert i 2004 da boligen ble renovert
Takrenner og nedløp på tak over vindfang og bod er i stål, ukjent alder.
Yttervegg mot sørøst er oppført med isolert bindingsverk, øvrige yttervegger består av grunnmur som er i betong. Innvendig utforet og isolert.
Vegg med bindingsverk er kledt med liggende malt bordkledning.
Taket på boligen over denne er ikke inspisert da det krever tilgang fra annen bolig.
Takkonstruksjon på tilbygg med vindfang er oppført med plassbygget konstruksjon og har undertak av su-takplater.
Vinduer har 2 lags glass og melte trekarmer.
Vinduene er fra renoverings året 2004 i stue og på det ene soverommet, øvrige vinduer er fra 2022.
Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.
Dør til utvendig bod har plassbygget malt dørblad.
Terrasse er oppført med impregnerte materialer, gulvbord og rekkverk er bygget nytt i 2024.
Bjelkelag og fundamentering er ikke synlig, dette er fra renoverings året

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt entre der det er fliser på underlag med varmekabler og vindfang og bod der det er belegg.
På vegger er det generelt malt tapet og malte plater i entre, vindfang og bod.
I himlinger er det sparklet og malt gips.
Gulv av betong i hele etasjen med unntak av vindfang og bod der det er bjelkelag, bjelkelag er ikke isolert i følge eier.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Lecapipe med felles røykrør med etasjen over.
Det er montert vedovn i stue, nylig montert nytt røykrør på ovnen.
Deler av etasjen ligger under terreng, det ble foretatt fuktkontroll på begge hjørner mot nord side i innforet vegg mot grunnmuren, målt med pigger i svill 12,9 vektprosent på soverom og 10,2 vektprosent på kjøkken.
Innvendige dører har malt formpressede dørblad og malte trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er bygd i 2004, det finnes ikke noen dokumentasjon på utførelsen, gjeldende teknisk forskrift 1997.
Det er malte fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Det er malte fliser på gulvet på underlag med varmekabler.
fall til sluk utgjør 8mm målt fra gulv ved døren.
Det er plastsluk i rommet, det er ikke mulig å se om det er etablert noe membran i rommet.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.
Servantskap med heldekkende servantplate ble montert ny i 2024.
Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.
Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen med folierte skrog og fronter i bjørk, laminat benkeplate, benkebeslag i rustfritt stål.
Det er installert komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør, det er ikke montert fordelerskap, rør forgrening er utført i kjøkkenbenk.
Avløpsanlegget er utført med plastrør. Anlegg over gulv er fra renoverings året 2004, alder på anlegget under gulv er fra opprinnelig byggeår 1976.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i karmer på vinduer fra 2004.
Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom, på gulv uten sluk.
Berederen har fast strøm tilkobling.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 5 stk 10A kurser.
Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og fuktsikring på grunnmur med ukjent alder.
Grunnmur er oppført i betong,
Bygningen ligger i lett skrått terreng.
Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør, det forutsettes at anlegget er fra opprinnelig byggeår 1976. Anlegg er tilkoblet offentlig system.

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

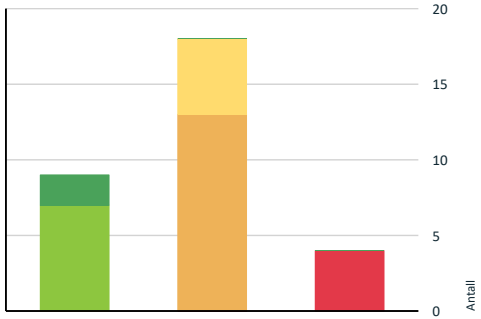
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold.
Vindfanget er tilbygd og dette fremkommer ikke på tegningene, endringen er søknads pliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

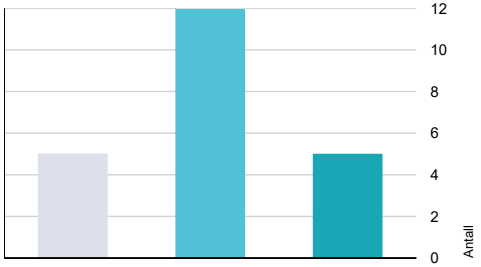
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.
Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.
Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.
Det er kun utført tilstandsvurdering på innvendige forhold og utendig på det som naturlig tilhører denne seksjonen, det vil si yttervegger, vinduer, ytterdører, og

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Bygningen ble ombygget og totalrenovert i 2004.

Standard
Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold
Seksjonen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt for alder.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert nytt røykrør på vedovn.
2024	Modernisering	Terrassen er bygd ny, nytt bjelkelag og gulvbord samt rekkverk, benyttet opprinnelige fundamenter. Montert nytt servantskap på badet. Montert nytt skapskrog på kjøkken(gjelder benkeskapet) Det er utført reparasjon av en vannskade i vindfanget, utført via forsikringen. Varmtvannsbereder fikk fast elektrisk tilkobling.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte stålplater.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra innside på taket over tilbygd vindfang via luke i himling.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takplatene har noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på hovedtaket er i plast, montert i 2004 da boligen ble renovert
Takrenner og nedløp på tak over vindfang og bod er i stål, ukjent alder.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Det er ikke montert snøfangere på taket over vindfang/bod.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg mot sørøst er oppført med isolert bindingsverk, øvrige yttervegger består av grunnmur som er i betong. Innvendig utforet og isolert.
Vegg med bindingsverk er kledt med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er oppført terrasse langs hele sørøst siden, det er derfor ikke mulig å kontrollere lufting og om det er montert musesperre, eier opplyser at det ble montert musesperre.
Gulv på terrassen er lagt helt inn mot bordkledningen, dette medfører økt risiko for råteskader på kledningen og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nedre kledningsbord bør erstattes med et beslag som monteres helt inn på vindsperren på veggen.
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare lufting, det må demonteres noe gulvbord for å komme til for undersøkelsen.
Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket på boligen over denne er ikke inspisert da det krever tilgang fra annen bolig.
Takkonstruksjon på tilbygg med vindfang er oppført med plassbygget konstruksjon og har undertak av su-takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke laget lufting på rafter og det er heller ikke montert ventil i vegg, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og melte trekarmer.

Tilstandsrapport

Vinduene er fra renoverings året 2004 i stue og på det ene soverommet, øvrige vinduer er fra 2022.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Det er ikke montert beslag under vinduer som er montert i murvegg.
Det er ikke mulig å se om beslag over vinduer er montert riktig og utvendig tetting rundt vinduer kan ikke kontrolleres.
Det er montert et kledningsbord på overkant av vinduer som ligger helt ned på vann brettet.
Det er ikke mulig å se om lufting bak kledningen er ivaretatt over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres beslag under vinduer i murvegg.
Det bør undersøkes ytterligere hvordan utvendig tetting, lufting bak kledning og beslag over vinduer er utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Kledningsbord over vannbrett


Mangler beslag under vindu


Lufting over og under vindu

TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.
Dør til utvendig bod har plassbygget malt dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har normal bruks slitasje.
Det er ikke montert beslag over døren, det er ikke mulig å se hvordan utvendig tetting er utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres beslag over døren og det bør undersøkes hvordan utvendig tetting er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med impregnerte materialer, gulvbord og rekkverk er bygget nytt i 2024.
Bjelkelag og fundamentering er ikke synlig, dette er fra renoverings året

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt entre der det er fliser på underlag med varmekabler og vindfang og bod der det er belegg.
På vegger er det generelt malt tapet og malte plater i entre, vindfang og bod.
I himlinger er det sparklet og malt gips.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i hele etasjen med unntak av vindfang og bod der det er bjelkelag, bjelkelag er ikke isolert i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvkonstruksjon med bjelkelag er ikke mulig å inspisere fra undersiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan oppstå fuktskader/mugg på gulvplatene på grunn av kondens på underside av platene.
Dette bør undersøkes ytterligere, luke i gulv må da etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

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

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

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det ikke er foretatt kartlegging for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m3.
Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Pipe og ildsted

Lecapipe med felles røykrør med etasjen over.
Det er montert vedovn i stue, nylig montert nytt røykrør på ovnen.

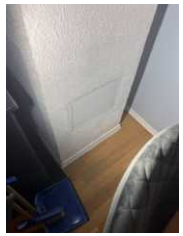
Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er mindre enn 30 cm fra sotluke til brennbar vegg.
Pipeløpet er felles med leiligheten over, dette medfører at lyd mellom leilighetene kan gå via pipen, og det kan medføre problemer med røyklukt om ovn i etasjen over er i bruk og kjøkken avtrekket startes, røyk vil da kunne trekkes ned.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres ubrennbart materiale på vegg der avstand er mindre enn 30cm.
Vær oppmerksom og steng trekk når ovn ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av etasjen ligger under terreng, det ble foretatt fuktkontroll på begge hjørner mot nord side i innforet vegg mot grunnmuren, målt med pigger i svill 12,9 vektprosent på soverom og 10,2 vektprosent på kjøkken.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Tilstandsrapport

Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot nordvest i etasjen.- 12,9 vektprosent ansees som under kritisk fuktnivå Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppført gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppført gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bemerkes at innforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon.
Fuktnivå vil variere med årstiden, det bør gjøres jevnlige kontroller, spesielt på hjørne i soverom der det er utvendig taknedløp som kommer ned.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malt formpressede dørblad og malte trekarmer.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er bygd i 2004, det finnes ikke noen dokumentasjon på utførelsen, gjeldende teknisk forskrift 1997.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

