

Velkommen til

Søvikveien 211, 8804 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Søvikveien 211
8804 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	350 000,-
Omkostninger	kr	9 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	359 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	73 / 66 m²
Soverom	3

Energimerke G

Vi har gleden av å presentere Søvikveien 211! Boligen har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, stue, kjøkken med dusjløsning, separat toalettrom, tre soverom samt loftsgang som også kan benyttes som loftstue. Boligen fremstår som godt ivaretatt sett i forhold til alder, men kjøper må påregne vedlikehold og modernisering. Eiendommen er registrert som enebolig, men har i senere tid vært benyttet som fritidsbolig. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til flotte friluftsområder. Eiendommen har også en praktisk utebod og flere biloppstillingsplasser på tomten, noe som gir god lagringsplass og enkel parkering.

Nordland fylkeskommune har pålagt fjerning av avløpsrør til veggrøft og krever lovlig løsning for avløpsutslipp. Det foreligger tilbud på etablering av ny løsning med styrt boring under fylkesvei og infiltrasjonsgrøft, se vedlagt tilbud.

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
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Søvikveien 211, 8804 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 33, Bnr. 18, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	350 000,-
Omkostninger	kr	9 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	359 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	376 250,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 8 750,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 9 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 975,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slam, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 2 111,- med 1 termin pr. 2025
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: 66 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 73 m²
TBA: 6 m²
GUA: 108 m²
ALH: 42 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 014 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Noen av eiendommens grenser er fiktive 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.

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1956. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Lett hellende terreng. Tomten er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Byggeår
1956 ifølge kommunen. Utebod fra 1990/usikkert i følge bygningssakkyndig.

Innhold
1. etasje
BRA-i 45 m²: Entré, stue, kjøkken, soverom, toalettrom.

2. etasje
BRA-i 21 m²: Loftstue, 2 soverom.

I tillegg medfølger bod på 7 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.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det foreligger tegning av tilbygg fra 1986, men dette ble aldri oppført.

Standard
Boligen fremstår som velholdt ut i fra alder, men påkostninger må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålvask og ett-greps blandebatteri. Flislagt vegg over benkeplate. Det er plass for kjøleskap og stekeovn. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken. Videre er det vaskekar i stål, servant med speil over skap ved inngang, vaskemaskin og dusjkabinett. Rommet benyttes også
som bad og vaskerom med hensyn på sanitærutstyr og innredning. Det er ikke etablert sluk i rommet, som medfører risiko.

Toalettrom:
Toalettrom med vinyl på gulv og tapet på vegger. Det er gulvstående toalett.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn plassert i stue og sotluke plassert i krypkjeller.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast. Innvendig stoppekran er plassert i krypkjeller.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i krypkjeller.

Ventilasjon:
Skruventiler/vippeventiler gjennom yttervegger.

Varmtvannstank:
Ca 120 liter varmtvannsbereder, type OSO. Montert på vegg over vaskekar på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringer er plassert på loft. I hovedsak åpent anlegg fordelt over 4 kurser med 32 A hovedsikring. Det er montert skrusikringer (patronsikringer).

Branntekniske forhold:
Røykvarsler i begge etasjer og 6 kg brannslokkningsapparat. Apparat er 10 gammelt i år.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Registrert avflassing av maling og fuktig kledning ved berøring. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger og terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Andre utvendige forhold: Fundamentering og trapp er usikker.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Innvendige dører: Noe treghet i dør til stue og dør til kjøkken, fra gang.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Rommet benyttes også som bad og vaskerom med hensyn på sanitærutstyr og innredning. Det er ikke etablert sluk i rommet, som medfører risiko.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Vindu stue: Det er påvist at enkelte vinduer er vanske
lig å åpne/lukke.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Større skjevheter er målt.
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige.
- Kjøkken, avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Installering av toalett. Utført av faglært i 2012.

Pkt. 5: Ny vindsperre og panel på sørveggen. Utført av faglært i 2017.

Pkt. 11: Satte ned kumme og rør grunnet flom fra jordet mot
vest. Utført rundt 1990. Gjelder ikke drenering rundt selve huset, med bortleding av vann fra jordet for å unngå vann mot husvegg.

Pkt. 15: Satt inn nytt renseanlegg for avløp, kloakk. Utført av faglært i 2024.

Pkt. 23: Montering av stikk til vaskemaskin. Utført av faglært i 2014.

