

Velkommen til

Jonas Lies gate 2, 8800 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jonas Lies gate 2
8800 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1960
BRA/BRA-i	302 / 278 m²
Soverom	4

Energimerke C

Velkommen til Jonas Lies Gate 2! En innholdsrik og omfattende oppgradert enebolig med flott beliggenhet og utsikt.

Dette er en gjennomført familiebolig som ble betydelig påbygget og modernisert i 2017. Huset har en innholdsrik planløsning over tre plan, med blant annet fire soverom, tre bad og flere stuer som gir fleksibilitet for hele familien. I andre etasje finner du en åpen og luftig stue med store vindusflater, takvinduer og utgang til terrasse med utsikt mot småbåthavnen. Tomten er pent opparbeidet med plen og en steinbelagt gårdsplass, og beliggenheten i det etablerte nabolaget Stamnes gir nærhet til både skoler, barnehager og flotte turområder.

Høydepunkter:
- Flere terrasser med et samlet areal på 76 m², delvis med utsikt
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Tre flislagte bad med gulvvarme, ett med badekar og doble servanter
- Egen badstue med tilhørende dusjrom i kjelleren
- Garasje samt parkering på steinbelagt gårdsplass

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
Jonas Lies gate 2, 8800 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 37, Bnr. 239, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 680 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 162 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 163 590,- 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 34 345.27,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 278 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 302 m²
TBA: 76 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På eiendommen er det en garasje med plass til én bil, samt ytterligere parkering på egen tomt med steinbelagt innkjørsel og gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 877 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.
Eiet tomt som er opparbeidet med plen og prydbusker. Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Innkjørsel og gårdsplass er steinbelagt.

Eiendomsgrensene er angitt som mindre nøyaktige og kan ha avvik.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 2017, med drenerende masser rundt boligen. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Det er grunnmursplast med klemlist.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer og kjellerytttervegger er av betong.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer på eiendommen er av naturstein og belegningsstein.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker, og har steinbelagt innkjørsel og gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk og avløp, med private stikkledninger. Vannrør av plast via kommunalt nett. Vannrøret er opplyst å være fra 1994. Avløpsrør av plast via kommunalt nett. Avløpsrøret og overvannsrør er opplyst å være fra 2003.

Byggeår
Bolig 1960 ifølge kommunen.
Garasje 1985 ifølge kommunen.
Tilbygg 2017 ifølge ferdigattest.

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

1. etasje
BRA-i 109 m²: Entré, trapperom, gang, tre soverom, bad/vaskerom, stue og bad.

2. etasje
BRA-i 103 m²: Stue, soverom, bad/vaskerom, kjøkken og trapperom.

Kjelleretasje
BRA-i 66 m²: Trapperom, tre boder, dusjrom, badstue og uinnredet kjellerrom.

Garasje:
Garasjeplan
BRA-e 24 m²: Garasje.

Eiendommen har to terrasser i 1. etasje på henholdsvis ca. 25 m² og ca. 13 m², og to terrasser i 2. etasje på henholdsvis ca. 25 m² og ca. 13 m².

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 byggemeldte tegninger fra 1958, men dagens bruk og planløsning avviker fra det som er opprinnelig godkjent.

Avvikene gjelder følgende:
- Kjelleretasjen har en annen rominndeling enn det som fremgår av de godkjente tegningene. Endringene vurderes imidlertid ikke å være søknadspliktige, da ingen av rommene er tiltenkt varig opphold.

- I 1. etasje er opprinnelig planløsning endret, blant annet ved at vindfang/inngangsparti er flyttet og romfordelingen er justert. Etasjen består i dag av to soverom, stue, bad og gang. Endringene anses ikke å utløse søknadsplikt.

- I 2. etasje er det gjort mer vesentlige endringer. Opprinnelig er denne inntegnet med fire soverom, trappeoppgang og kott. I dag er etasjen omdisponert til ett soverom, stue, bad og kjøkken. Omgjøring av kott til rom for varig opphold (bad/soverom) er søknadspliktig.

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det foreligger byggetegninger for tilbygget oppført i 2017. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Fasadeendringer er i utgangspunktet søknadspliktige. Endringer som ikke fører til forandringer i bygningens karakter, eller hvor fasaden tilbakeføres til tidligere dokumentert utførelse, er unntatt søknadsplikt. Det er kommunen som avgjør om fasadeendringen fører til at bygningens karakter endres. I så fall krever endringen byggesøknad og tillatelse fra kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det foreligger godkjente bygningstegninger for garasjen datert 1985. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Eneboligen er fra 1960, tilbygd og oppgradert i 2017, og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminerte slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, mikro og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Takvindu over arbeidsbenken.

Bad/vaskerom, 1. etasje:
Oppgradert i 2017. Fliser på vegger, sparklet og malt gips i himlingen, flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, elektrisk håndkletørker, bidé, dusjvegger og gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Rommet har avvik i fallforhold til sluk og slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Bad, 1. etasje:
Oppgradert i 2017. Fliser og malt tapet på vegger, sparklet og malt gips i himlingen, flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, elektrisk håndkletørker, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Elektrisk styrt vifte. Rommet har avvik i fallforhold til sluk.

Bad/vaskerom, 2. etasje:
Oppgradert i 2017. Fliser og malt tapet på vegger, sparklet og malt gips i himlingen, to takvindu. Flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Innredning med 2 toppmonterte servanter og ett-greps blandebatteri, elektrisk håndkletørker, dusjvegger og gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Rommet har avvik knyttet til grunne flisfuger i dusjsone, fallforhold til sluk og slukutførelse.

Dusjrom, kjelleretasje:
Flislagt på vegger, panel i himling, flislagt gulv med fall mot sluk i dusjsonen. Dusjnisje. Rommet mangler ventilasjon og har avvik ved slukutførelse. Rominndelingen i kjelleretasjen avviker fra godkjente bygningstegninger.

Overflater:
Gulv: Laminat, malt betong og belegg.
Vegger: Sparklet og malt gips og panel.
Himling: Malte himlingsplater, sparklet og malt gips og panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillene er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt betonggulv, med støpt betongsåle på grunn.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av murstein fra byggeår, med nytt røykrør av stål installert i 2017. Det er et fastmontert ildsted i form av en lukket vedovn fra 2017. Sotluke er montert i kjelleretasjen.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en lakkert tretrapp med glassrekkverk som strekker seg fra 1. etasje til 2. etasje.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører og slette laminerte dører. Dørene ble skiftet ut under oppgraderingen i 2017.

Vannledninger:
Alle vann- og avløpsrør i hele boligen ble byttet i 2017, med unntak av vannrørene til bad/vaskerom i 1. etasje. Vannledningene er av kobber og plast. Hovedstoppekran og rørskap med lekkasjestopper er plassert i kjelleretasjen.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast fra 2017.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer. Det er periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator og fra bad via elektrisk styrte vifter.

Varmtvannstank:
Boligen har to varmtvannstanker plassert i kjelleretasjen: en på ca. 300 liter fra 2017 og en på ca. 200 liter fra 2016, begge av merket Oso.

Elektrisk anlegg:
El-anlegget er fra 2017. El-skap med automatsikringer er plassert i trappegang til kjelleretasjen. Det foreligger samsvarserklæring datert 20.11.2017.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Lagring:
Kjelleretasjen inneholder tre boder som gir god lagringsplass. Eiendommen har i tillegg en garasje for én bil med støpt betongsåle, grunnmurer av betong, yttervegger av bindingsverk av tre kledd med stående og liggende kledning og saltak tekket med profilerte stålplater.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Kjelleretasje Dusjrom - Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater: Det er ikke etablert tilstrekkelig ekspansjonsåpning i laminatgulv ved enkelte døråpninger.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt avvik i 1. etasjen (trapperom): høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm og gjennom hele rommet på ca. 20 mm. Målt avvik i 2. etasjen (soverom): høydeforskjell innenfor 2 meter på ca. 12 mm og gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Underlagsplaten er for kort. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ilegget. Det er noe rustdannelser/rustvann rundt den eldre sotluken.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i støpt såle og grunnmurer mot terreng er normalt i eldre boliger. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Konsekvensen er at lekkasjevann ikke ledes til fordelerskap. Det er montert Smartstopp-system som stenger hoved inntaks ventil når sensoren på gulvet føler fuktighet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe: Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: 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.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer, særlig i overganger.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er etablert tett list/terskel ved dusjsone. Løsningen hindrer fri avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk. Vann i dusjsone renner tregt til sluk på grunn av ujevnt fall.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er registrert grunne flisfuger i dusjsone. Grunne fuger kan gi redusert vedheft og slitestyrke, samt økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning over tid.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ukjent hvilken type slukmansjett som er benyttet. Det er ikke dokumentert eller synlig at membran er påført slukmansjett før klemring er montert. Mangelfull utførelse i overgangen mellom membran og sluk kan medføre økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

- Kjelleretasje Dusjrom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluket i gulvet mangler forhøyningsring og det er benyttet skruer som er synlige og har punktert membranen. Skruene har også noe rustdannelse. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer.

- Kjelleretasje Badstue - Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Sluket i gulvet mangler forhøyningsring og det er benyttet skruer som er synlige og har punktert membranen. Skruene har også noe rustdannelse.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

- Kjelleretasje Dusjrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det ble ikke utført fuktsøk i dusjsonen da gulvet var svært vått etter bruk av dusjen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rasfare/skred: Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE, og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.
- Rekkverk kjellertrapp: Trappen til kjelleretasjen mangler rekkverk.
- Barnesikring vinduer: Enkelte vinduer som går ned til gulv er ikke utstyrt med barnesikring. Lysåpning er målt til over 50 cm fra gulv til terreng.

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. 5: Boligen ble påbygd og oppgradert i 2017, inkludert renovering av tak, etterisolering og utskifting av vinduer og dører.

Pkt. 10: Kalkutslag observert på malt betonggulv i kjeller. Ikke utbedret.