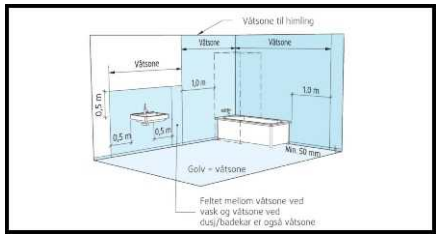
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vedrørende dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.
Dørblad og karm må males med våtromsmaling for å lukke avviekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





Omfang våtsone

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er malte fliser på gulvet på underlag med varmekabler.
fall til sluk utgjør 8mm målt fra gulv ved døren.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er lite fall til sluk på gulvet, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.
Det er motfall fra ca midt på gulvet med fall mot døren.
Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at vann kan renne mot døren ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet kan fungere med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.
Som strakstiltak bør det kontrolleres om det er membran opp bak terskel list og bak foringer på døren, om dette mangler kan vann renne ut av rommet ved en lekkasje fra servanten, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oppkant under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, det er ikke mulig å se om det er etablert noe membran i rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig å se om det er benyttet membran i rommet.
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare forholdene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Ikke tettet rundt rør i vegg

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.
Servantskap med heldekkende servantplate ble montert ny i 2024.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

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

Dør har anslags terskel, dette begrenser tilluften. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen med folierte skrog og fronter i bjørk, laminat benkeplate, benkebeslag i rustfritt stål.
Det er installert komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør, det er ikke montert fordelerskap, rør forgrening er utført i kjøkkenbenk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rør forgrening til vannledningsanlegget er montert i kjøkkenbenken, eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til gulv med sluk.
Tilførselsrør for vann til forgrening på kjøkken kommer opp av gulv på teknisk rom, gulv uten vanntett belegg og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Lekkasje detektor med vannstoppesystem må monteres både på kjøkken og teknisk rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Tilstandsrapport



Rør forgrening i benkeskap på kjøkken



Tilførselsrør opp av gulv i rom med sluk.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør. Anlegg over gulv er fra renoverings året 2004, alder på anlegget under gulv er fra opprinnelig byggeår 1976.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Gjelder røranlegget fra byggeåret. Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.
Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.
Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i karmer på vinduer fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom, på gulv uten sluk. Berederen har fast strøm tilkobling.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder har oppnådd halvparten av forventet levetid.
Berederen er plassert i rom uten sluk, eventuelt vann fra overtrykks ventil ledes til avløp.

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

Rommet må utstyres med vannstoppesystem fordi at lekkasjevann fra vannledningsanlegget kan renne ut på gulvet, gulvføler bør da legges slik at den også kan gi signal om det lekker fra berederen. Kostnad for dette medtatt på punktet vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 5 stk 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Anlegget ble montert nytt i 2004 da boligen ble renovert.
det er også utført arbeider på anlegget etter dette, det er ikke fremvist samsvarserklæringer på noe av anlegget.

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?
   Ja Anlegget ble kontrollert av DLE den 19.2.24 og feil er bekreftet utbedret, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder og begrensede opplysninger samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

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?

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Tilstandsrapport

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring på grunnmur med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Drenering og fuktsikring på grunnmuren forutsettes lagt ny i 2004 da boligen ble renovert, dette kan imidlertid ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostand for kontroll medtatt, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong,

TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i lett skrått terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget på nordvest side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her. Det er fjellgrunn på nordvest side som har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påse at det blir foretatt vedlikehold på dreneringen med jevnlig spyling av denne.
Det er usikkert om det er lagt egne rør for taknedløpene eller om disse er tilkoblet på dreneringen, bør undersøkes ytterligere, kan gjøres med kamera, kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør, det forutsettes at anlegget er fra opprinnelig byggeår 1976. Anlegg er tilkoblet offentlig system.

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.

Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.
Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/106 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, 2 Bod, Entré, Gang, 3 Soverom, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

Markedsvurdering

Pen og velholdt eierseksjon med sentral beliggenhet, kort avstand til barneskole og sentrum.
Leiligheten er innholdsrik med 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og boder.
Det er utført en del innvendig oppussing i løpet av det siste året.
Basert på beliggenhet, tilstand og standard samt sammenlignbare salg antas det at seksjonen vil være attraktiv for oppgitt markedspris.
Helt sammenlignbart salg er Baldersvei 5D som ble solgt for 2,3 millioner kroner 19.11.24 Dette er en helt lik leilighet

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Njords vei 21B ,8803 SANDNESSJØEN 62 m² 2013 2 sov	20-02-2022	2 250 000	**2 100 000**		2 100 000	**33 871**
2	Odins vei 5A ,8803 SANDNESSJØEN 83 m² 1994 3 sov	03-10-2023	2 500 000	**2 400 000**		2 400 000	**28 916**
3	Balders vei 3A ,8803 SANDNESSJØEN 99 m² 1976 3 sov	15-11-2023	2 550 000	**2 720 000**		2 720 000	**27 475**
4	Njords vei 23A ,8803 SANDNESSJØEN 74 m² 2015 2 sov	12-07-2020	1 850 000	**1 900 000**		1 900 000	**25 676**
5	Odins vei 4B ,8803 SANDNESSJØEN 84 m² 1995 3 sov	11-11-2024	2 100 000	**2 050 000**		2 050 000	**24 405**
6	Balders vei 5C ,8803 SANDNESSJØEN 89 m² 1976 3 sov	24-01-2024	2 200 000	**1 980 000**		1 980 000	**22 247**
7	Odins vei 3B ,8803 SANDNESSJØEN 111 m² 1994 3 sov	06-05-2019	2 180 000	**2 150 000**		2 150 000	**19 369**
8	Odins vei 9B ,8803 SANDNESSJØEN 111 m² 1994 4 sov	14-03-2019	2 180 000	**2 050 000**		2 050 000	**18 468**

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.

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, dekker forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, snørydding og fremtidig vedlikehold.	Kr.		36 000
Vedlikeholdskostnader stipulert til 70 kr pr m2 BRA pr år	Kr.		7 420
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**43 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 290 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 250 000**

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 600 000**

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

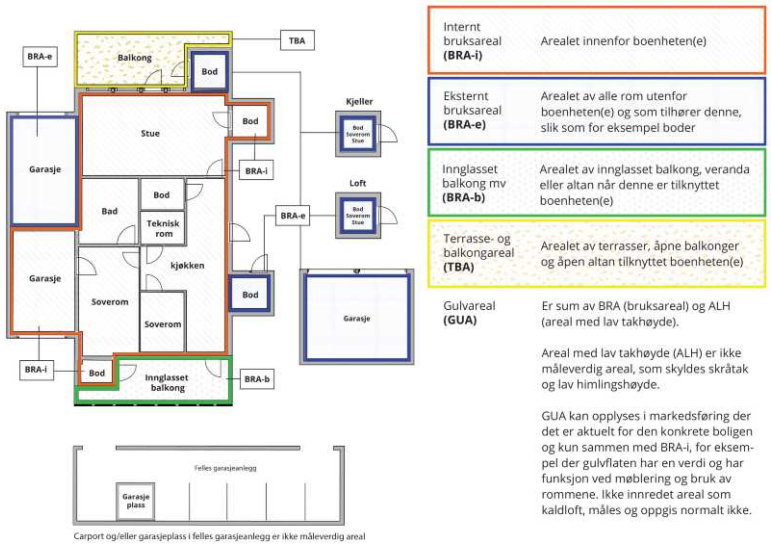
Hva er måleverdig areal?

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.

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	106			106	33
SUM	**106**				**33**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Bod, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Bod med utvendig adkomst (BRA-e) er ikke medtatt i arealberegningen, den har for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold.
Vindfanget er tilbygd og dette fremkommer ikke på tegningene, endringen er søknads pliktig.

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: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Etasjehøyde er 2,34 meter.
Etasjehøyde i vindfang og tilliggende bod er ca 2,2 meter

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)
Boligbygg med flere boenheter	94	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Randi Helene Sarassen	Kunde
	Roy Sarassen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	38	1298		4	2824.2 m²	Matrikkel	Ikke relevant

Adresse
Balders vei 3 D

Hjemmelshaver
Sarassen Randi Helene, Sarassen Roy

Boligselskap
Utsikten sameie

Eierandel
10 / 80

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Sandnes ca 2,5 km fra sentrum av Sandnessjøen.
Det er gåavstand til dagligvarebutikker, barnehage og skole.
Området har lite biltrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan for Krokenåsen, vedtatt 15.2.2017

Om tomten

Tomten er stor og opparbeidet med plenarealer og beplantning.
Man disponerer privat hage/tomt i plan med leiligheten, øvrige tomtearealer er felles.
Tomten til denne seksjonen er for det meste bebygd med terrasse og parkeringsplass for 2 biler.

Tinglyste/andre forhold

Ingen pr 14.4.25

Balders vei 3 D, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 1298
1820 ALSTAHAUG

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
961 671	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 450 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	35349717			

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025	Egenerklæringen er ikke signert, mottatt pr mail den 27.3.25	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	12.02.2003	Tegningene har forskjellige datoer.	Gjennomgått	2	Nei
Linea	28.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	14.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	13.03.2003		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	15.02.2017		Gjennomgått	6	Nei
Grunn og lednings kart	14.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest etter renovering	01.07.2011		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	14.04.2025	Siste tilsyn utført 21.3.22 ingen anmerkninger. Det er ikke oppgitt når siste feiing ble utført.	Gjennomgått	2	Nei
NVE	15.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter		Ikke datert	Gjennomgått	3	Nei
Årsregnskap	31.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Husordensregler	20.02.2024		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NI7074

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT 07.01.2026 Sarassen, Roy

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Roy Sarassen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Balders Vei 3D
8803 Sandnessjøen

1820-38/1298/0/4

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Sinus
   Beskrivelse av arbeidet: Splittet lys og skiftet termostat

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Lekarsje i gang

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Oba
   Beskrivelse av arbeidet: Måtte rive tak og vegger

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

• Ja

Råte og pungtert.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Lars ivar Edvardsen
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer på to av soverommene, bodvindu og inngagsdør.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Sundfær
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte vedovn.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Matisen drift
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte 15 Amp kontakt i bod og satte opp uteluysene.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• Nei

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Sameievetekter

§1

Sameiets navn er Utsikten Sameie. Sameie har 8 seksjoner og fellesarealer.