Pkt. 40: Det er krav til serviceavtale i forbindelse med avløpsanlegget. Avtale er i dag inngått med BD Klaro.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i lakkert metall.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene på vestvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning fra 2008 har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med mindre glassfelt i øvre del. Bygningen har enkle kjellerdører i tre.

Balkonger og terrasser:
Balkong på ca. 6 m² er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Utvendige trapper:
Betongtrapp.

Andre utvendige forhold:
Utebod er ikke vurdert, men krever tiltak. Fundamentering og trapp er usikker. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beliggenhet
Velkommen til Søvikveien 211!

Eiendommen ligger idyllisk til ved foten av De syv søstre, et kjent landemerke som tiltrekker seg mange besøkende. Området byr på vakre omgivelser og rikelige muligheter for friluftsliv, enten du liker å gå turer, sykle eller bare nyte naturen. Her kan du virkelig oppleve naturens ro og skjønnhet.

Nærområdet har mye å tilby. Ura barnehage og barneskole ligger omtrent 4 km unna, noe som gjør det enkelt for småbarnsfamilier. Stamnes ungdomsskole og videregående skole med tilhørende idrettsanlegg ligger ca. 6 km unna, og gir gode muligheter for både utdanning og fritidsaktiviteter. Den nærmeste dagligvarebutikken ligger ca. 5,5 km unna, noe som gjør det praktisk å handle det du trenger. Sentrum av Sandnessjøen ligger ca. 7,7 km unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre tjenester. For de som reiser ofte, ligger Stokka Lufthavn kun 3,3 km fra eiendommen, noe som gir enkel tilgang til flyreiser.

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av bolighus og landbrukseiendommer, noe som skaper et trygt og romslig bomiljø. Her kan du nyte roen og stillheten samtidig som du har gode naboer i nærheten. Eiendommen gir deg en unik mulighet til å bo landlig til, med kort vei til vakre friluftsområder som innbyr til turer og naturopplevelser.

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
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er oppført utebod på eiendommen, som antas å være fra rundt 1990. Det foreligger ikke byggetegninger, vedtak eller ferdigattest for tiltaket. Megler kan derfor ikke verifisere om tiltaket er oppført iht. godkjenninger. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det er tidligere gitt ferdigattest for minirenseanlegg, datert 29.01.2025. Det er viktig å merke seg at det opprinnelig ble gitt ferdigattest på avløpsanlegget, men situasjonen har senere endret seg som følge av innsigelser fra Nordland fylkeskommune (se vedlegg). Fylkeskommunen har påpekt at eksisterende utslippsløsning ikke er i samsvar med veglovens bestemmelser og har krevd at forholdet utbedres. Kjøper overtar risikoen knyttet til den videre behandlingen av saken, herunder eventuelle krav, pålegg, kostnader og øvrige konsekvenser som måtte følge av myndighetenes videre oppfølging. Det kan ikke utelukkes at det vil bli stilt krav om ytterligere tiltak, ny saksbehandling eller oppdatert dokumentasjon for avløpsanlegget.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming.

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.

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 uregulert, men ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
VEI
Direkte avkjøring fra fylkesvei via privat vei. Søvikveien 213 benytter samme adkomstvei om 211. Veien går over Søvikveien 211, og det er ikke tinglyst veirett for naboeiendommen.

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

AVLØP
Eiendommen har privat avløp via mini-renseanlegg, med overløp til grøft. Septiktanken er av glassfiber fra 2024. Renseanlegg type Klaro, installert samme år. Eiendommen har innvilget tillatelse til minirenseanlegg fra Alstahaug kommune. Nordland fylkeskommune har imidlertid påpekt at eksisterende avløpsutslipp til fylkesveiens område ikke er tillatt etter veglovens bestemmelser, og har krevd at avløpsrør til veggrøft fjernes. Fylkeskommunen krever at avløpsløsningen etableres i henhold til gjeldende regelverk. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fylkeskommunen kreve at ulovlige installasjoner fjernes eller flyttes for eiers regning. Det foreligger tilbud fra Bendiksen Entreprenør AS på ny løsning, som omfatter prosjektering, nødvendige søknader, styrt boring under fylkesvei samt etablering av infiltrasjonsgrøft. Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i vedlagt korrespondanse og tilbud.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
Primærverdi for 2023
Sekundærverdi kr 69 850,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Randi Spjøtvold og Erik Spjøtvold

Heftelser og servitutter
Jordskifte
Dagboknr.: 2104354
Dato: 13.02.2020
Saksnr. 15-199012REN-JMOS HUSMO
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Dønnamann kr 5 990,- (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.