Pkt. 11: Jeg lagt ny drenering langs vest side og delvis på sør fasaden. Resten av drenering er ikke undersøkt.

Pkt. 15: Alle vann- og avløpsrør i boligen ble byttet i 2017.

Pkt. 19: Fuktighetsmerker i murpipe i kjelleretasje, ca. 0,4 m fra kjellergulvnivå. Utbedret i 2017 med installasjon av stålrør i eksisterende murpipe.

Pkt. 20: Stålrør installert i eksisterende murpipe i 2017.

Pkt. 23: Ny elektrisk installasjon montert i hele boligen i 2017.

Pkt. 26: Boligen ble totaloppusset og tilbygd. Tiltaket er godkjent av kommunen med igangsettingstillatelse SAK NR. PUV 115/16 og ferdigattest datert 26.06.2017.

Pkt. 37: Eiendommen har garasje. Ingen kjente feil eller skader ved garasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Takkonstruksjonen er et saltak av tre. Taktekkingen består av stålplater fra 2017, og undertaket er av duk fra 2017. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Den opprinnelige delen har adkomst til kaldloftet via luke i himling i 2. etasje.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall fra 2017. Det er fastmontert takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC-vinduer med 3-lags glass. Vinduer ble skiftet ut under renovering i 2017.

Dører:
Bygningen har PVC hovedytterdør, PVC balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre. Dører ble skiftet ut under renovering i 2017.

Balkonger/terrasser:
Det er fire terrasser. En terrasse på ca. 25 m² med liggende rekkverk og glassrekkverk, konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler, med adkomst fra hage og hovedinngangsdør. En terrasse på ca. 25 m² med liggende rekkverk og glassrekkverk, konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler, med adkomst fra stue/trapperom i 2. etasje. En terrasse på ca. 13 m² med malt stående rekkverk, konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler, med adkomst fra stuen i 2. etasje. En terrasse på ca. 13 m², konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler, med adkomst fra hage og stuen i 1. etasje.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av tre og strekkmetall til terrasse/inngangsparti.

Garasje:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Byggeår er ukjent.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og rolig beliggenhet på Stamnes, et etablert boligområde i Sandnessjøen. Her bor man i gangavstand til det meste en travel hverdag krever, samtidig som man har umiddelbar nærhet til sjøen og storslått natur. Fra eiendommen er det utsikt mot småbåthavnen og fjellene i horisonten, en påminnelse om de flotte turområdene som omgir byen.

For familier er dette en svært praktisk beliggenhet. Både Stamnes barnehage, Bjarnetjønna skole, Sandnessjøen ungdomsskole og videregående skole ligger alle innen en kort spasertur. Like i nærheten ligger også Helgelandshallen og Stamnes minibane, som tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter for barn og unge. Den daglige logistikken blir enkel med alt samlet på ett sted.

Sandnessjøen sentrum med sitt utvalg av butikker, kafeer og kulturtilbud, er også i gangavstand. Samtidig er veien kort til flotte naturopplevelser, enten det er en tur langs sjøen eller en mer krevende fjelltur til ikoniske De Syv Søstre. For reiser er det gode bussforbindelser fra Stamneshallen, og Sandnessjøen lufthavn Stokka er kun en kort kjøretur unna.

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

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

Viktig informasjon
Det ene garderobeskapet på soverommet i 1.etasje medfølger ikke salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
For den opprinnelige bygningen foreligger det godkjente bygningstegninger datert 14.06.1958, med distriktsarkitektens stempel for godkjenning 02.04.1959. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne oppføringen. Boligen er oppført ca. 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 26.06.2017. 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 også ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 30.08.2017. Kopi av denne følger vedlagt.

Garasje:
For den frittstående garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger fra 1985. Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2017 i stuen. Boligen har en fastmontert lukket vedovn fra 2017 som er tilknyttet innvendig mursteinspipe. Det benyttes også elektriske panelovner for oppvarming. Det er gulvvarme med termostatstyrte elektriske varmekabler på bad og bad/vaskerom i både 1. og 2. etasje.

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

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

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (felt B2) i reguleringsplanen Stamnesøra (plan-ID 504302131), vedtatt 04.09.2003. Et delareal på 85 m² er regulert til kjørevei og 13 m² til annen veigrunn.

For boligområdet gjelder blant annet følgende bestemmelser fra § 1:
- Områdene B1, B2 og B3 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Ved utvidelse med tilbygg eller påbygg skal byggehøyder tilpasses eksisterende byggehøyder og omkringliggende bebyggelse.
- Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Takvinkel skal tilpasses eksisterende omgivelser og bebyggelse.
- Frittstående garasjer og boder skal samlet ikke ha større grunnflate enn 45 m² og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022 (plan-ID 201622), vedtatt 14.12.2016. I kommuneplanen er eiendommen underlagt hensynssone H910, som innebærer at reguleringsplanen Stamnesøra fortsatt skal gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 920 082,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 680 327,-.

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
Reda Rapalaviciene og Gintaras Rapalavicius

Heftelser og servitutter

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,7 % 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 07-05-2026 av Lars Emil Brattland i MOTAKST AS.

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

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

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre

kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport, datert 18.05.2026
Energiattest, datert 27.11.2018
Selgers egenerklæring, datert 22.04.2026
Bygningstegninger, datert 1959
Bygningstegninger garasje, datert 1985
Bygningstegning tilbygg, udatert
Ferdigattest tilbygg, datert 26.06.2017
Ferdigattest rehabilitering av skorstein, datert 30.08.2017
Matrikkelrapport, datert 22.04.2026
Grunnkart, datert 22.04.2026
Ledningskart, datert 22.04.2026
Reguleringsplan, datert 04.09.2003
Reguleringskart, datert 22.04.2026
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Jan Øyvind Westby

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

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






















SIEMENS

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.











JONAS LIES GATE 2

Nabolaget Stamnes/Klokkervika - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Stamneshallen		**7 min**
Linje 201, 205, 704, 705, 23-704		0.5 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka		**10 min**

SKOLER

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)		**8 min**
220 elever, 15 klasser		0.7 km
Ura skole (1-4 kl.)		**4 min**
132 elever, 8 klasser		2.7 km
Sandnes barneskole (1-4 kl.)		**6 min**
133 elever, 6 klasser		3.2 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)		**10 min**
232 elever, 20 klasser		0.8 km
Sandnessjøen videregående skole		**7 min**
400 elever, 20 klasser		0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Prestmarkveien 8, Sandnessjøen - S...	**10 min**
Hansens Bilverksted Sandnessjøen	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

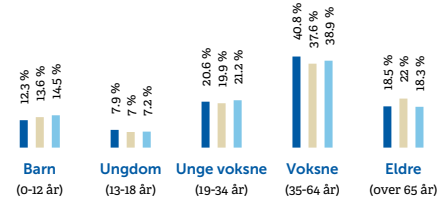
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stamnes barnehage (1-5 år)		**6 min**
26 barn		0.5 km
Posthornet barnehage (0-5 år)		**12 min**
20 barn		1 km
Sandnessjøen barnehage (0-5 år)		**17 min**
102 barn		1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sandnessjøen	**18 min**
Bunnpris Sandnessjøen	**18 min**

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

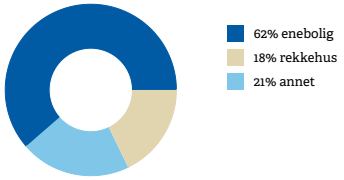
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Helgelandshallen fotballbane		**6 min**
Aktivitetshall, fotball, friidrett		0.5 km
Stamnes minibane		**6 min**
Ballspill		0.5 km
Feel24 Sandnessjøen		**17 min**
Feel24 Lyngåsen		**20 min**

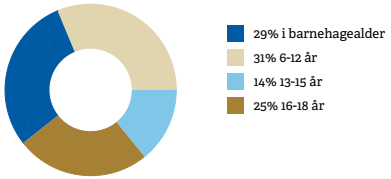
BOLIGMASSE



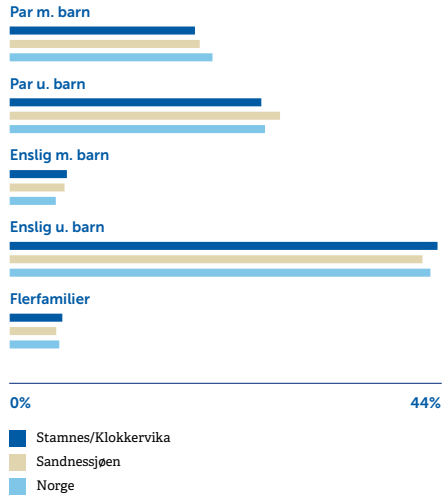
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	**18 min**
Vitusapotek Syv Søstre	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