§2

Eiendommen g.nr. 38 b.nr.1298 i Alstahaug ligger i sameiet mellom eierne av de Eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er Det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.
Den del av uteareal som ikke naturlig disponeres av bare en eierseksjon, er Fellesareal (sameie)

§3

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Sameiet dekker utgiftene til maling og tilbehørutvendig, men eierne av seksjonene må gjøre jobben. Rekkverk til terasse inngår i utvendig maling.
Og til å påse at fellesutgiftene blir dekket av sameiet, slik at en unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte for sameiets forpliktelser.

§4

Fellesarealet,så som biloppstillingsplasser, veier og grøntareal holdes vedlike av Seksjonseierne i fellesskap ved at den enkelte yter arbeidsinsats eller ved ett Pengebeløp tilsvarende den del sameiebrøken tilsier.

§5

Når det gjelder ytre endringer av leilighetene må dette søkes styret om.
Ved utvendig maling av leilighetene brukes samme farge.

§6

Når det gjelder husdyr er det tillatt med maks ett stk pr. seksjon og dette må være

Kastrert eller sterilisert.

§7

Sameiets styre skal ha tre styremedlemmer og en varamedlemmer.

Signatur er tildelt to styremedlemmer i fellesskap.

Prokura er tildelt styrets leder alene.

§8

I henhold til eierseksjonsloven paragraf 24 er korttidsutleie av boligseksjonen settes

Til maks 90 dager.

§9

Ved salg av en boligseksjon skal styret i Utsikten sameie varsles og godkjennes

Før salget gjennomføres.

§10

Beboere i sameiet har forkjøpsrett ved salg av en annen leilighet i sameiet.

§11

Det er utarbeidet ordensregler for utsikten sameie. Styret oppfordrer alle eierne

Til å sette seg inn i disse.

Vedtatt i sameiemøte 29/09-2010

Revidert 24/10-2011, ogvedtatt i årsmøte.

Revidert 25/06-2013, og vedtatt i årsmøte.

Revidert 22/07-2014, ogvedtatt i årsmøte.

Revidert og godkjent i sameiemøte 20/02-2024.

Husordensregler for Utsikten Sameie

(Vedtatt og godkjent på årsmøte 20/2-24)

1. Ro og orden.
   Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene/felles uteområder mellom kl: 2300 og 0700.Skal du ha fest, meld fra til naboene i god tid og avtal hva som gjeder.

2. Søppeldunkene skal vaskes på sommerhalvåret. Pappesker skal ikke i søppeldunkene.
3. Parabolantenne, Tørkestativ, Trampoline oa.ting/saker som beboerne ønsker å montere/ha i fellesområdene skal godkjennes etter søknad til styret. Alle klager skal være skriftlige til styret.
4. Dyrehold.
   Det er kun tillatt å anskaffe og holde katt/hund.For å få en viss begrensning er det kun lov å holde 1 katt eller 1 hund.

   For hund gjelder følgende regler.
   1.Det er båndtvang i Alsthaug komune hele året.
   2.Eier skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
   3.Eier er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.
   4.Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved bjeffing eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås.Styret avgjør i tvistetilfeller om en klage er berettiget.

5. Ansvar for bomiljøet.

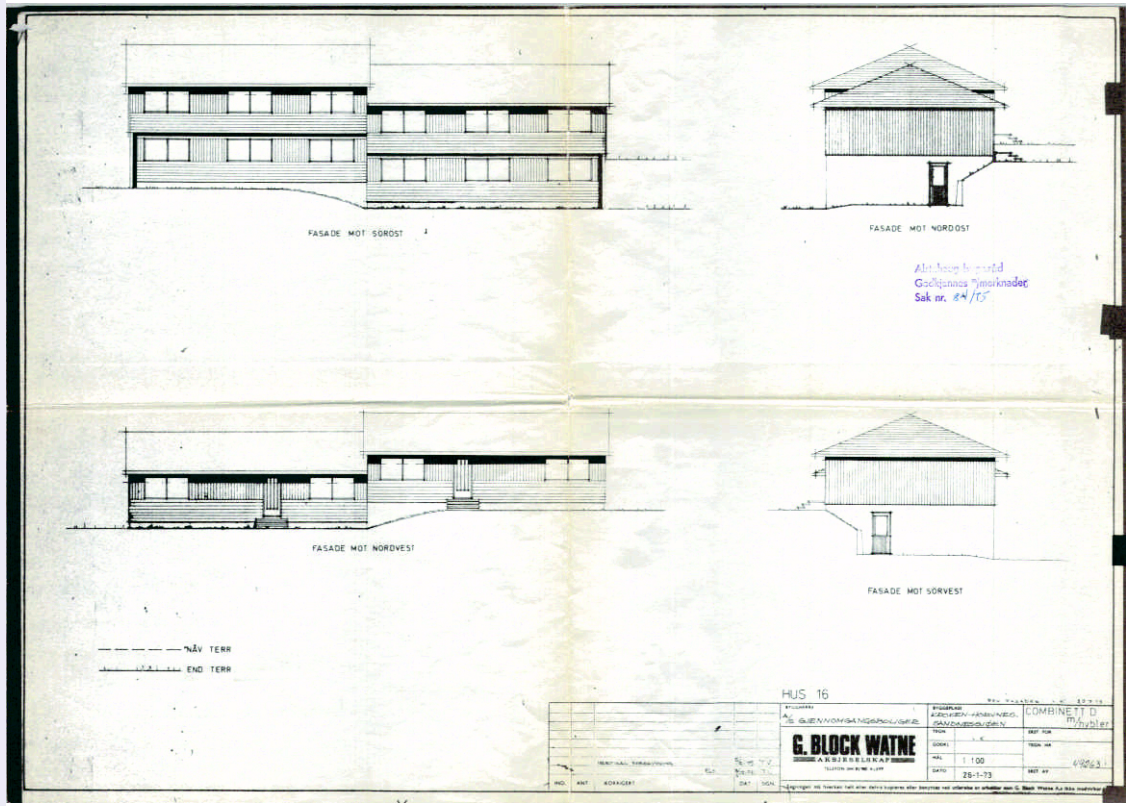
Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig og rette seg etter de regler som sameiet fastsetter i henhold til slike saker.

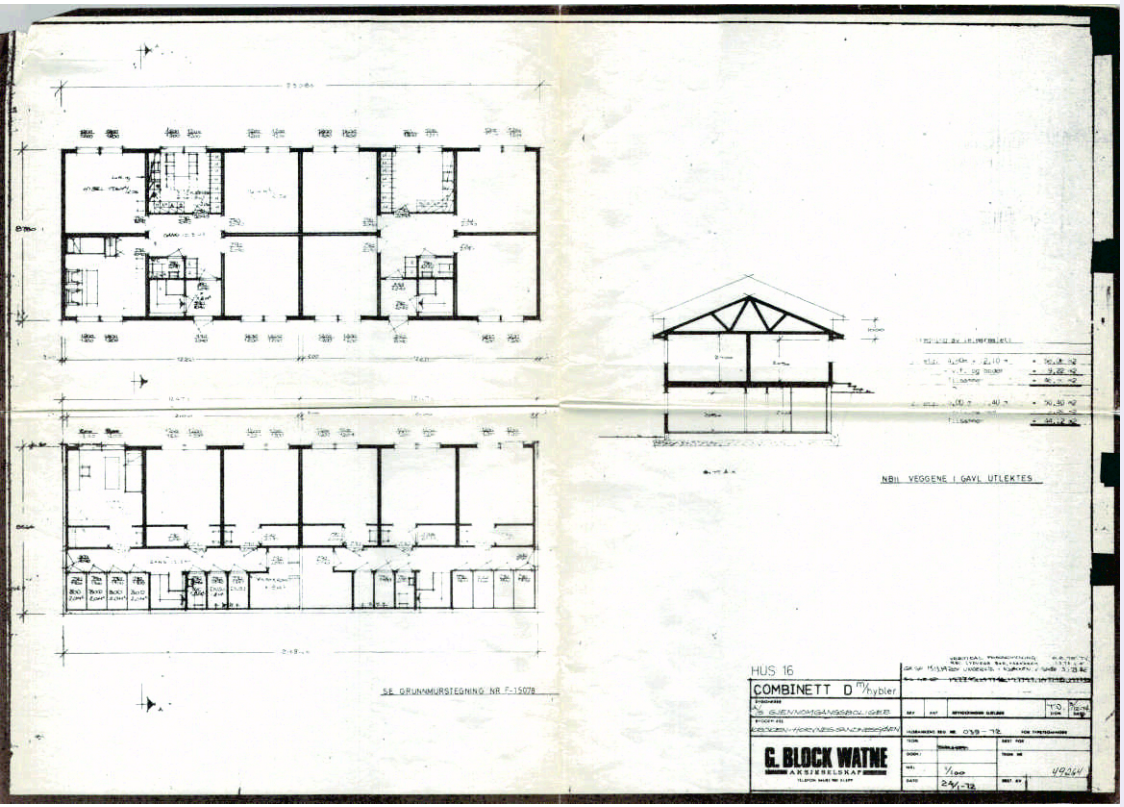
6. Plenklipping/snørydding.