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 23-03-2025 av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Nord AS.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport, datert 23.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 25.02.2025
Ferdigattest avløp, datert 29.01.2025
Nordland Fylkeskommune - Avløpsrør må fjernes, datert 23.03.2025
Tilbud Bendiksen, datert 23.06.2026
Matrikkelrapport, datert 05.02.2025
Grunnkart, datert 05.02.2025
Kommuneplan, datert 05.02.2025
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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











Plantegning



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.

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.



SØVIKVEIEN 211

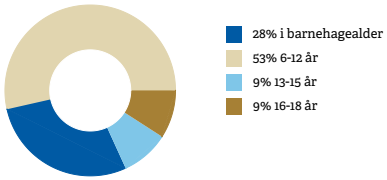
OFFENTLIG TRANSPORT

Storåker Linje 205, 704, 23-704	**1 min** 0.1 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**3 min**

SKOLER

Ura skole (1-4 kl.) 123 elever, 9 klasser	**5 min** 4 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.) 234 elever, 13 klasser	**7 min** 6.7 km
Sandnes barneskole (1-4 kl.) 154 elever, 8 klasser	**7 min** 7.4 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 18 klasser	**7 min** 6 km
Sandnessjøen videregående skole 400 elever, 20 klasser	**9 min** 6.4 km

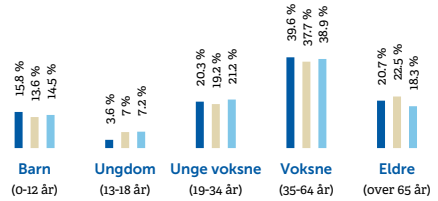
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**4%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kleiva-breimo	224	107
Kommune: Alstahaug	7 333	3 648
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ura barnehage (0-5 år) 52 barn	**5 min** 3.5 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år) 108 barn	**5 min** 5.5 km
Segelbergan barnehage (1-5 år) 50 barn	**8 min** 5.9 km