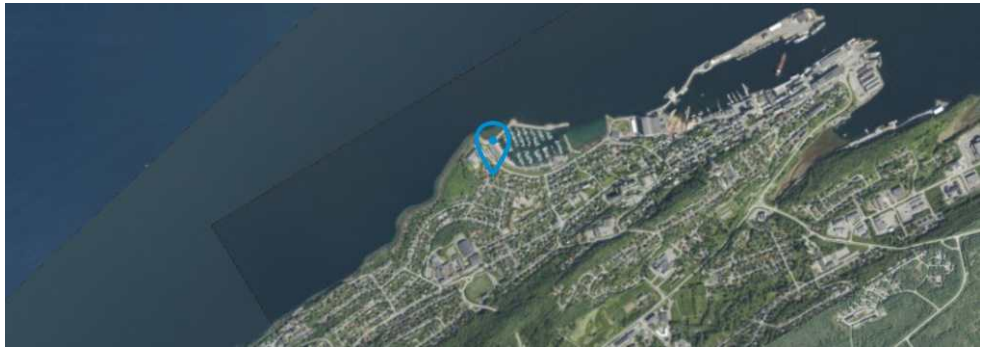


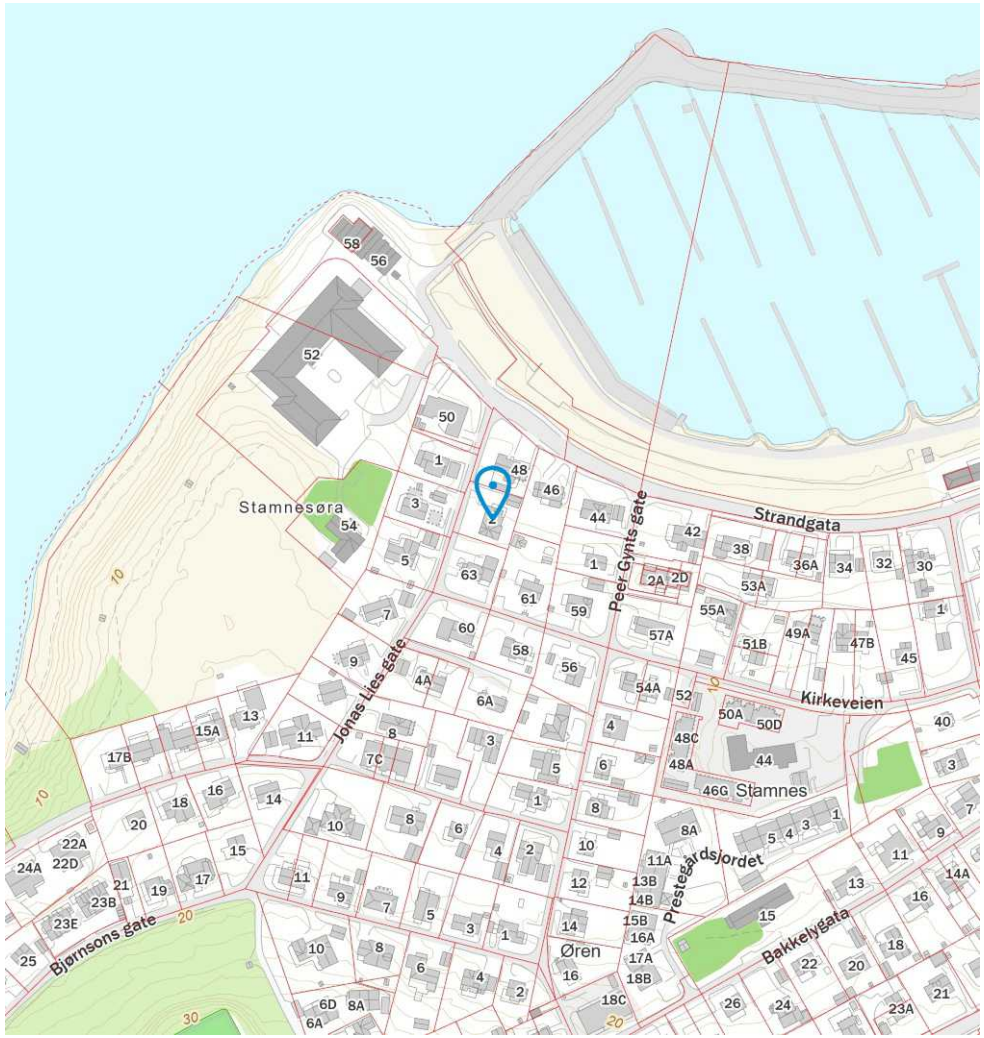
SIVILSTAND

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

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 2026

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 2026





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

JONAS LIES GATE 2

Nabolaget Stamnes/Klokkervika - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Stamneshallen		**7 min**
Linje 201, 205, 704, 705, 23-704		0.5 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka		**10 min**

SKOLER

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)		**8 min**
220 elever, 15 klasser		0.7 km
Ura skole (1-4 kl.)		**4 min**
132 elever, 8 klasser		2.7 km
Sandnes barneskole (1-4 kl.)		**6 min**
133 elever, 6 klasser		3.2 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)		**10 min**
232 elever, 20 klasser		0.8 km
Sandnessjøen videregående skole		**7 min**
400 elever, 20 klasser		0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Prestmarkveien 8, Sandnessjøen - S...	**10 min**
Hansens Bilverksted Sandnessjøen	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

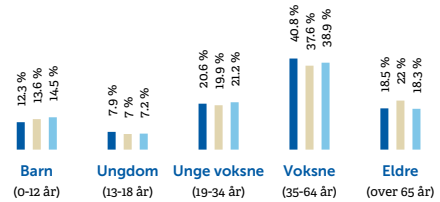
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stamnes barnehage (1-5 år)		**6 min**
26 barn		0.5 km
Posthornet barnehage (0-5 år)		**12 min**
20 barn		1 km
Sandnessjøen barnehage (0-5 år)		**17 min**
102 barn		1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sandnessjøen	**18 min**
Bunnpris Sandnessjøen	**18 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

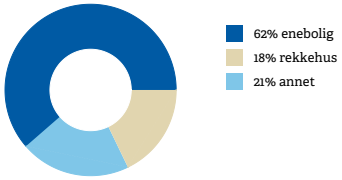
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Helgelandshallen fotballbane		**6 min**
Aktivitetshall, fotball, friidrett		0.5 km
Stamnes minibane		**6 min**
Ballspill		0.5 km
Feel24 Sandnessjøen		**17 min**
Feel24 Lyngåsen		**20 min**

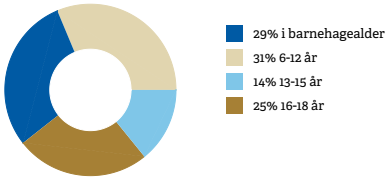
BOLIGMASSE



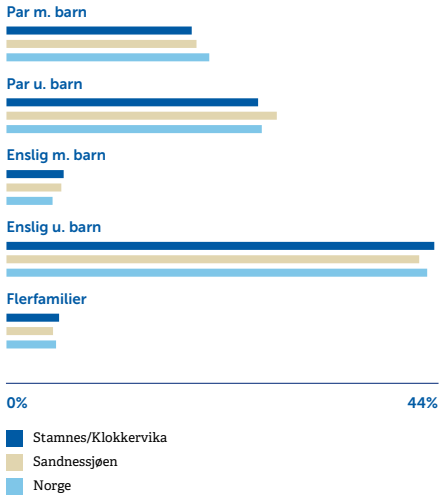
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	**18 min**
Vitusapotek Syv Søstre	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



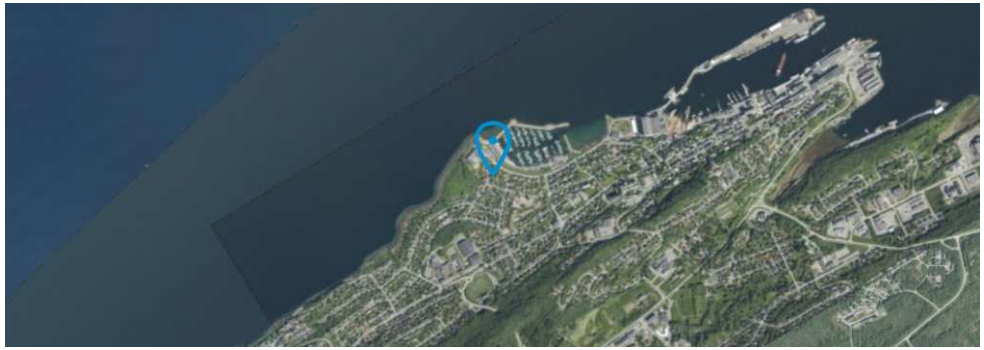
FAMILIESAMMENSETNING

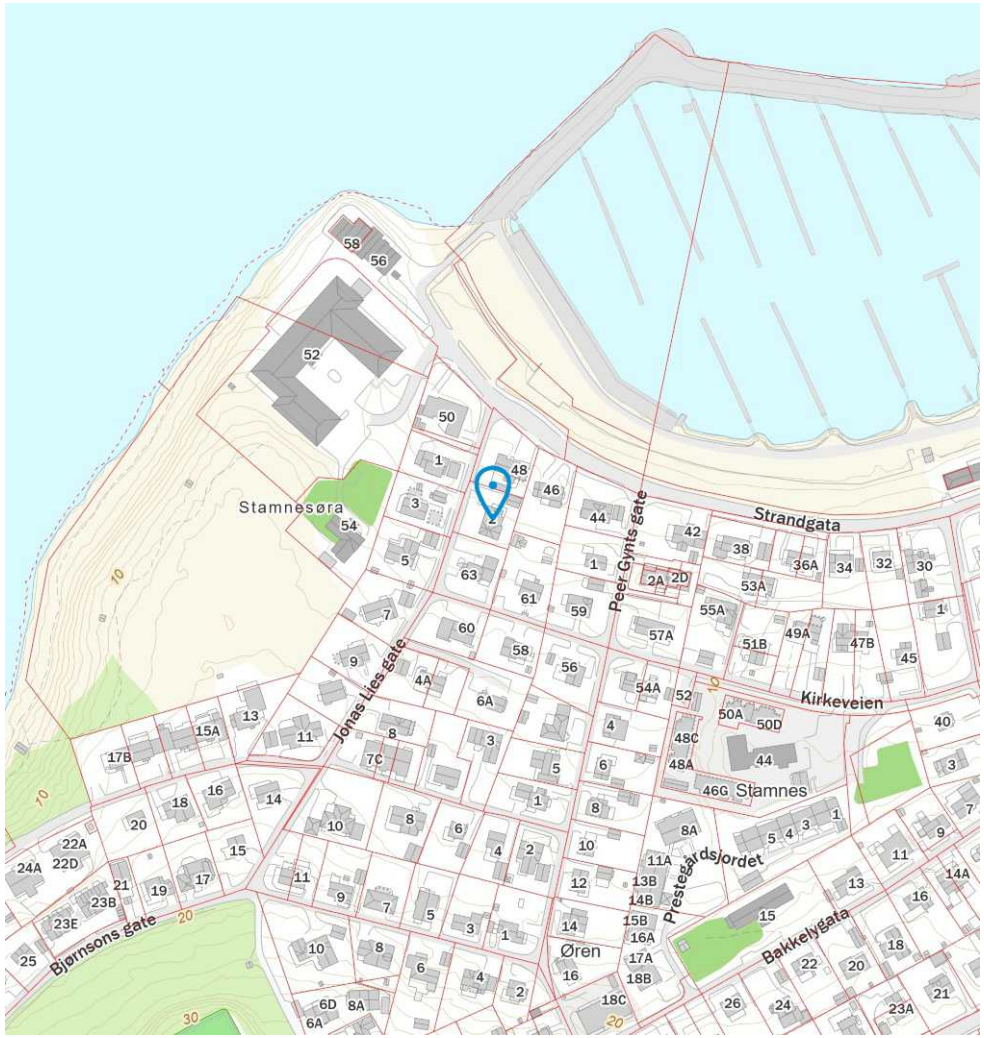


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**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 2026





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4815 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YZ1985

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås **Vår ref:** Sindre Jakobsen

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

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Marius Høgås

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

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, og i forbindelse med renovering.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

Kjelleretasje:
- I forbindelse med renoveringen er det ikke utarbeidet nye tegninger av kjelleretasjen, etasjen har derfor en annen rominndeling enn det godkjente tegninger tilsier.