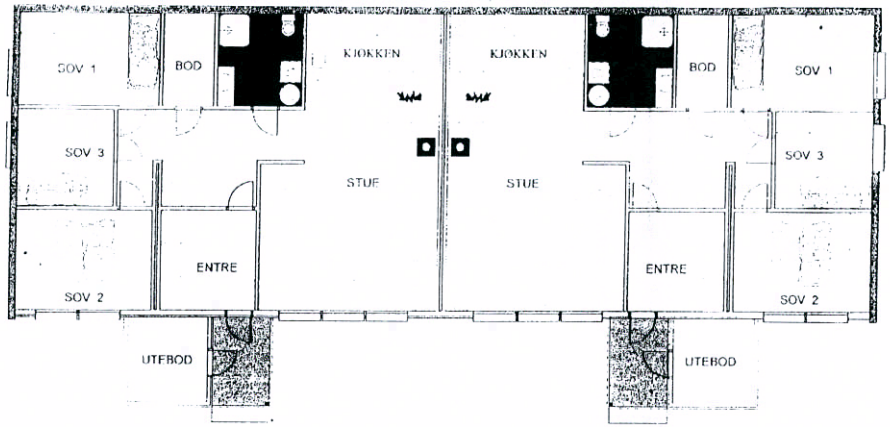
Klipping av fellesområder tas på deling av sameiets medlemmer. Er du bortreist når det er din uke, er du ansvarlig for å bytte uke med en annen.
Snørydding fra vei til egen inngang er leilighets eiernes eget ansvar. Husk at det alltid må være fri adgang til søppeldunkene og postkassene.

Styret har fullmakt til å sette i verk de tiltak det finnes påkrevd for å få leilighets eierne til å følge de regler som er gitt ovenfor. Styret har som en av sine oppgaver å bidra til å få fellesskapet til å fungere, og står gjerne til disposisjon hvis det er nødvendig.

Veiledningen er vedtatt av årsmøte i sameiet og kan kun endres av denne etter forslag fremmet på lovlig måte, og betraktes som en del av kontrakten.
Dersom noen ønsker å endre husordensreglene skal forslag være styret i hende senest 14 dager før årsmøte.







Plan 0085/03

Dato 17. 02. 03.

ARNAR HAUGEDAL

SOKKELETASJE - ETTER OMBYGGING

BALDERS VEI 3 og 5, Sandnessjøen

Målestokk 1 : 100

Helgeland Kontorservice- og Utbyggingsselskap AS

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.
Balders vei 3A og 3B, parsell av "Haugtussa I"		38	784	795

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg m/hybler	3.1.75	dato 2.4.75 sak 84/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/S Gjennomgangsboliger	Alstahaug kommune, Sandnessjøen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Block Watne Hus A/S, v/L. Bretun	7090 Støren	074-31101

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Avd.ing. Damås, BWH A/S	7090 Støren	074-31101

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.

Sandnessjøen den 5.10.76

Alstahaug kommune
bygningssjefen
Jan J. Kongsvik

R. Albertsen
Rolf Albertsen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Takstbetyrer Henry Johansson, Sandnessjøen
- [ ]

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/982904/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-07 12:21
Side 1 av 10

Løpenummer for forretning: 600996533
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938712441	ALSTAHAUG KOMMUNE	Strandgata 52, 8805 SANDNESSJØEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
985979634	UTSIKTEN BORETTSLAG	Postboks 273, 8801 SANDNESSJØEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1820	38	1298

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
18 NOV 2010
ALSTAHAUG KOMMUNE

ALSTAHAUG KOMMUNE
Fagsekretær

Doknr: 982904 Tinglyst: 13.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

* Tilleggsdel bygning 6 m² iht tlf m/ Alstahaug kommune v/ Per Harald Zahl.
B6 betyr bygning 6m²

Ingvild Dymes

Side 1 av 1

18.11.2010 11.00

Returneres etter tinglysing til

Helgeland Kontorservice og Utbyggingsselskap as
Tololvs gt. 81 Postboks 273 - 8801 Sandnessjøen

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1820	Alstahaug	38	1298		SB1 og SB2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
0.0.9.3.5.9.8.7.9.6.3.4	Utsikten Borettslag	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 80 = nevner: 80

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

S1 med brøk 100/200 endres til brøk 10/80, og deles inn i 3 nye seksjoner (S5, S3 og S4) med brøk 10/80.
S2 med brøk 100/200 endres til brøk 10/80, og deles inn i 3 nye seksjoner (S6, S7 og S8) med brøk 10/80.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring *

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Sandnessjøen, 7.10.2010	Hayhis Nyheim. Tonld Jakobsen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Sandnessjøen, 7.10.2010	May-Lis Nyheim, Torild Rydheim

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
38	1298			ALSTAHAUG kommune

Dato	Stempel og underskrift
02.12.2010	ALSTAHAUG KOMMUNE Plansektor

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/982904/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-07 12:21

BEKREFTELSE

Vi samtykker i reseksjonering i forbindelse med oppløsning av

Utsikten Borettslag , Baldersvei:

3A: May-Lis Nyheim May-Lis Nyheim
Edvard J. Reitelsen

3B:Torild Rydheim Torild Rydheim

3C: Inger Johanne Nilsen Inger-J. Nilsen.

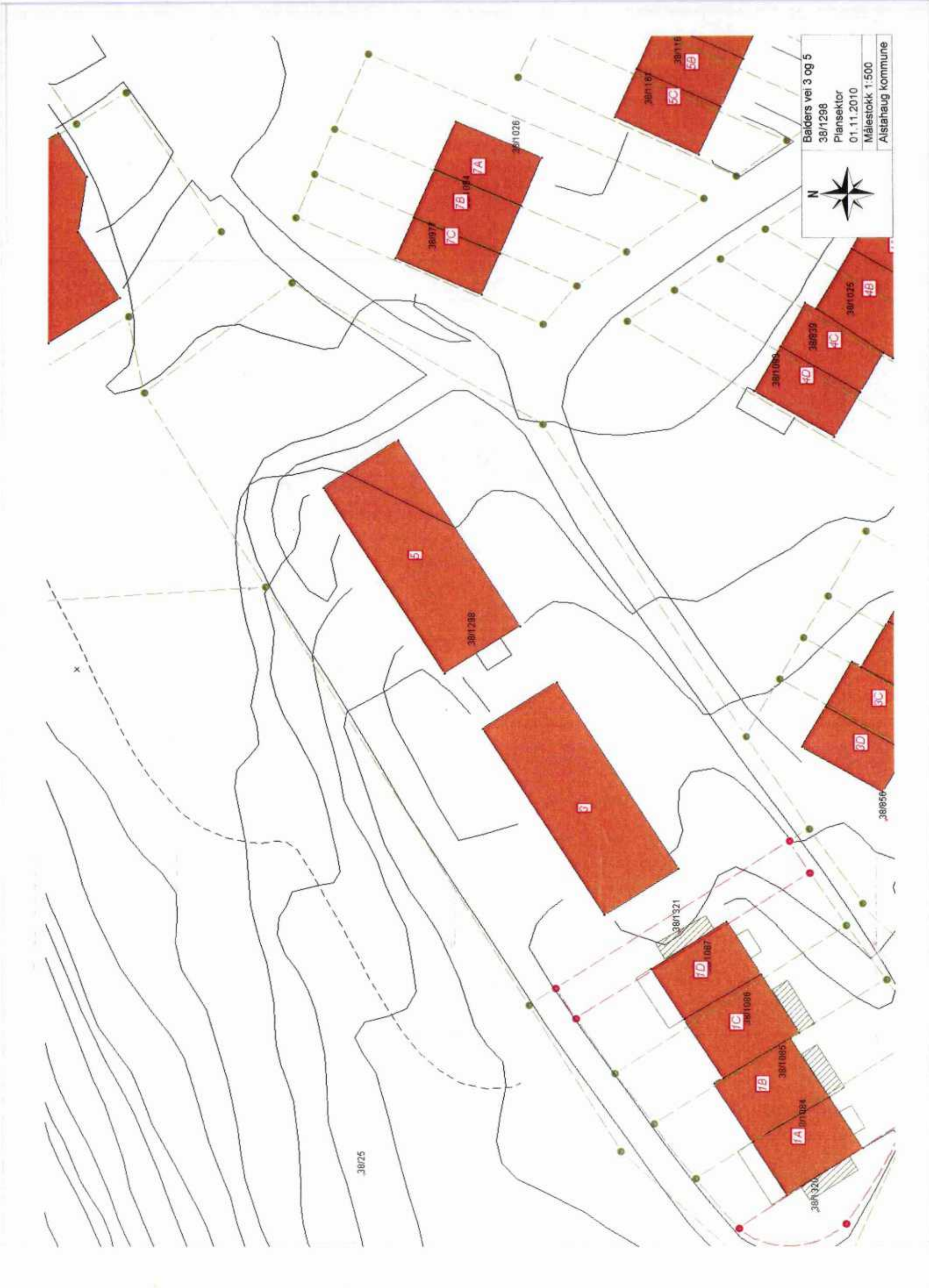
3D: Liv Kristin Staven Liv Kristin Staven, Kenneth Borgersd