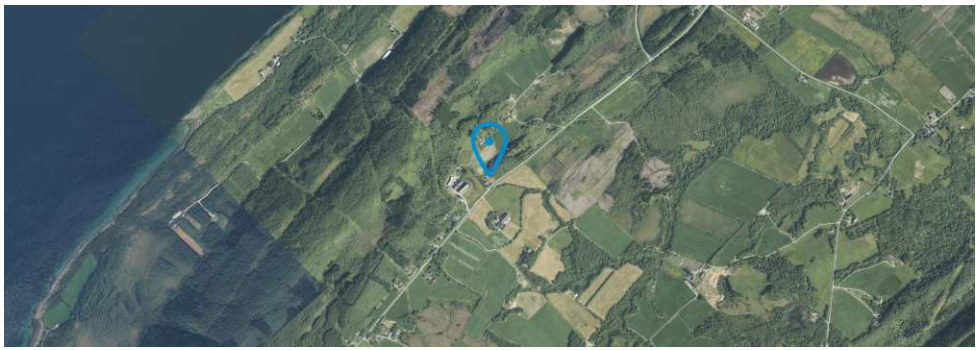
DAGLIGVARE

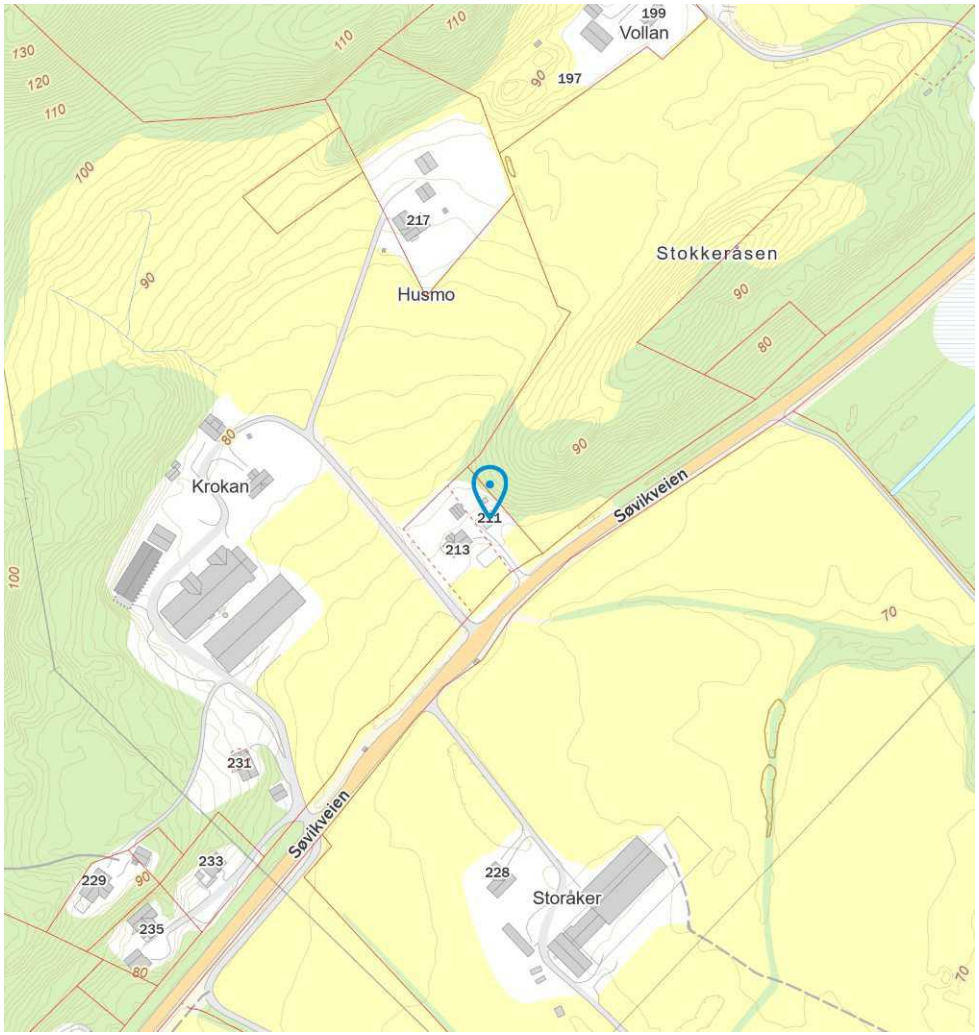
Coop Extra Sandnessjøen	**5 min**
Rema 1000 Lyngåsen	**6 min**

SPORT

Radåsmyra stadion Fotball, friidrett	**5 min** 5 km
Bjarnetjønna skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 6.6 km
Apollon Senter	**6 min**
Feel24 Lyngåsen	**6 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 33, bnr. 18

Markedsverdi

1 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 **Rapportdato:** 23.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-1993 **Referansenummer:** AD1153

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Rune Bjerkli **Vår ref:**

ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post@byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Stein Rune Bjerkli
Uavhengig Takstingeniør
steinrune@byggcon.no
488 53 440

Medansvarlig

Joakim Trondsønn Gulstad
Uavhengig Takstingeniør
jg@byggcon.no
413 50 199

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca. 1956 og tidvis oppgradert.
Bygningen er i dag ca. 69 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	1 050 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Mottatte tegninger omhandler tiltak for tilbygg til bolig. Dette ble ikke gjennomført. Kun deler av opprinnelig bolig inngår i tegningene.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.
Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

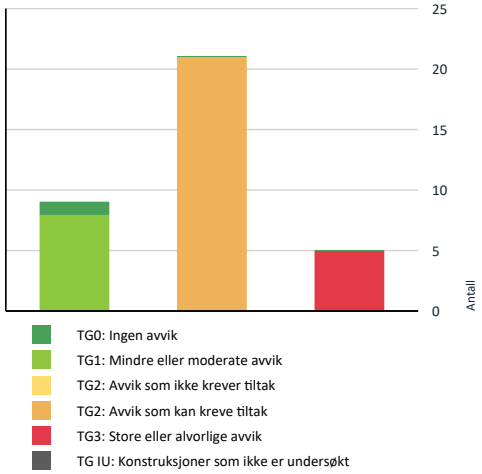
Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår i dag.