1. etasje:
- Ingen endringer.

2. etasje:
- Ingen endringer.

Anbefaling:
Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.
Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

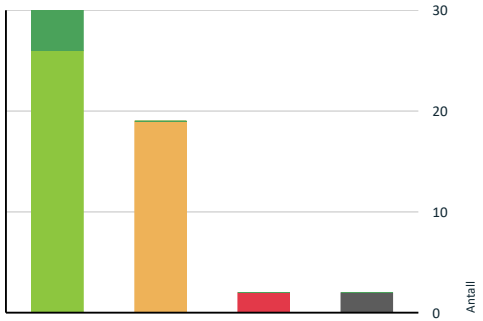
Garasje

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

Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

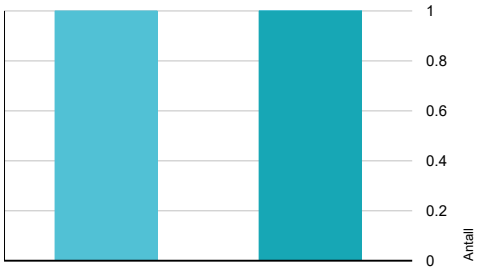
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjelleretasje > Dusjrom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Kjelleretasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det ble ikke utført fuktsøk i dusjsonen, da gulvet var svært vått etter bruk av dusjen. Et fuktsøk under slike forhold ville kunne gitt et misvisende resultat.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ekspansjonsåpning i laminatgulv ved enkelte døråpninger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i 1.etasjen (trapperom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i 2.etasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Underlagsplaten er for kort. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ilegget.
Det er noe rustdannelser/rustvann rundt den eldre sotluken.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble ved befaring fuktsøkt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt i eldre boliger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Det er etablert tett list/terskel ved dusjsone. Løsningen hindrer fri avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk.
Vann i dusjsone renner tregt til sluk på grunn av ujevnt fall.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert grunne flisfuger i dusjsone.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ukjent hvilken type slukmansjett som er benyttet. Det er ikke dokumentert eller synlig at membran er påført slukmansjett før klemring er montert.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Våtrom > Kjelleretasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket i gulvet mangler forhøyningsring og det er benyttet skruer som er synlige og har punktert membranen. Skruene har også noe rustdannelse.

Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Sluket i gulvet mangler forhøyningsring og det er benyttet skruer som er synlige og har punktert membranen. Skruene har også noe rustdannelse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Trappen til kjelleretasjen mangler rekkverk.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.
Enkelte vinduer som går ned til gulv er ikke utstyrt med barnesikring. Lysåpning er målt til over 50 cm fra gulv til terreng.

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Boligen ble registrert tatt i bruk den 29.09.1960, men er tilbygd og renovert i 2017.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard.

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

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg/påbygg/ modernisering	- Boligen ble påbygd og renovert. Renovering av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, dører. Utført av firma og egeninnsats. - Total byttet alle vann og avløp rørene i hele boligen, for uten om vannrørene til bad/vaskerom i 1. etasjen. Utført av firma. - Installasjon av stålrør i eksisterende murpipe. Utført av firma. - Montert ny el. installasjon i hele boligen. Utført av firma. Opplysninger er gitt av selger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Stålplater.
Årstall: 2017.

Type undertak: Duk.
Årstall: 2017.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall 2017.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning.
Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes før det eventuelt oppstår synlige skader, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av duk, opplyser eier.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i 2. etasje.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



Kontroll av takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC hovedytterdør, PVC balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 25 m2 med liggende rekkverk og glassrekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via hage og hovedinngangsdør.

Terrasse på ca. 25 m2 med liggende rekkverk og glassrekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stue/trapperom i 2. etasje.

Terrasse på ca. 13 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen i 2. etasje.

Terrasse på ca. 13 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen i 1. etasje.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre og strekkmetall til terrasse/inngangsparti.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, malt betong og belegg.
Veggene har sparklet og malt gips og panel.
Himlingene har maltehimlingsplater, sparklet og malt gips og panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ekspansjonsåpning i laminatgulv ved enkelte døråpninger.

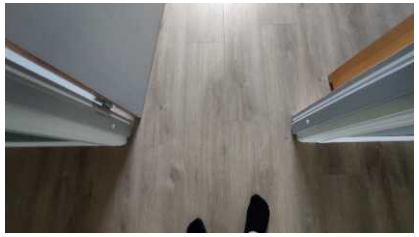
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere nødvendig ekspansjonsfuge i henhold til produsentens anvisninger.
Manglende ekspansjonsfuge kan medføre oppsprekking, kuving eller knirk i gulvet som følge av bevegelser ved temperatur- og fuktvariasjoner.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1.etasjen (trapperom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i 2.etasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter i gulvet, noe som kan påvirke møblering og innredning. Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det vurderes utbedret.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Type: Mursteinspipe med nytt røykrør.
Alder pipe: Byggeår.
Alder røykrør: 2017.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2017

Sotluke montert i kjelleretasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført den 01.02.2023, ingen anmerkninger.
Skorsteinen ble sist feiet den 16.06.2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Underlagsplaten er for kort. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ilegget.
Det er noe rustdannelser/rustvann rundt den eldre sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Underlagsplaten må byttes slik at den rekker minst 300 mm ut foran ilegg, for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet.

Rustdannelser rundt sotluken bør utbedres for å hindre videre korrosjon og mulig svekkelse av konstruksjonen.





Kontroll av ildsted.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen har for det meste åpne mur/betongkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble ved befaring fuktsøkt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktverdiene jevnlig for å følge utviklingen over tid, og vurdere tiltak dersom fuktverdiene øker eller det oppstår synlige tegn til fuktskader.

Konsekvensen av forhøyede fuktverdier i kjellermur og gulv er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.

Det anbefales at kjelleretasjen har god utlufting og mest mulig åpne murkonstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette laminerte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2017.

El-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer/Ingen dokumentasjon.
Dokumentasjonen er fremvist.

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Rør-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæring for prosjektering og utførelse.
Dokumentasjonen er fremvist av eier.

Flis og membran arbeider er utført av/med firma/egeninnsats.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Tømrer/snekker-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

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.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav.
Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk i dusjsonen.



Sluk under vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, elektrisk håndkletørker, bidé, dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





Test av avtrekket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2017.

El-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.
Dokumentasjonen er fremvist.

Rør-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæring for prosjektering og utførelse.
Dokumentasjonen er fremvist av eier.

Flis og membran arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Tømrer/snekker-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og malt tapet.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Veggoppbyggingen av veggene med malingssystem er ukjent.
Et malingssystem for vegger i våtrom består av grunning/lim, impregnert glassfibervev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling. I tillegg skal systemet være prøvd og dokumentert sammen med en sparkelmasse for våtrom og en fugemasse for bruk ved rørgjennomføringer.
Malingssystemet skal være prøvd og dokumentert etter prøvemetoder og krav.

Det anbefales å forsøke å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av badet, dersom malingssystemet er feil oppbygd vil det være fare for fuktskader i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

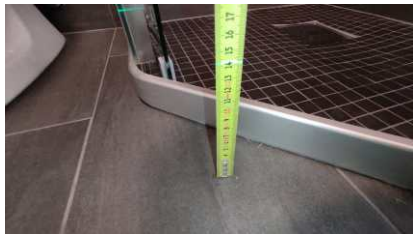
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er etablert tett list/terskel ved dusjsone. Løsningen hindrer fri avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk.
Vann i dusjsone renner tregt til sluk på grunn av ujevnt fall.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved lekkasje eller vann utenfor definert dusjsone kan vann bli stående eller ledes til tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risiko for fuktskader.
Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Dette kan innebære justering/fjerning av list eller etablering av alternativ løsning som ivaretar forskriftsmessig avrenning.
Redusert avrenning kan føre til oppsamling av vann på gulv, med økt risiko for fuktbelastning





Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

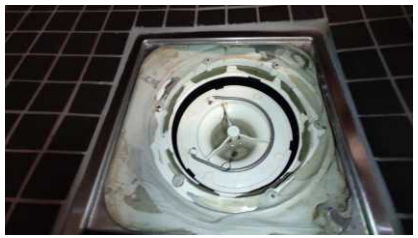
Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, elektrisk håndkletørker, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



Test av avtrekket.

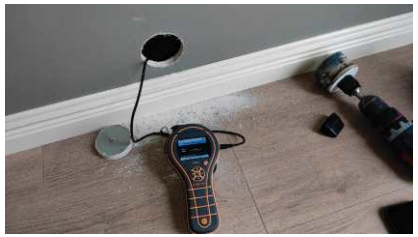
Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2017.

El-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.
Dokumentasjonen er fremvist.

Rør-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæring for prosjektering og utførelse.
Dokumentasjonen er fremvist av eier.