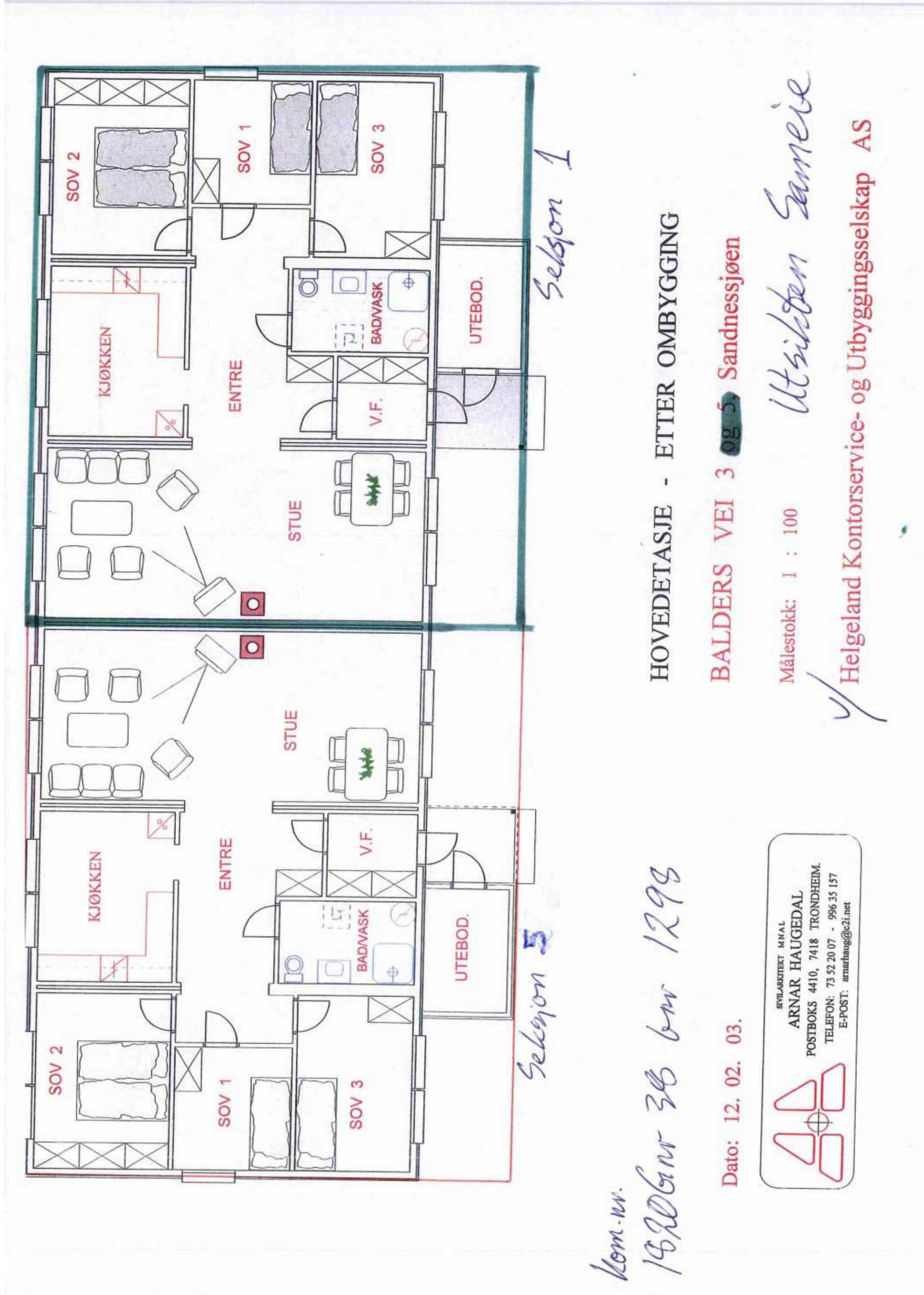
5A: Johanne Todal Johanne Todal

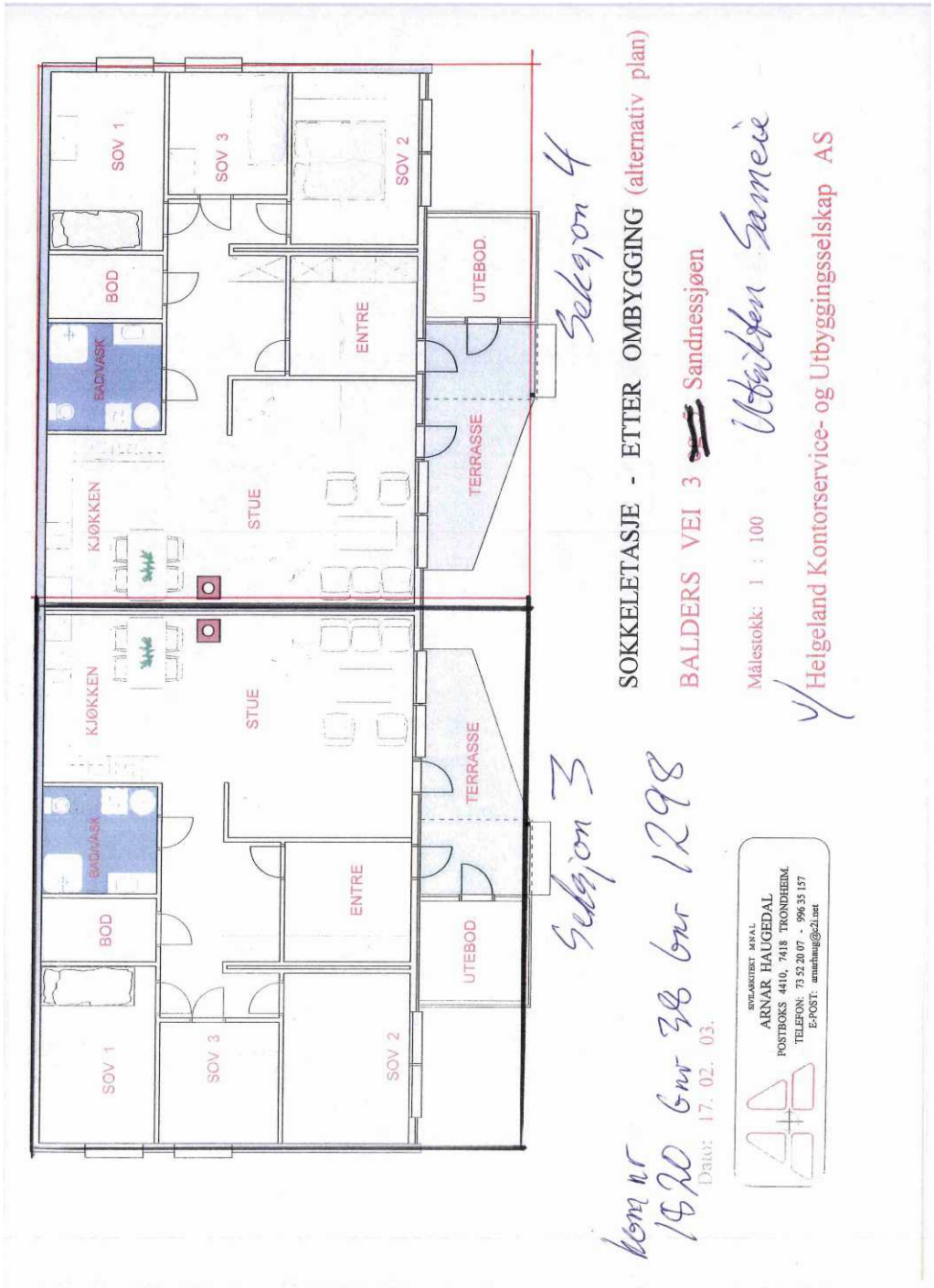
5B: Roy Nilsen Roy Nilsen.