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

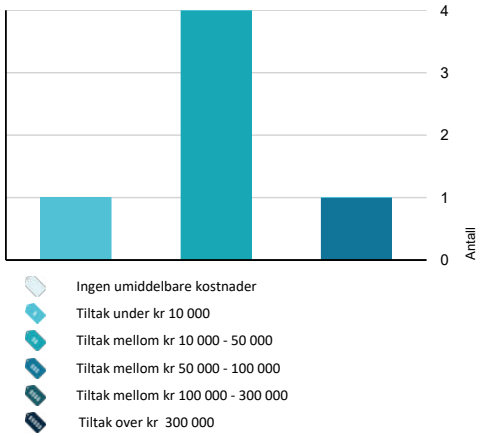
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vindu - Stue 1.etg** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon - Vestvegg** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - eldre** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - krypkjeller** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Matrikkelen - Alstahaug kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny septiktank med renseanlegg, arbeid utført av Bendiksen AS, ifølge egenerklæring.
2017	Modernisering	Ny vindsperre og bordkledning på sørveggen, arbeid utført av Sørra Bygg, ifølge egenerklæring.
2014	Modernisering	Montert ny stikkontakt til vaskemaskin, arbeid utført av Sinus AS, ifølge egenerklæring.
2012	Modernisering	Installert nytt toalett, arbeid utført av HB Rør, ifølge egenerklæring.
2008	Modernisering	Ny bordkledning på vegg mot sør-vest.
1999	Modernisering	Ny komme og rør grunnet flom fra jodet mot vest, ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Registrert avflassing av maling og fuktig kledning ved berøring.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Omfanget må kartlegges nærmere, og tiltak med utskifting av bordkledning må påregnes.





TG 2 Veggkonstruksjon - Vestvegg

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning fra 2008 har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å bedre ventileringen av takkonstruksjonen med spalteventiler i gavlvegger.







TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

TG 2 Vinduer - eldre

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 3 Vindu - Stue 1.etg

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Aktuelt vindu kan ikke åpnes. Ved åpning er det svært utfordrende å lukke vindu uten større tiltak. Gjelder stuevindu i 1.etg mot sør-øst.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskifting av vindu anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med mindre glassfelt i øvre del.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Gjelder ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - krypkjeller

Bygningen har enkle kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utsatt for fuktpåkjenning om vinteren.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 6 m2 er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 65,5 cm. Rekkverksåpning ca.12 cm

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales at enkelte terrassebord utskiftes og oppsprukket maling skrapes og behandles. Vedlikehold eller utskiftninger må påregnes.

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport









TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Utebod er ikke vurdert, men krever tiltak. Fundamentering og trapp er usikker.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Fundamentering og trapp er usikker.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tiltak må påregnes for bruk av utebod.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 31 mm fra midten av stue til hjørne mot nord-vest.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn plassert i stue og sotluke plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holdes under oppsikt, risikokonstruksjon hvor skader ikke kan utelukkes.

Ifølge eier ble det avdekket fukt i forbindelse med røropplegg 20.03.2025, dette skal nå være bekreftet utbedret av rørlegger (HB Rør).

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverkshøyde målt til ca. 55 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales tiltak med hensyn på sikkerhet, samt endre løsning ved modernisering.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

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

Noe treghet i dør til stue og dør til kjøkken, fra gang.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålvask og ett-greps blandebatteri. Flislagt vegg over benkeplate. Det er plass for kjøleskap og stekeovn. Videre er det vaskekar i stål, servant med speil over skap ved inngang, vaskemaskin og dusjkabinett. Rommet benyttes også som bad og vaskerom med hensyn på sanitærutstyr og innredning. Det er ikke etablert sluk i rommet, som medfører risiko.

Vurdering av avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Rommet benyttes også som bad og vaskerom med hensyn på sanitærutstyr og innredning. Det er ikke etablert sluk i rommet, som medfører risiko.

Konsekvens/tiltak
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinyl på gulv og tapet på vegger.
Det er gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Innvendig stoppekran er plassert i krypkjeller.

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



TG 1 Ventilasjon

Skruventiler/vippeventiler gjennom yttervegger.



TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liter varmtvannsbereder, type OSO.
Montert på vegg over vaskekar på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer er plassert på loft. I hovedsak åpent anlegg fordelt over 4 kurser med 32 A hovedsikring. Det er montert skrusikringer (patronsikringer).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   1956
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Gjelder arbeider i forbindelse med avløp. Arbeider utført av Sinus AS, installatør Ronny Sandstrak. Iht opplysninger gitt av dagens eier, har denne samsvarserklæringen for arbeider utført i denne eiers eiertid. Arbeider utført av tidligere eiere er det usikkert om alle erklæringer eksisterer.
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?

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer innholder ingen ekstra form for sikkerhet i hht dagens krav. Nye skap har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.

Anlegget ble kontrollert 25.01.2006 uten feil/mangler ved anlegget. Generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i begge etasjer og 6 kg brannslokkningsapparat. Apparat er 10 gammelt i år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Apparatet er i dag 10 år gammel, og må utskiftes i inneværende år 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1956.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere økende skade eller behov for mer omfattende tiltak.
Dersom sprekkene/rissene utvikler seg, anbefales tiltak samt videre undersøkelser for å avdekke hvorfor avvikene har oppstått.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Terrengforhold

Lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det ble ifølge eier lagt ned rør/komme i 1999 for å sikre bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det er fall ut fra vegger mot nord-vest. Overflatevann skal ledes vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2024. Renseanlegg type Klaro, installert samme år.