Flis og membran arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Tømrer/snekker-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt tapet.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Veggoppbyggingen av veggene med malingssystem er ukjent.
Et malingssystem for vegger i våtrom består av grunning/lim, impregnert glassfibervev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling. I tillegg skal systemet være prøvd og dokumentert sammen med en sparkelmasse for våtrom og en fugemasse for bruk ved rørgjennomføringer.
Malingssystemet skal være prøvd og dokumentert etter prøvemetoder og krav.

Det anbefales å forsøke å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av badet, dersom malingssystemet er feil oppbygd vil det være fare for fuktskader i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det er registrert grunne flisfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunne fuger kan gi redusert vedheft og slitestyrke, samt økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning over tid.
Det anbefales å utbedre fugene ved omfuging til tilstrekkelig dybde.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk.



Kontroll av fallforhold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent hvilken type slukmansjett som er benyttet. Det er ikke dokumentert eller synlig at membran er påført slukmansjett før klemring er montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull utførelse i overgangen mellom membran og sluk kan medføre økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.
Det anbefales nærmere kontroll av utførelse av sluk/klemring. Ved avvik bør det vurderes åpning og utbedring i henhold til produsentens anvisninger.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk i dusjsonen.



Kontroll av sluk under badekaret.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 toppmonterte servanter med ett-greps blandebatteri, elektrisk håndkletørker, dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avstanden fra terskel til dørblad bør økes om mulig, eventuelt kan det monteres en tilluftsventil i dør eller vegg.





Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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



KJELLERETASJE > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2017.

El-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.
Dokumentasjonen er fremvist.

Rør-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæring for prosjektering og utførelse.
Dokumentasjonen er fremvist av eier.

Flis og membran arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: bildedokumentasjon.

Tømrer/snekker-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

KJELLERETASJE > DUSJROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert grunne flisfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

Grunne fuger kan gi redusert vedheft og slitestyrke, samt økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning over tid.
Det anbefales å utbedre fugene ved omfuging til tilstrekkelig dybde

KJELLERETASJE > DUSJROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen, og dusjsonen er avgrenset med terskel mot resterende del av gulvet.

KJELLERETASJE > DUSJROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket i gulvet mangler forhøyningsring og det er benyttet skruer som er synlige og har punktert membranen. Skruene har også noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det bør utbedres med korrekt forhøyningsring og tetting rundt sluket, samt fjerning av skruer som har punktert membranen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.





KJELLERETASJE > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjnisje.

KJELLERETASJE > DUSJROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et sunt innemiljø.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader, samt redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLERETASJE > DUSJROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (badstue og murvegger).

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det ble ikke utført fuktsøk i dusjsonen, da gulvet var svært vått etter bruk av dusjen. Et fuktsøk under slike forhold ville kunne gitt et misvisende resultat.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales å gjennomføre fuktsøk og eventuelt hulltaking ved en senere anledning når forholdene tillater det, for å avklare tilstanden i konstruksjonen bak våtsonen.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, micro og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.





Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu innredet med benker og panel på vegger og himling.
Flislagt gulv.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon av løsninger eller oppbyggingen av badstuen. Ytterligere undersøkelser bør utføres, innhent dokumentasjon om mulig. Det er ukjent om rommet er bygd opp iht. preakseptert løsning for romtypen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Sluket i gulvet mangler forhøyningsring og det er benyttet skruer som er synlige og har punktert membranen. Skruene har også noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering i vegger må lages.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Mangelfull ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råteskader, mugg- og soppdannelse i konstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om dagens løsning tilfredsstiller kravene.

For sluket bør det monteres forhøyningsring, og synlige skruer som har punktert membranen må fjernes og tettes forsvarlig.
Rustdannelse på skruene indikerer fuktproblemer og kan føre til lekkasjer og skade på omkringliggende konstruksjon.
Tiltak bør iverksettes for å hindre videre skade og sikre at membranen er tett.



KJELLERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn av merket Harvia.
Badstuen ble ikke funksjonstestet ved befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast.
Rørskap og hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.
Det er montert lekkasjestopper i rørskapet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Konsekvensen av manglende tettemuffer i enden av varerør er at lekkasjevann ikke ledes til fordelerskap.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 2017.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2017 i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført service av godkjent fagperson. Service bør inkludere rens av innedel og utedel, funksjonstest, lekkasjekontroll og vurdering av kjølemediemengde.
Det anbefales service minimum hvert 2. år, eller etter produsentens anbefalinger.
Konsekvensen kan være redusert virkningsgrad og mulig økt strømforbruk, økt risiko for driftsstans eller tekniske feil.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 300 liter av merket Oso fra 2017 plassert i kjelleretasjen.

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2016 plassert i kjelleretasjen.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer plassert i trappegang til kjelleretasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-anlegget er fra 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger en samsvarserklæringer for 20.11.2017.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 2017.
Drenerende masser rundt boligen.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har mottatt noe bildedokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer og kjelleryttervegger av betong.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

Grunnmuren er kledd utvendig og delvis innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak dette er ikke mulig å besikte.

NB!
Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og belegningsstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.
Generell info:

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett. Vannrøret er opplyst å være fra 1994.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett. Avløpsrøret og overvannsrør er opplyst å være fra 2003.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt gjennomføre kontroll av utvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer eller brudd, som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og brannteknisk forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Trappen til kjelleretasjen mangler rekkverk.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.
Enkelte vinduer som går ned til gulv er ikke utstyrt med barnesikring. Lysåpning er målt til over 50 cm fra gulv til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Manglende barnesikring ved lave vinduer med tilstrekkelig fallhøyde kan medføre økt risiko for fallulykker.
Det anbefales å montere godkjent barnesikring på aktuelle vinduer i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

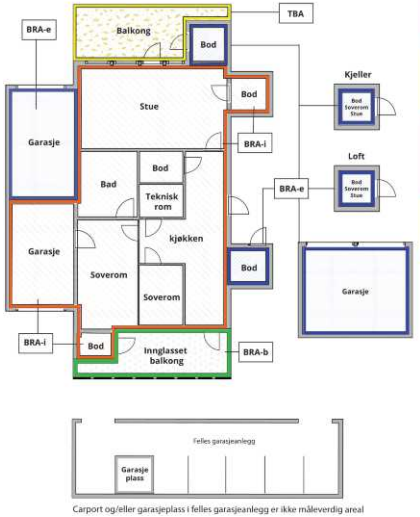
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	109			109	38
2. etasje	103			103	38
Kjelleretasje	66			66	
SUM	**278**				**76**
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue, bad		
2. etasje	Stue, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, trapperom		
Kjelleretasje	Trapperom, bod 1, bod 2, bod 3, dusjrom, badstue, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, og i forbindelse med renovering.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

Kjelleretasje:
- I forbindelse med renoveringen er det ikke utarbeidet nye tegninger av kjelleretasjen, etasjen har derfor en annen rominndeling enn det godkjente tegninger tilsier.

1. etasje:
- Ingen endringer.

2. etasje:
- Ingen endringer.

Anbefaling:
Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.
Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasjeplan		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Marius Høgås	Takstingeniør
	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Gintaras Rapalavicius	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	239		0	877.5 m²	Norkart.	Eiet

Adresse
Jonas Lies gate 2

Hjemmelshaver
Rapalavicius Gintaras, Rapalaviciene Reda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Sandnessjøen, administrasjonssenteret i Alstahaug kommune. Området er etablert og attraktivt, med kort avstand til både sentrumskjerne, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.
Fra eiendommen er det gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager, treningssenter og øvrige servicefunksjoner. Sandnessjøen sentrum byr på et variert handels- og servicetilbud, samt caféer og kulturtilbud. Det er også kort vei til Sandnessjøen lufthavn Stokka, som gir gode forbindelser regionalt og nasjonalt.
Området har gode tur- og friluftsmuligheter, med nærhet til sjøen og spektakulær natur, inkludert De Syv Søstre, som er et kjent landemerke i regionen. Det er også gode kollektivforbindelser i nærområdet.
Samlet sett fremstår beliggenheten som attraktiv, med en god kombinasjon av sentral nærhet og tilgang til naturopplevelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Boliger iht. reguleringsplan for "STAMNESØRA", plan-ID 504302131. Ikrafttredelse 04.09.2003.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 877,5 m².

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Jonas Lies gate 2 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 239
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for én bil.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Garasjen holder normal standard.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	30.04.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	30.04.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	30.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer for el-anlegget.	20.11.2017	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

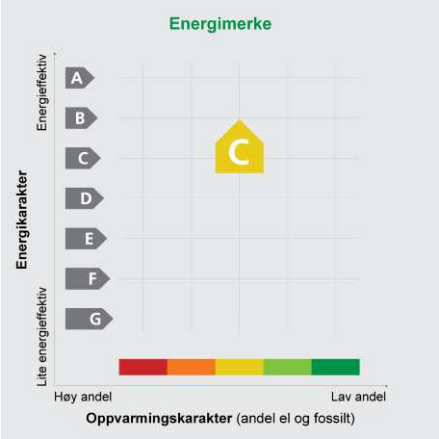
Personvern

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jonas Lies gate 2
Postnr	8800
Sted	SANDNESSJØEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	37
Bnr.	239
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	187809908
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-952972
Dato	27.11.2018



Innmeldt av	Gintaras Rapalavicius

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	277
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler Elektriske luftvarme Varmepumpe som avgir punktvarme Lukket vedovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Rapalavicius, Gintaras
27.05.2026
Signed bankID

Rapalaviciene, Reda
27.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Reda Rapalaviciene

Gintaras Rapalavicius

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jonas Lies Gate 2
8800 Sandnessjøen

1820-37/239/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Nordland oppussing AS

Beskrivelse av arbeidet: Boligen ble påbygd og renovert. Renovering av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, dører.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Boligen ble påbygd og renovert. Renovering av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, dører.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Jeg legget merke at det kom kalkutslag på malt betonggulv i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Jeg lagt ny drenering langs vest side og delvis på sør fasaden. Resten av drenering er ikke undersøkt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering langs vest side og delvis langs sør fasaden.