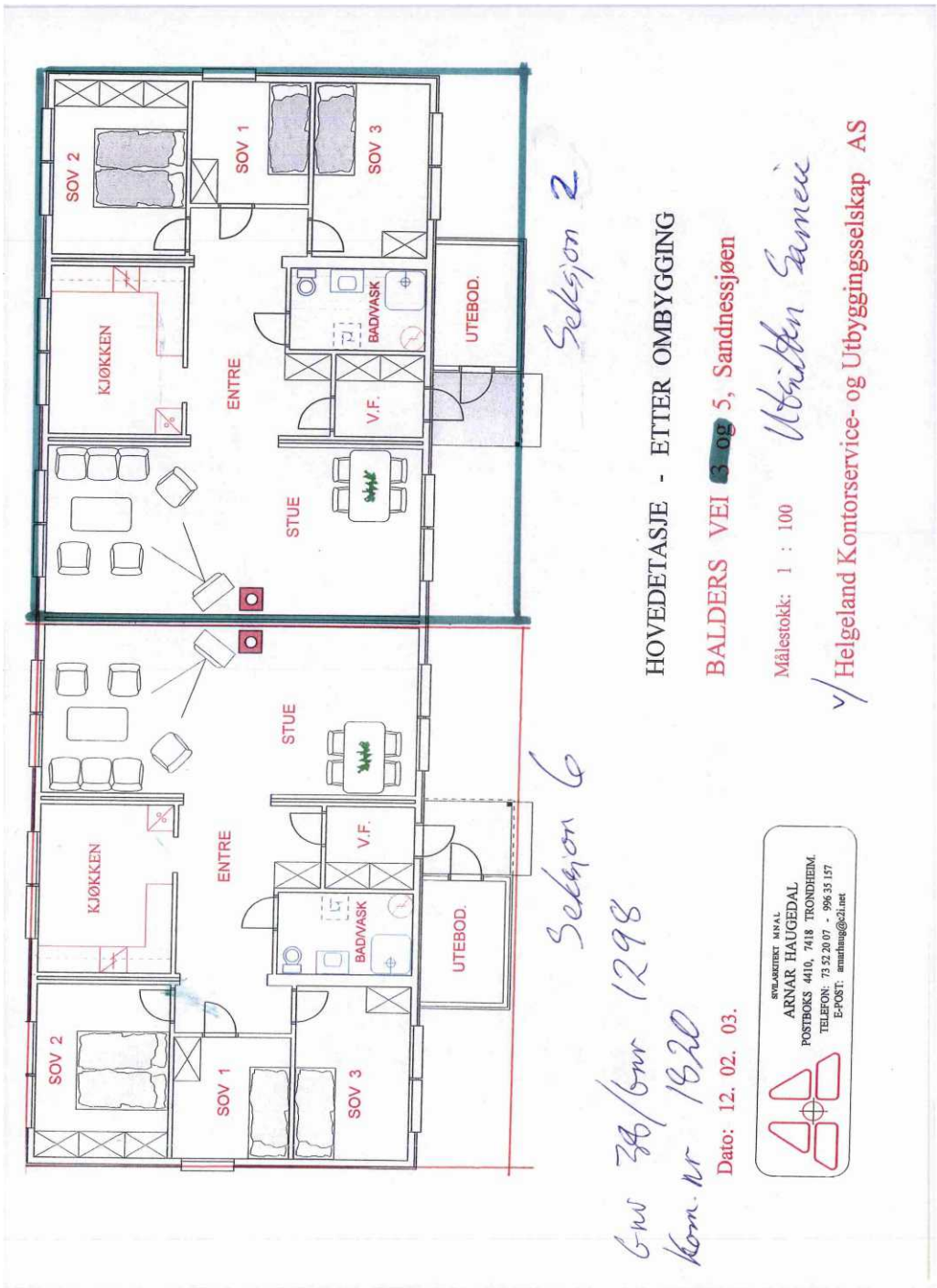
5C: Petter Kaasen Petter Kaasen

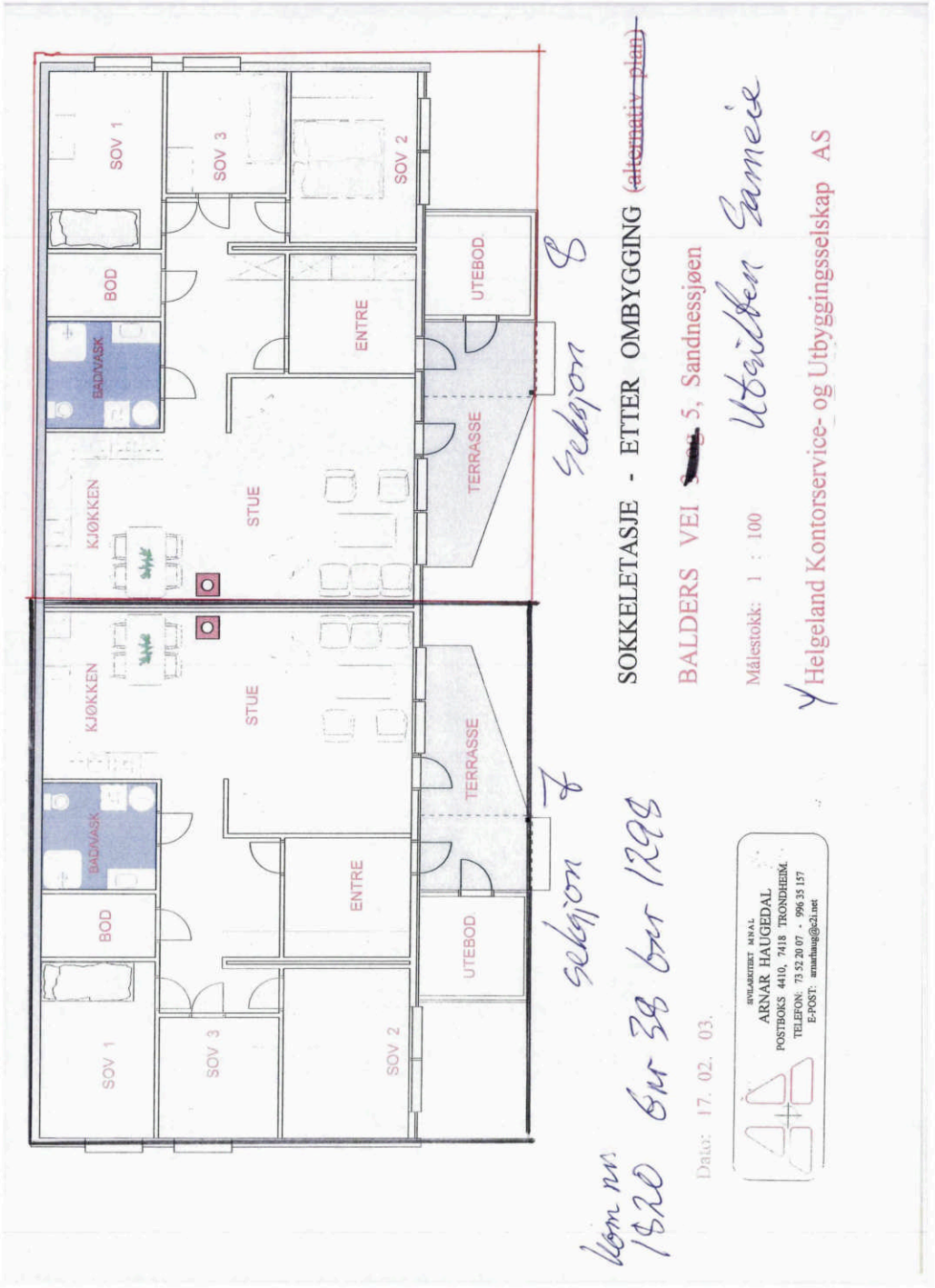
5D: Kjell Bjerke Kjell Bjerke
Nadia Butina


Balders vei 3 og 5
38/1298
Plansektor
01.11.2010
Målestokk 1:500
Alstahaug kommune
N
38/1298
38/1321
38/25
38/856
38/1026
38/1025
38/939
38/1087
38/1086
38/1085


SOV 2
SOV 1
SOV 3
KJØKKEN
ENTRE
BAD/VASK
UTEBOD.
V.F.
STUE
Seksjon 1
Seksjon 5
HOVEDETASJE - ETTER OMBYGGING
BALDERS VEI 3 og 5. Sandnessjøen
Utskilten Sameie
Målestokk: 1 : 100
Helgeland Kontorservice- og Utbyggingsselskap AS
kom.nr. 1820 Gnr 38 bnr 1298
Dato: 12. 02. 03.
SIVILARKITEKT MNAL
ARNAR HAUGEDAL
POSTBOKS 4410, 7418 TRONDHEIM
TELEFON: 73 52 20 07 - 996 35 157
E-POST: arnarhaug@c2i.net


SOKKELETASJE - ETTER OMBYGGING (alternativ plan)
BALDERS VEI 3
Sandnessjøen
Målestokk: 1 : 100
v/Helgeland Kontorservice- og Utbyggingsselskap AS
SVILARKITEKT MNAL
ARNAR HAUGEDAL
POSTBOKS 4410, 7418 TRONDHEIM.
TELEFON: 73 52 20 07 - 996 35 157
E-POST: arnarhaug@c2i.net
Dato: 17. 02. 03.
SOV 1
SOV 3
SOV 2
BOD
BAD/VASK
ENTRE
UTEBOD.
KJØKKEN
STUE
TERRASSE
Seksjon 4
Seksjon 3
kom nr 1820 Gnr 38 Gnr 1298


HOVEDETASJE - ETTER OMBYGGING
BALDERS VEI 3 og 5, Sandnessjøen
Målestokk: 1 : 100
v/Helgeland Kontorservice- og Utbyggingsselskap AS
SVILARKITEKT MNAL
ARNAR HAUGEDAL
POSTBOKS 4410, 7418 TRONDHEIM.
TELEFON: 73 52 20 07 - 996 35 157
E-POST: arnarhaug@c2i.net
Dato: 12. 02. 03.
SOV 1
SOV 3
SOV 2
KJØKKEN
ENTRE
V.F.
BAD/VASK
UTEBOD.
STUE
Seksjon 2
Seksjon 6
Gnr 38/Gnr 1298
kom. nr 1820



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Seksjon 1820-38/1298/0/4

Norkart
Utskriftsdato: 07.01.2026 09:05

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.12.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	10/80	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Feilretting	02.12.2010 02.12.2010	10/2632		
Seksjonering Reseksjonering	18.11.2010 18.11.2010	10/2632	Sendt til tinglysing 02.12.2010	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			Bosatt (B)
			Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Balders vei 3D	H0102	38/1298/0/4	110	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Balders vei 3 D **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8803 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	215 Strendern	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187824281		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	01.07.2011

1: Bygning 187824281: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 01.07.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	404
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	404
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	210
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.04.1975	14.05.2001	
Igangsettingstillatelse	20.04.1975	14.05.2001	
Tatt i bruk	05.10.1976	14.05.2001	
Ferdigattest	01.07.2011	01.07.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Balders vei 3D	H0102	38/1298/0/4	110	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	206	0	206	0	0	0
H01	2	198	0	198	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/1298