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

Enebolig: Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, Loftstue

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 050 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 050 000**

Markedsvurdering
Bolig er opprustet med verdibevarende tiltak på vann- og avløpsanlegg, som øker brukbarhet .Eiendommens beliggenhet med flott utsikt i landlige omgivelser, er forhold som trekker opp.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørøyveien 3 ,8854 AUSTBØ 56 m²	1998	3 sov	27-05-2024	1 400 000	**1 525 000**		1 525 000	**27 232**
2	Botn 55 ,8803 SANDNESSJØEN 37 m²	1958	2 sov	11-08-2024	850 000	**710 000**		710 000	**19 189**
3	Botn 32 ,8803 SANDNESSJØEN 60 m²	1964	3 sov	16-12-2024	1 200 000	**1 150 000**		1 150 000	**19 167**
4	Hæstadveien 334 ,8820 DØNNA 40 m²	1975	2 sov	11-06-2024	450 000	**400 000**		400 000	**10 000**
5	Austbøveien 36 ,8854 AUSTBØ 91 m²	1947	1 sov	18-06-2024	550 000	**475 000**		475 000	**3 626**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	10 000
Gebyr avløp, 2024	Kr.	4 270
Gebyr vann, 2024	Kr.	3 788
Eiendomsskatt, 2024	Kr.	1 128
Feiing, 2024	Kr.	585
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 400 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**10 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 410 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

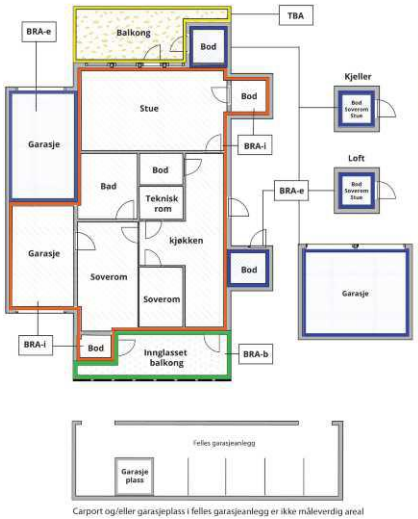
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	45			45	6		45
Loft	21			21		2	23
Krypkjeller						40	40
SUM	**66**				**6**	**42**	**108**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Toalettrom		
Loft	Soverom 2, Loftstue, Soverom 3		
Krypkjeller			

Kommentar

I oppstillingen utgjør terrasse som del av inngangsparti ca. 6 m2, og har benevning TBA. Videre utgjør loft ca. 21 m2 (BRA-i), med ca. 2 m2 (ALH). Krypkjeller er ikke medtatt som måleverdig, men målt til ca. 40 m2 (ALH/GUA).

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger omhandler tiltak for tilbygg til bolig. Dette ble ikke gjennomført. Kun deler av opprinnelig bolig inngår i tegningene.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.
Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egen liste under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Utebod	

Kommentar

Utebod er mål til ca. 7 m2 og har benevning BRA-e i oppstillingen.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår i dag.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	66	0
Bod	0	7

Kommentar

Enebolig — Oppstilling etter gammel arealstandard utgjør ingen endring i benevning av P-rom og S-rom i 1.etg og loft. I krypkjeller er arealer ikke medtatt.

Bod — Oppstilling etter gammel arealstandard utgjør ingen endring i benevning av P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Joakim Gulstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	33	18		0	1014.5 m²	Matrikkelen - Alstahaug kommune	Eiet

Adresse
Søvikveien 211

Hjemmelshaver
Spjøtvold Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Åseng ligger landlig til ved De syv søstre som en stor attraksjon, med vakre omgivelser og gode muligheter for friluftsliv. Barnehage og barneskole på Ura ca. 4 km unna, ungdomsskole og videregående skole med idrettsanlegg ca. 6 km unna på Stamnes. Avstand til dagligvarebutikk ca. 5,5 km. Sandnessjøen sentrum ca. 7,7 km unna. Stokka Lufthavn 3,3 km fra eiendommen. Omkringliggende bebyggelse består bolighus og landbruk, noe som gir et godt og romslig bomiljø.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra fylkesvei via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via mini-renseanlegg, med overløp til grøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten, som er 1 014,5 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Alstahaug kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon