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: HB rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann og avløp rørene i boligen

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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Fuktighets merker i murpipe i kjelleretasje ca. 0,4m fra kjellergulv nivå.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Brønnøy blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av stålrør i eksisterende murpipe. Tiltak redusert ikke dannelse av rust merker rundt sotrenseluke i murpipe i kjelleretasje.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Sandnessjøen installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny el. installasjon i hele boligen.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Totalrenovering av huset, inkludert bygging av tilbygg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Igangsetingtillatelse SAK NR. PUV 115/16 dato: 29.08.2016
Ferdigattest SAK nr. PUV 115/16 dato: 26.06.2017

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

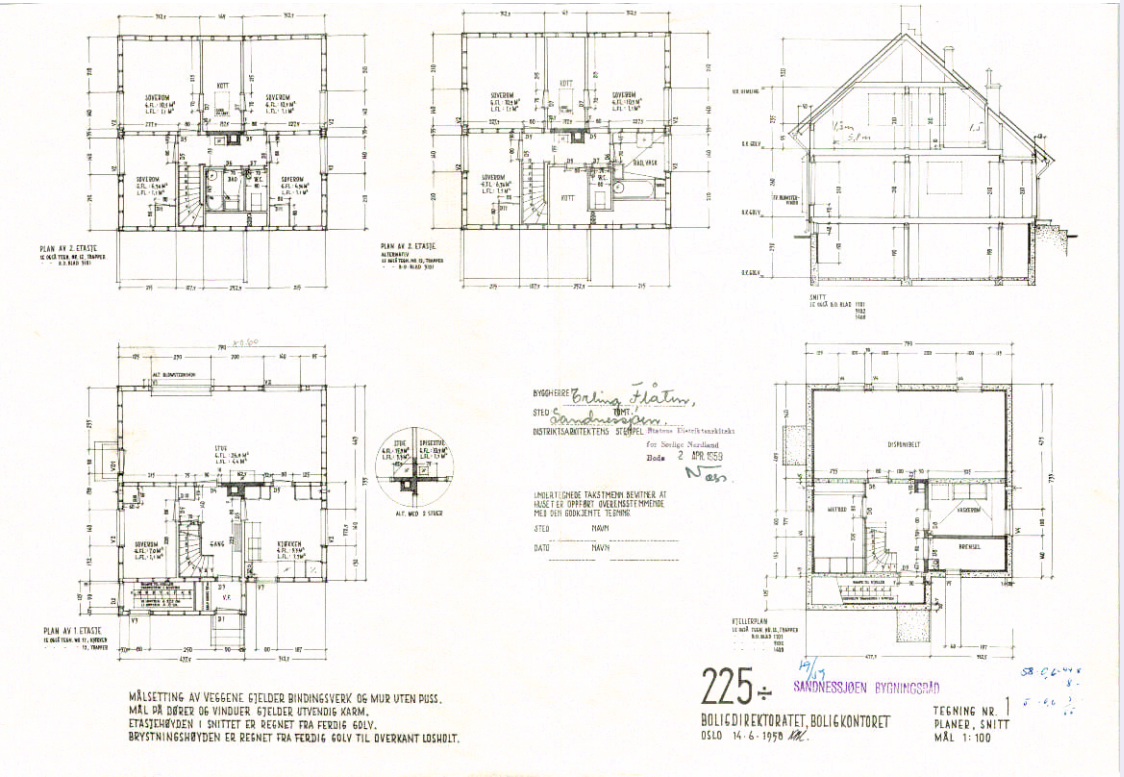
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

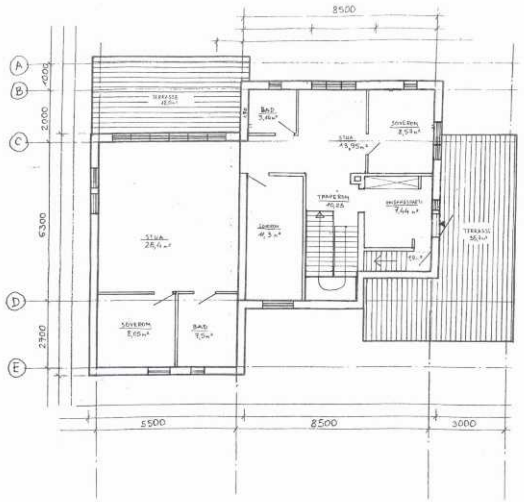
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

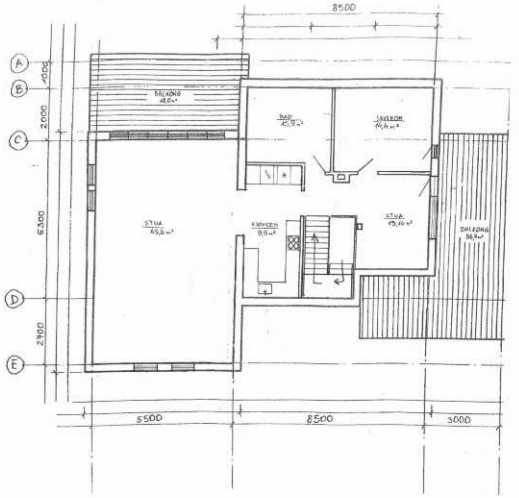


PLAN 1 ETG.

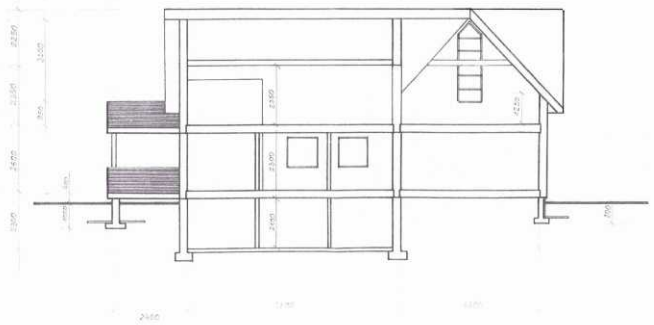


Tegning NR. 2

PLAN 2 ETG

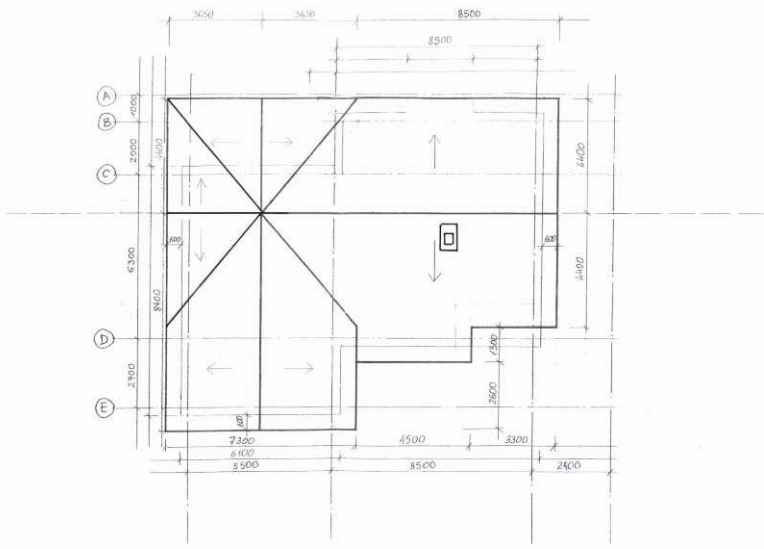


SNITT C-C



Tegning Nr. 4

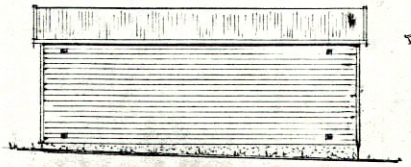
TAK PLAN

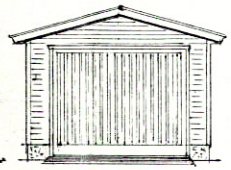


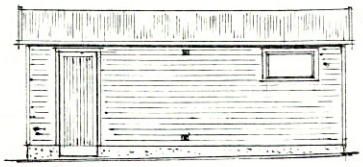
Tegning Nr. 5.

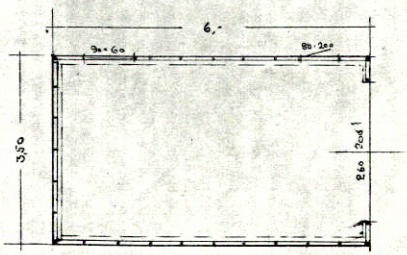
Garasje for Erling Flåten, Jonas Lies gt. 2 Sandnessjøen

M = 1:50

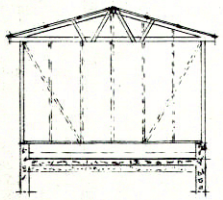








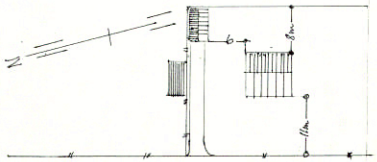
Plan over garasje



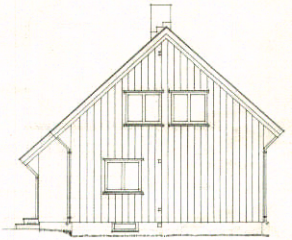
Snitt

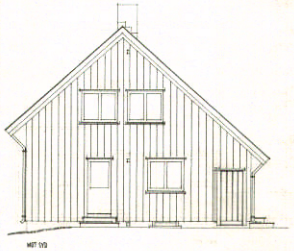
situasjons plan

M = 1:500



Jonas Lies gt.