Bruksnavn	Balders vei 3 og 5	Beregnet areal	2824.2
Etablert dato	11.09.2003	Historisk oppgitt areal	2832,4
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323574.74	393175.06	0	Ja	2824.2	

Utskriftsdato: 07.01.2026

Alstahaug kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1820	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	1298	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4

BruksenhetId	90336261	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	187824281	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Balders vei 3D, 8803 SANDNESSJØEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre Tai 35

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.03.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 90336261

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Grunnkart

Alstahaug kommune

Eiendom: 38/1298/0/4
Adresse: Balders vei 3D
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

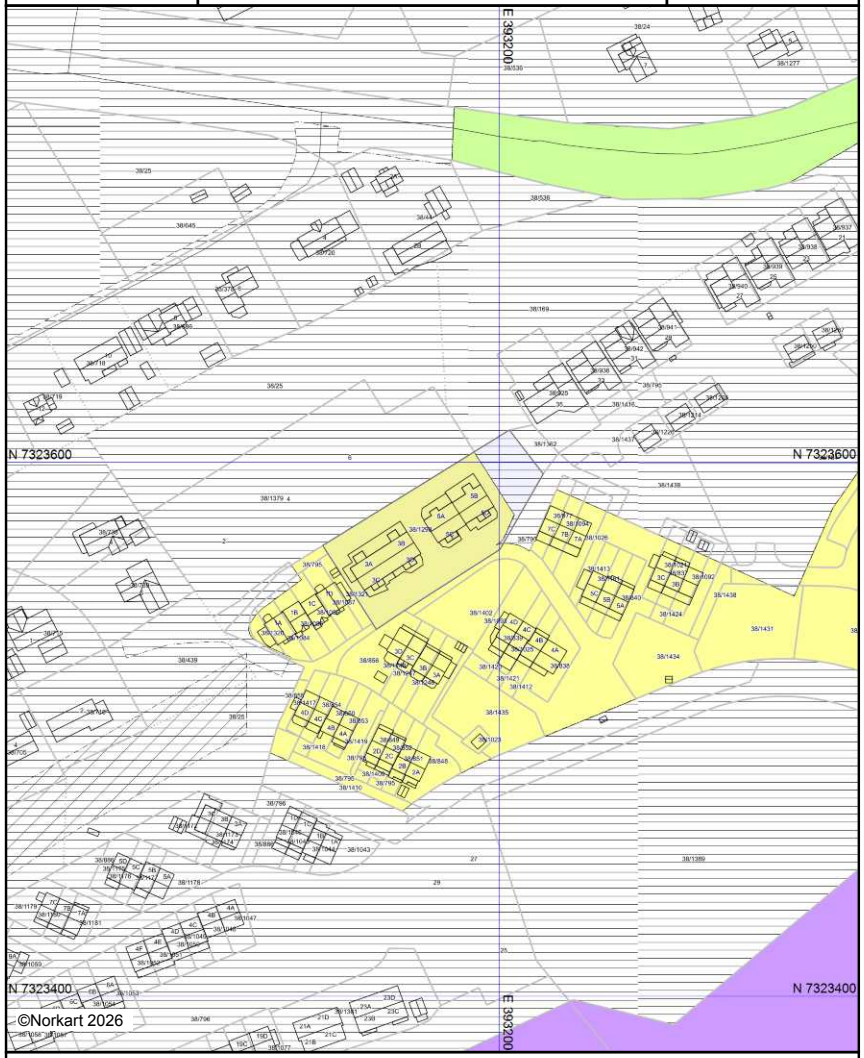
Kommuneplankart

Alstahaug kommune

Eiendom: 38/1298/0/4
Adresse: Balders vei 3D
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - eksisterende

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

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

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende

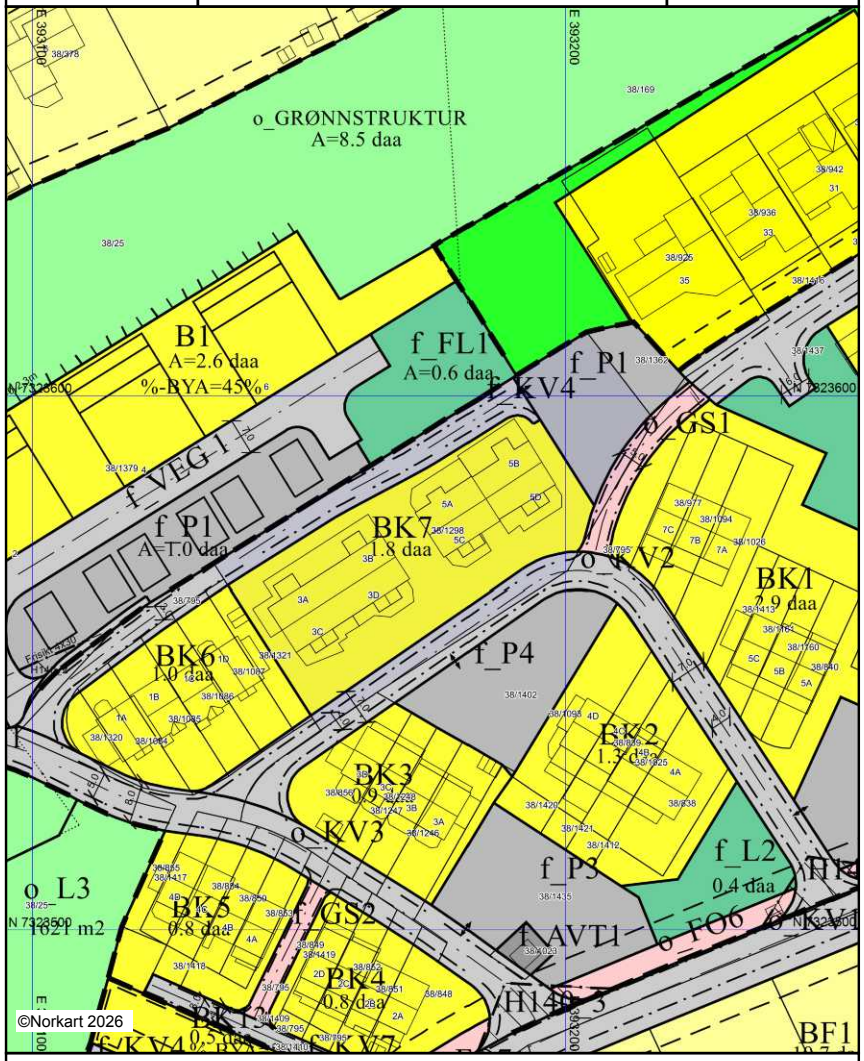
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

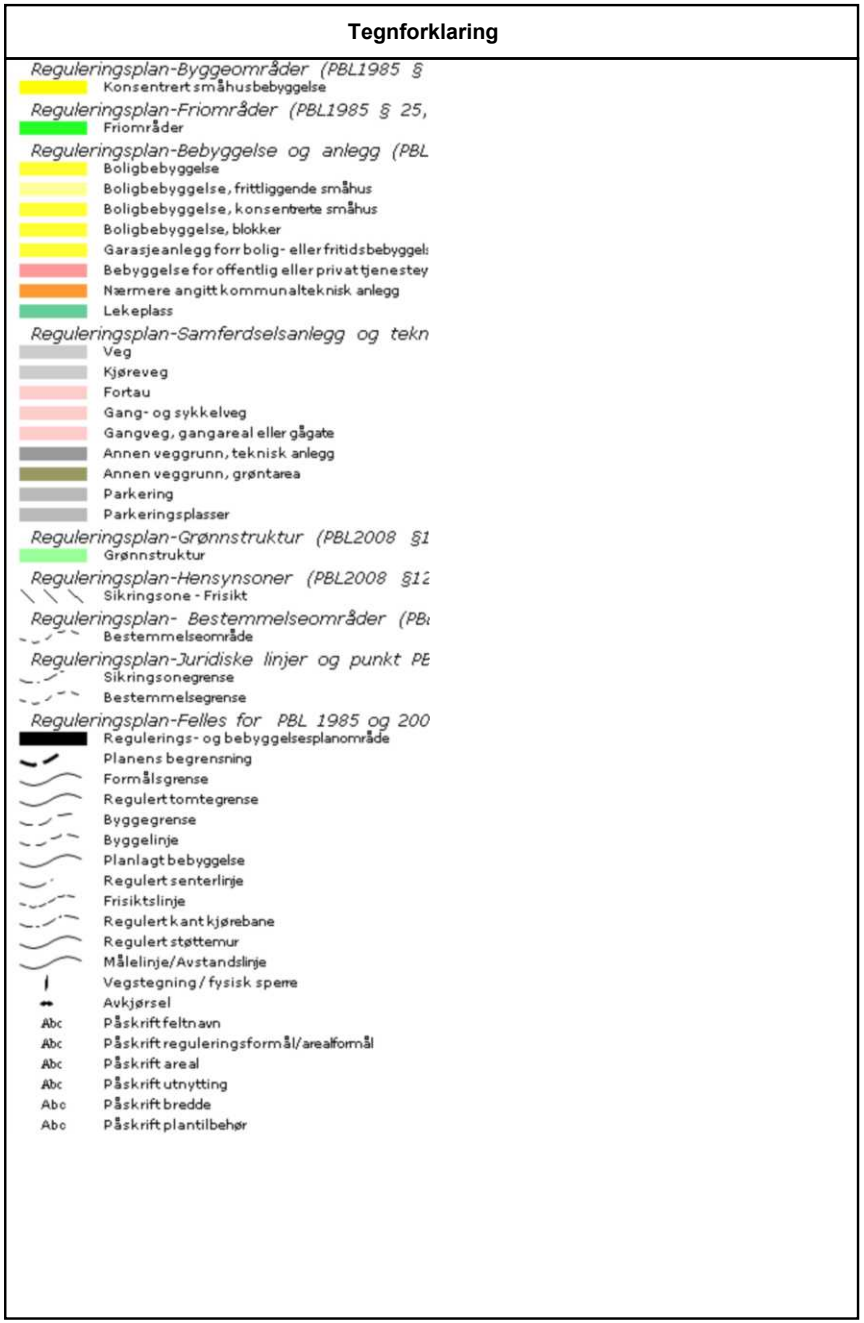
Eiendom: 38/1298/0/4
Adresse: Balders vei 3D
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