2020/2104354-1/200 JORDSKIFTE
13.02.2020 21.00 Saksnr. 15-199012REN-JMOS HUSMO
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2297193-1/200 PANTEDOKUMENT
27.11.2024 17.07 BELØP: NOK 250 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
1956/1368-1/71 REGISTRERING AV GRUNN
02.07.1956 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1820 GNR:33
BNR:2

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Uskifte

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring av løsøre

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2025		Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	05.02.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ledningskart	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.01.2025	Avløpsanlegg	Gjennomgått		Nei
Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022	14.12.2016		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektrisk arbeid	04.09.2013		Gjennomgått		Nei
Tilsyn DLE	25.01.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.09.1986	I forbindelse søknad om tilbygg; Plan, snitt og fasader.	Gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning	30.06.1956		Gjennomgått		Nei

Søvikveien 211 , 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 33 - Bnr 18
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	
2	25.03.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

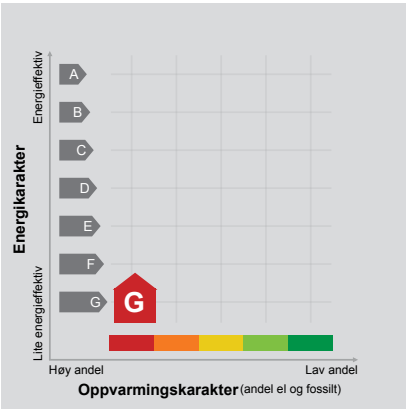
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Søvikveien 211
Postnummer	8804
Sted	SANDNESSJØEN
Kommunenavn	Alstahaug
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187799546
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89771
Dato	10.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

ERKLÆRING OM AT PLANLEGGING/UTFØRELSE AV INSTALLASJONEN ER I SAMSVAR MED SIKKERHETSKRAVENE I FORSKRIFT OM ELEKTRISKE LAVSPENNINGSANLEGG

EIER/KUNDE:

Navn: Randi Spjøtvold

Adresse: Øvre Møllenberg Gate 41C

Poststed: 7014 TRONDHEIM

ANLEGG:

Anleggets adresse: Randi Spjøtvold - styring til

Fakturanummer: 84184
Ordrenummer: 38314
Anleggnummer: 11

Vår saksbehandler: Sandstrak Ronny
Ansvarlig montør: Justad Stian

Anvendelse:
Denne erklæringen gjelder for: **Endring av eksisterende anlegg**

Anvendte normer:
- NEK400 :2010

Beskrivelse av anlegget/oppdraget:
Arbeid i forbindelse med avløp.

Arbeid startet: 280613
Arbeid ferdig: 040913

INSTALLATØR:

Sinus AS
Øyvind Lambesvei 1
8805 SANDNESSJØEN

Organisasjonsnummer: NO 984 548 621 MVA Foretaksregisteret

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, risikovurdert, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V. Dokumentasjon i henhold til §12 er overlevert eier av anlegget.

Dato: 04.09.2013

.....
Ronny Sandstrak
Installatør

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 17.02.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 111985**

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Søvikveien 211, 8804 SANDNESSJØEN.

Navn nettkunde:	SPJØTVOLD RANDI
Målernummer:	6970631409962006
Anlegget ble sist kontrollert:	25.01.2006
Kontrollresultat:	Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799

bankID SIGNERT 25.02.2025
Spjøtvold Erik

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

Erik Spjøtvold

Boligen

Søvikveien 211
8804 Sandnessjøen

1820-33/18/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: HB Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Installering av toalett

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **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: Sørra Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vindsperre og panel på sørveggen.

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Satte ned kumme og rør grunnet flom fra jordet mot vest

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

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Gjelder ikke drenering rundt selve huset, med bortleding av vann fra jordet for å unngå vann mot husvegg

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?:** 2024
   Firmanavn: Bendiksen As
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt renseanlegg for avløp, kloakk

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2014
   Firmanavn: Sinus AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikk til vaskemaskin

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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 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 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 øke 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Det er krav til serviceavtale i forbindelse med avløpsanlegget. Avtale er i dag inngått med BD Klaro

Alstahaug kommune

Saksnr: 2024/1816 - 15
Dato: 29.01.2025
Saksbehandler: Einar Bernt Sund
Plan, landbruk og miljø
E-post: einar.b.sund@alstahaug.kommune.no