BYGGHERRE Erling Flåten,

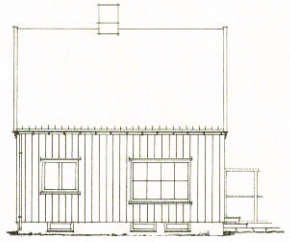
STED Sandnessjøen

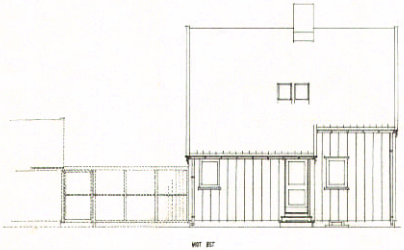
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL Statens Distriktsarkitekter for Nordre Nordland Nr. 2 Mo i R.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER UTFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN





4/57

SANDNESSJØEN BYGNINGSRÅD

225 ÷

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

OSLO 14-6-1958

TEGNING NR. 2

FASADER

MÅL 1:100

Alstahaug kommune

Saksnr.:	Arkivnr.:	Saksbeh.:	Deres ref.:	Dato:
17/2133	GNR 37/239	ESU		30.08.2017

FERDIGATTEST

Sak nr. PUV 178/16.

Tiltakshaver:	Gintaras Rapalavicius
Byggeplass:	Jonas Lies gate 2 GNR./BNR. 37/239
Arbeidets art:	Rehabilitering av skorstein
Byggets art:	Enebolig
Ansvarlig søker:	Brønnøy Blikk AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §§20-1 og 20-2).

Einar B. Sund
Avd.ingeniør

UTSKRIFT TIL: Ansvarlig søker
Alstahaug kommune, feiervesenet

Alstahaug kommune

Saksnr.:	Arkivnr.:	Saksbeh.:	Deres ref.:	Dato:
17/2133	GNR 37/239	ESU		26.06.2017

FERDIGATTEST

Sak nr. PUV 115/16.

Tiltakshaver:	Gintaras Rapalavicius
Byggeplass:	Jonas Lies gate 2 GNR./BNR. 37/239
Arbeidets art:	Tilbygg
Byggets art:	Bolig
Ansvarlig søker:	Gintaras Rapalavicius

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §§20-1 og 20-2).

Einar B. Sund
Avd.ingeniør

Dokumentet er elektronisk signert.

UTSKRIFT TIL: Ansvarlig søker
Alstahaug kommune, vannverket
Alstahaug kommune, feiervesenet

Brev, sakskorrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Besøksadresse: Strandgata 52, SANDNESSJØEN | Postadresse: Postboks 1006, 8805 SANDNESSJØEN
Tlf.: | Faks: | E-post: post@alstahaug.kommune.no | Org.nr.: NO 938 712 441 MVA
www.alstahaug.kommune.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAVGLØTT	Beregnet areal	877.5
Etablert dato	14.04.1959	Historisk oppgitt areal	871,9
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	14.04.1959			37/4 (-871,9), 37/239 (871,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7324055.07	391371.6	0	Ja	877.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAPALAVICIENE REDA F101172*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JONAS LIES GATE 2 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)
RAPALAVICIUS GINTARAS F150967*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JONAS LIES GATE 2 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Jonas Lies gate 2 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187809908		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	29.09.1960
2	187809908	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	26.06.2017
3	187809908	2	Påbygg	Ferdigattest (FA)	26.06.2017
4	187809916		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-37/239
Norkart
Utskriftsdato: 22.04.2026 13:39

1: Bygning 187809908: Enebolig (111), Tatt i bruk 29.09.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	239
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	239
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	60
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.04.1959	07.01.2002	
Igangsettingstillatelse	03.05.1959	07.01.2002	
Tatt i bruk	29.09.1960	07.01.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/239	-	-	-	-	-
Bolig	Jonas Lies gate 2	H0101	37/239	182	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	145	0	145	0	0	0
U01	0	24	0	24	0	0	0

2: Bygningsendring 187809908-1: Tilbygg, Ferdigattest 26.06.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	30
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	29.08.2016	14.03.2017	
Ferdigattest	26.06.2017	26.06.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/239	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	30	0	30	0	0	0

3: Bygningsendring 187809908-2: Påbygg, Ferdigattest 26.06.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	29.08.2016	14.03.2017	
Ferdigattest	26.06.2017	26.06.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/239	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	27	0	27	0	0	0

4: Bygning 187809916: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/239	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Alstahaug kommune

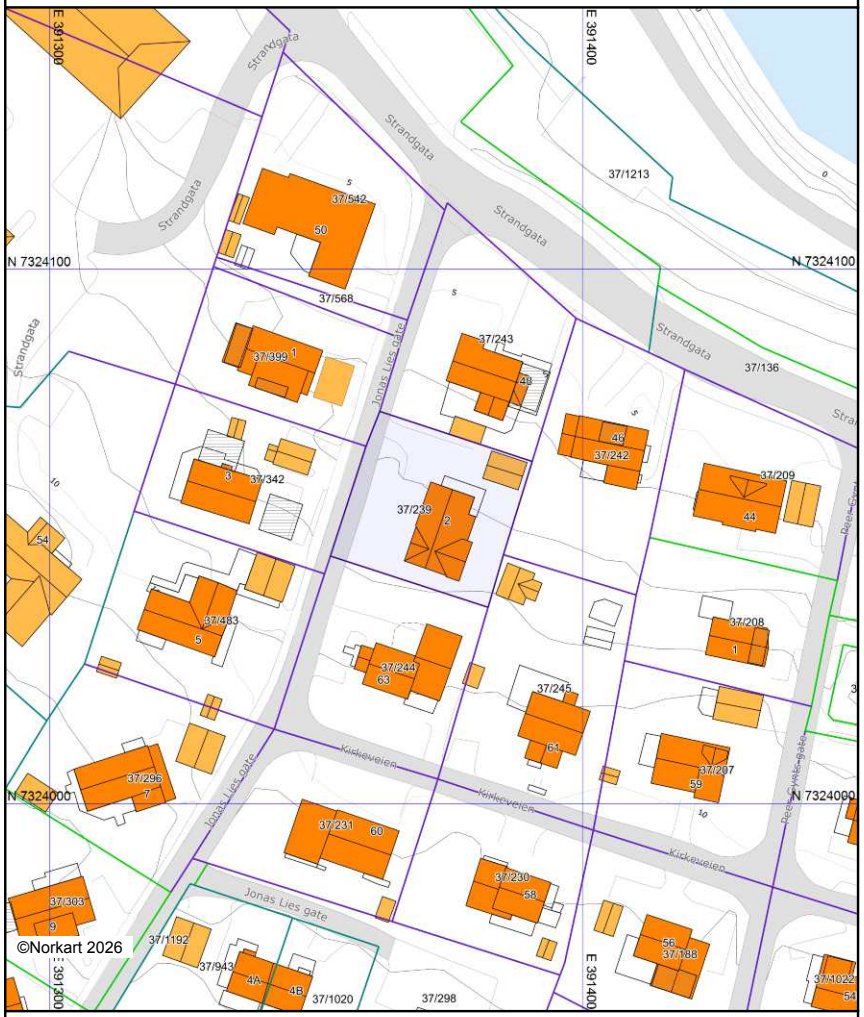
Grunnkart

Eiendom: 37/239
Adresse: Jonas Lies gate 2
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

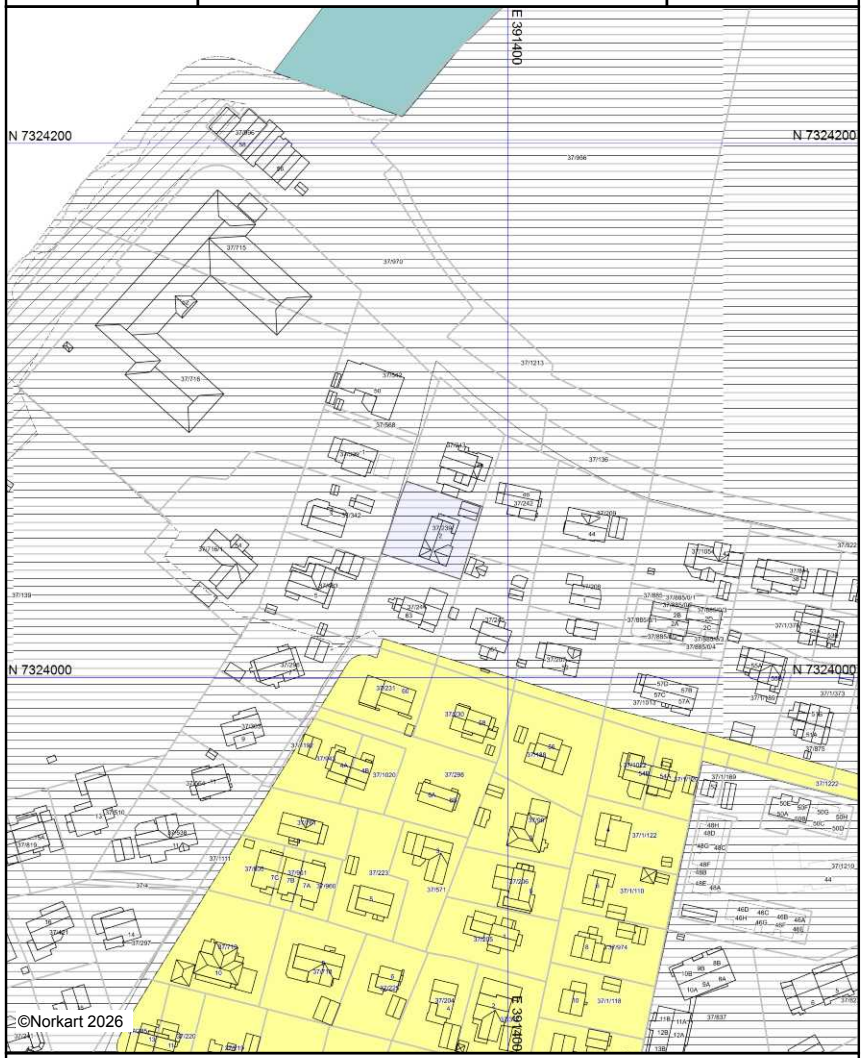
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/239
Adresse: Jonas Lies gate 2
Dato: 22.04.2026
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
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Havn - eksisterende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Fiske - eksisterende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - eksisterende
Farled - eksisterende