BALDERS VEI 3D

Nabolaget Matstia/Kroken/Kvernåsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandnes barneskole	**6 min**
Linje 205	0.5 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**11 min**

SKOLER

Sandnes barneskole (1-4 kl.)	**7 min**
138 elever, 9 klasser	0.7 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)	**6 min**
241 elever, 13 klasser	3.1 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
214 elever, 18 klasser	3.9 km
Sandnessjøen videregående skole	**7 min**
400 elever, 20 klasser	3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Kulturbadet Sandnessjøen	**19 min**
Recharge Sandnessjøen	**19 min**

> «Her er det trygt og godt å bo. Store hager, hyggelige naboer, nært skole med lekeapparater, akebakke og fotballbaner.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

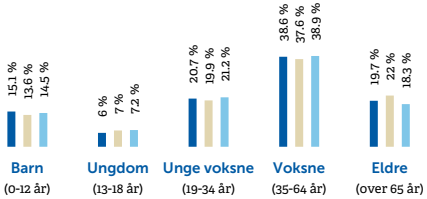
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Matstia/Kroken/Kvernåsen	1 277	635
Sandnessjøen	6 006	2 946
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sandnes barnehage (1-5 år)	**8 min**
46 barn	0.7 km
Posthornet barnehage (1-5 år)	**21 min**
19 barn	1.9 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år)	**6 min**
108 barn	3.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sandnessjøen	**11 min**
PostNord	1 km
Bunnpris Sandnessjøen	**18 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

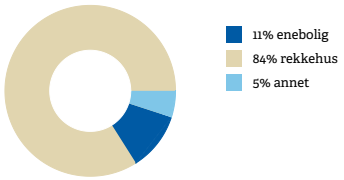
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Sandnes barneskole Aktivitetshall, fotball	**7 min** 0.6 km
Bjarnetjønna skole Aktivitetshall, ballspill	**23 min** 2 km
Feel24 Sandnessjøen	**19 min**
IFORM Sandnessjøen	**21 min**

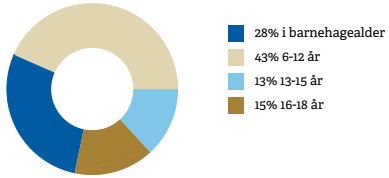
BOLIGMASSE



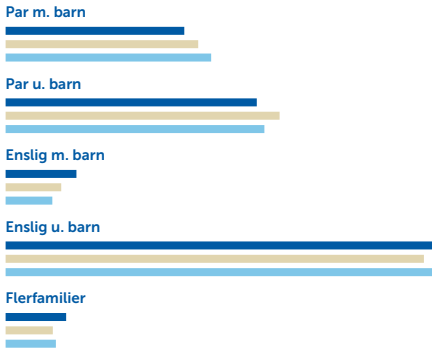
VARER/TJENESTER

AMFI Skansen	**18 min**
Vitusapotek Idun Sandnessjøen	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



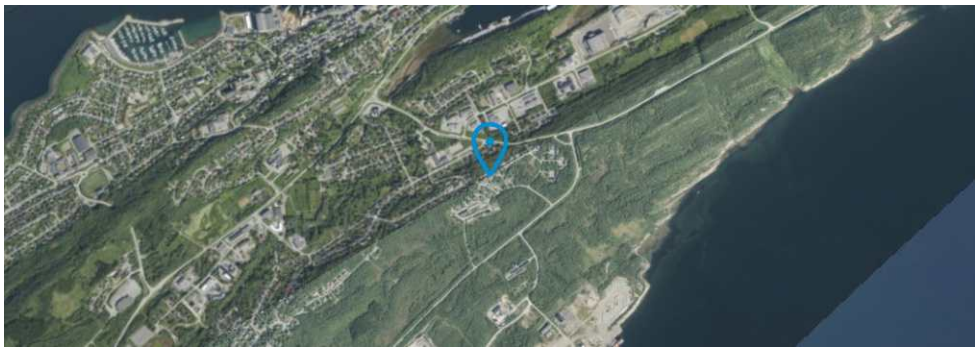
FAMILIESAMMENSETNING

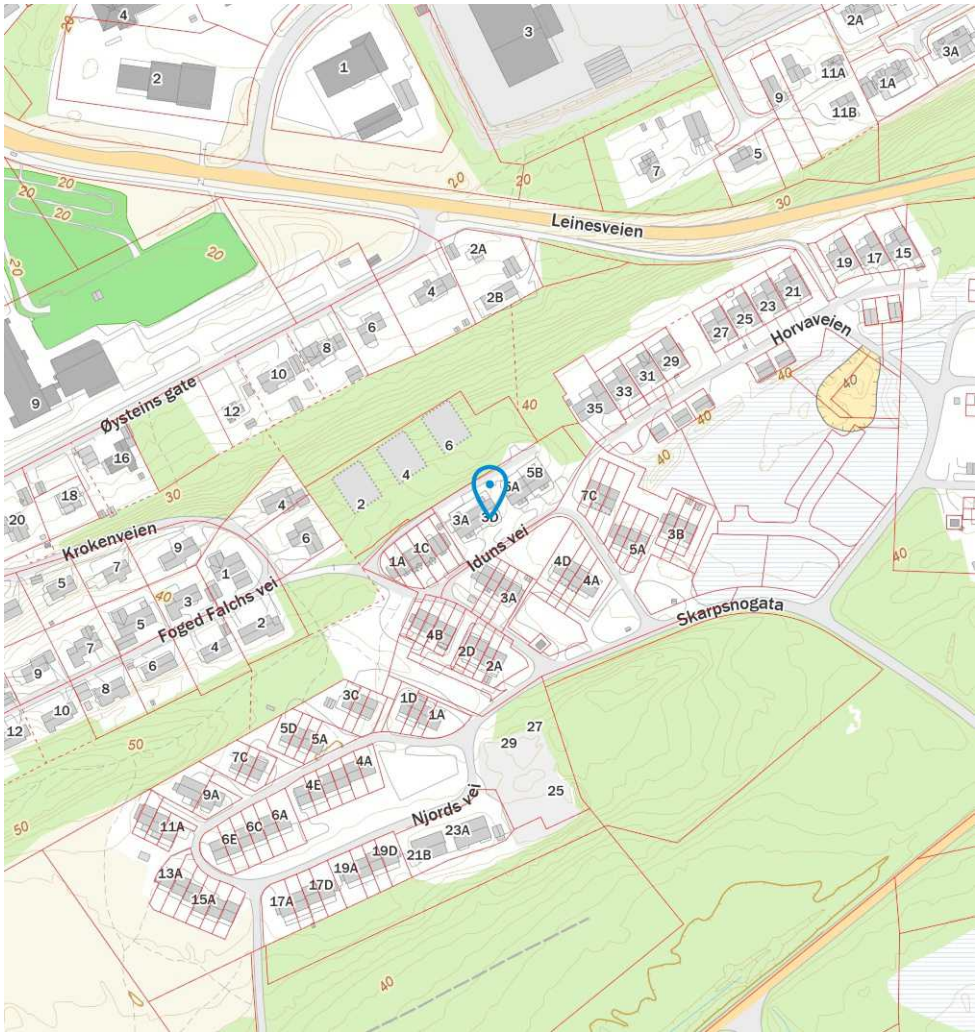


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

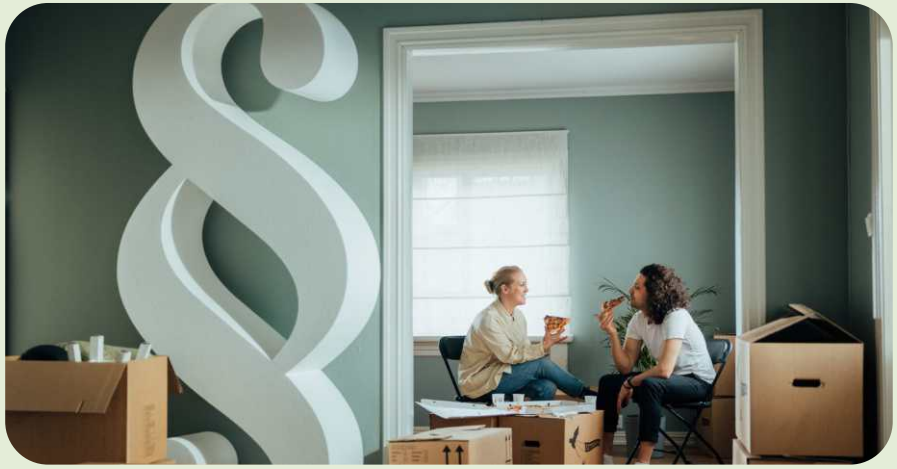
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250060 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Balders vei 3D, 8803 Sandnessjøen.
Gnr. 38, Bnr. 1298, Snr. 4, Alstahaug kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 13250060
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.02.2026

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no