Alstahaug kommune

Ledningskart

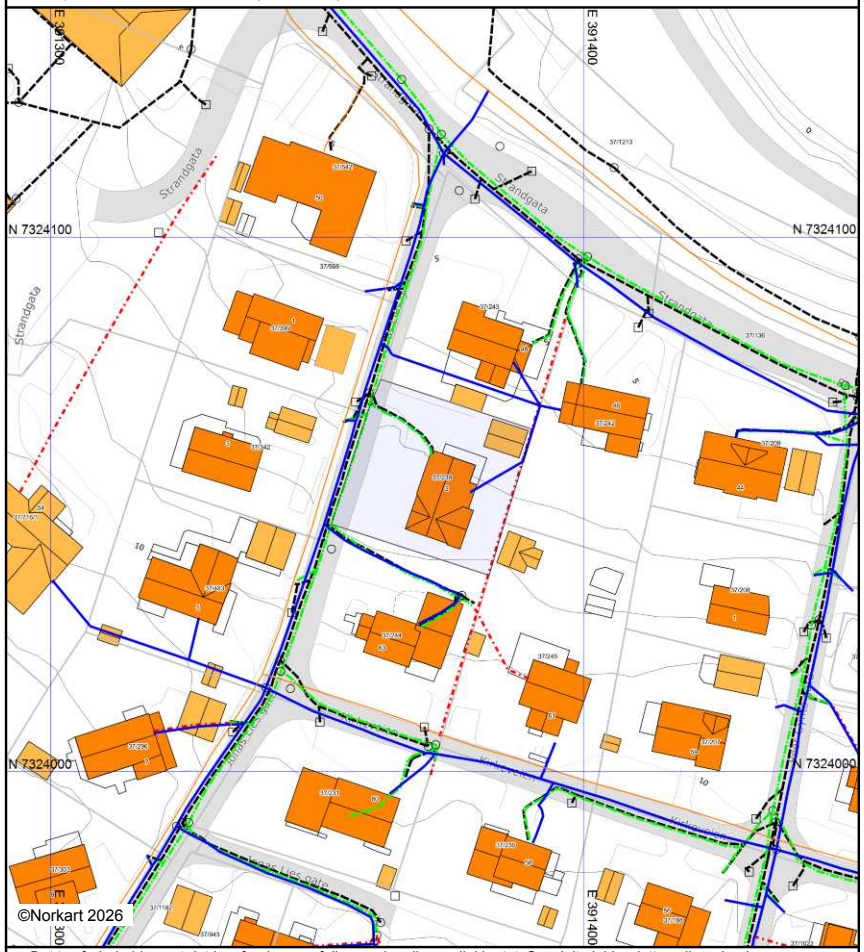
Eiendom: 37/239
Adresse: Jonas Lies gate 2
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ALSTAHAUG KOMMUNE

Mindre vesentlig reguleringsendring for Stamnesøra
REGULERINGSBESTEMMELSER:

Dato for planutvalget godkjenning .....04.09.03.
Denne reguleringsendringen for Stamnesøra skal i sin avgrensning gjelde foran tidligere regulerte planer.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder	- Boliger - Barnehage - Rådhus - Småbåthavn
Offentlige trafikkområder	- Kjørevei - Gang- og sykkelveg - Fortau - Parkeringsplass - Havneområde i sjø - Bussholdeplass - Annet trafikkareal
Friområder	- Park
Spesialområder	- Renseanlegg - Frisiktsoner
Fellesområder	- Felles adkomst

BYGGEOMRÅDER

§ 1. Boliger med tilhørende anlegg

a) Områdene B1, B2 og B3 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelse kan oppføres i to etasjer.
c) Ved utvidelse med tilbygg eller påbygg skal byggehøyder tilpasses eksisterende byggehøyder og omkringliggende bebyggelse.
d) Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Takvinkel skal tilpasses eksisterende omgivelser og bebyggelse.
e) Frittstående garasjer og boder skal samlet ikke ha større grunnflate enn 45 m2 og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
f) Tillatt bebygd areal (BYA) er 25% av nettoarealet for tomter innenfor områdene.

§ 2. Rådhus O1

a) Området O1 skal benyttes til kommunens administrasjon med tilhørende anlegg.
b) Ved utvidelse med tilbygg skal byggehøyder tilpasses eksisterende byggehøyder. Det samme gjelder takvinkel.
c) Området kan bebygges med inntil 30 % av nettoarealet (BYA).

§ 3. Barnehage O2

a) Området O2 skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelse kan oppføres i to etasjer.
c) Ved utvidelse med tilbygg eller påbygg skal byggehøyder tilpasses eksisterende byggehøyder og omkringliggende bebyggelse.
d) Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Takvinkel skal tilpasses eksisterende omgivelser og bebyggelse.
e) Området kan bebygges med inntil 25 % av nettoarealet (BYA)

§ 4.1 Småbåthavn SB1

a) Området benyttes til småbathavn med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje. Gesimshøyden skal ikke overstige 4 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter.
c) Bebyggelsen skal utføres med saltak med minimum 25 graders vinkel.
d) Det tillates bebygd areal inntil 1000 m2, T- BRA.
e) Området kan også benyttes til parkering og opplagsplass for båter og annen virksomhet som er tilknyttet småbathavna.

§ 4.2 Småbåthavn SB2 og SB3

a) Innenfor områdene SB2 og SB3 tillates det utfylling og feste for flytebrygger. Utfyllingen skal gis en tiltalende form med steinplastring mot sjøen. Områdene SB2 og SB3 skal ikke bebygges.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5 Veibredder, fortau, busslommer, gang- og sykkelveier er målsatt på plankartet.

§ 6 FRIOMRÅDER

a) Området F1 og F2 skal opparbeides parkmessig. Eksisterende trær skal så langt som mulig bevares. Gangsti tillates opparbeidet i friområdene.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

a) Området R1 skal benyttes til renseanlegg med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelse for renseanlegget skal ligge lavest mulig i terrenget for å bevare utsikten.
c) Tillatt BYA = 85 %
c) Frisiktsoner i kryssene må ikke skjermes av trær, hekker eller annen vegetasjon.

§ 8 Fellesområder

a) Fellesområde skal benyttes til felles adkomst til eiendommene 37/1/373, 376 og 37/875,982.

DEFINISJONER

Pl.B:	Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55.
BYA:	Tillatt bebygd areal angitt i prosent av områdets nettoareal.
Områdets nettoareal:	Hele arealet (inkl. bebygd areal) målt til formålsgrenser.
Bebygd areal:	Summen av de enkelte bygningers grunnflate.

ALSTAHAUG KOMMUNE
PLANSEKTOR
Sandnessjøen 19.06.03 WST
Revisjoner:

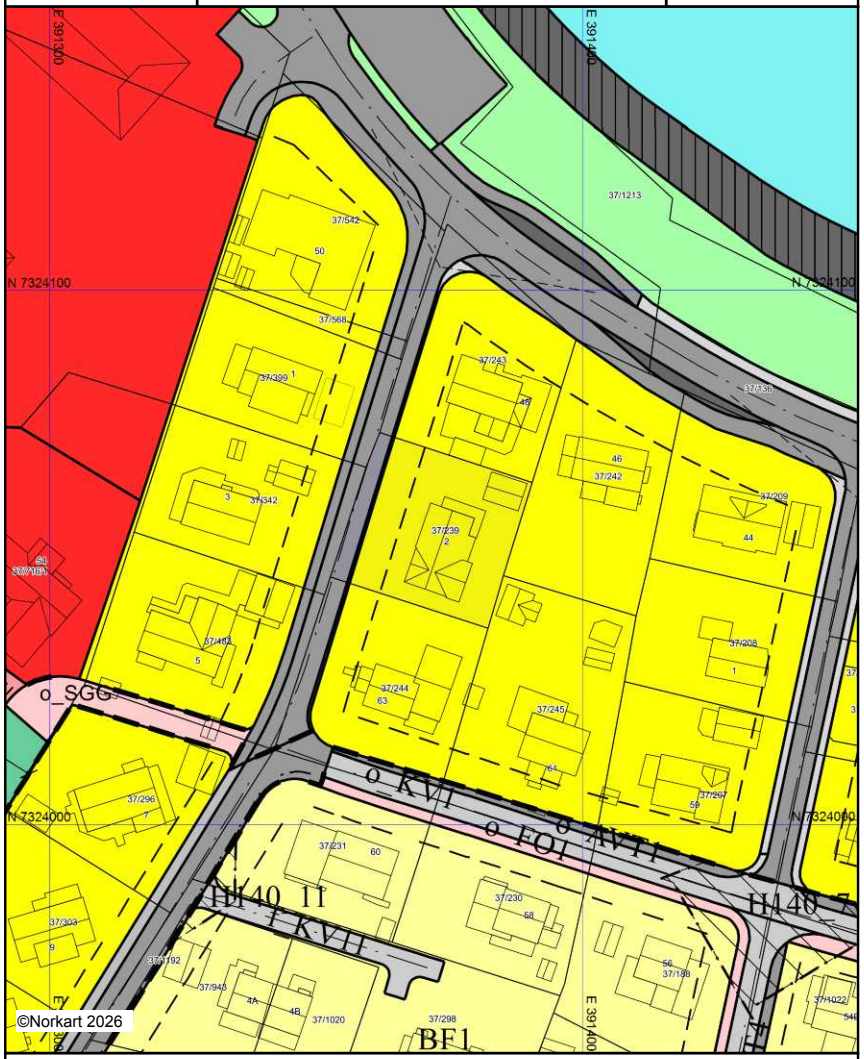
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/239
Adresse: Jonas Lies gate 2
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat småbåthavn (land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Barnehage
- Energianlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Reguleringshøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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: 13260021 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Jonas Lies gate 2, 8800 Sandnessjøen.
Gnr. 37, Bnr. 239, 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: 13260021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2026

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no