VEREIDE RÅDGIVNING
Granitten 10 10

4956 RISØR

Delegert saksnummer: 25/22

Ferdigattest

Byggested	Søvikveien 211, 8804 Sandnessjøen	Gnr/Bnr/Fnr	33/18/0
Tiltakshaver	Randi Spjøtvold	Adresse	Søvikveien, 8804 SANDNESSJØEN
Ansvarlig søker	VEREIDE RÅDGIVNING	Adresse	Granitten 10 10, 4956 RISØR
Tiltakets art	Avløpsanlegg		

Søknad om ferdigattest er mottatt her 22.01.2025 (jf. suppleringer mottatt 28.01.2025). Gjennomføringsplanen for tiltaket er sluttført og signert. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket er ferdigstilt og tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Det er fremlagt serviceavtale for renseanlegget.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for avløpsanlegg.

Saken er behandlet etter delegert myndighet.

Informasjon

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klageadgang

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. Begrunnet klage sendes til post@alstahaug.kommune.no

Med hilsen

Einar B. Sund
Saksbehandler

Nordland FYLKESKOMMUNE

Advokatfirmaet Nidaros Da
Kjøpmannsgata 19
7013 TRONDHEIM

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Vår dato:
		24/10054-5 25/40699	25.03.2025

Avløpsrør må fjernes - ber om redegjørelse

Nordland fylkeskommune viser til tidligere kommunikasjon samt felles befaring juli 2024, angående utslipp av avløpsvann fra gnr. 33 bnr. 18 - Søvikveien 211 - i Alstahaug kommune.

Min kollega som hadde saken har blitt pensjonist, og jeg følger opp denne saken videre.

Fylkeskommunen registrerer at grunneier har fått godkjent minirenseanlegg på eiendommen i august 2024. Vi leser i brevet fra Alstahaug kommune, at de har fått opplysninger fra dere der dere sier at fylkeskommunen ikke har noen innvendinger til at avløp blir liggende på veggrunn.

Vi gjør dere og kommunen oppmerksom på at dette ikke er riktig. Fylkeskommunen har ikke gitt tillatelse til dette, da det står i veglovens § 57 at det ikke skal ledes kloakkvatn eller drensvann inn på fylkesvegens eiendomsområde. I siste epost datert 05.07.2025 fra min kollega til advokat Solberg, skriver min kollega at den videre håndtering av saken fra fylkeskommunens side ikke er avklart.

Vi viser til veglovens § 57:
Det er forbode å skade offentlig veg eller å skade eller ta bort innretning som høyrer til offentlig veg.
På eigedomsområdet til offentlig veg er det forbode utan løyve frå vegstyremakta

1. *å grave, sprenge, ta bort masser, hogge tre eller gjere anna inngrep,*
2. *å sette reklameinnretning eller anna innretning, å legge tømmer, ved, stein, torv, byggemateriale eller anna på annan stad e opplagsplass til slik bruk.*
3. *å kaste eller legge søppel, ugras e.l, eller å leide inn kloakkvatn eller drensvatn.*

Utslipp kan blant annet håndteres på følgende måter:

- Utslipp føres i eget avløpsrør gjennom fylkesvegen til egnet avløp utenfor fylkesvegens byggegrense, og det kan søkes om tillatelse til dette her: Søknad om gravetillatelse - Nordland fylkeskommune. Avløpsrør kan ikke benytte eksisterende stikkrenner ved kryssing av vegen.
- Utslipp føres til infiltrasjon ovenfor fylkesveg i en avstand på 15 meter fra vegen. Det settes som krav at grunnforholdene skal være egnet til infiltrasjon.

Adresse:
Postmottak
Fylkeshuset
8048 Bodø

Besøksadresse:
Org.nr.:
964 982 953

Telefon:
75650000
E-post:
post@nfk.no

Transport og infrastruktur
Vegforvaltning
Maria Renate Olsen
Tlf.:

Vi viser også til vegloven § 58:
På den ansvarlige eller eigaren sin kostnad kan skade som er gjort gjennom brot på føresegnene i § 57, første, andre eller tredje ledd utbetrast, og ting som er lagde eller kasta i strid med dei nemnde føresegnene, kan takast bort eller flyttast.

Avløpsrør fra anlegget til veggrøft må fjernes.

Fylkeskommunen ber om snarlig tilbakemelding på forholdene som beskrevet over.
Svarfrist 07.04.2025.

Med vennlig hilsen
Maria Renate Olsen
vegforvalter

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Hovedmottakere

Randi Spjøtvold	Øvre Møllenberg Gate 41c	7014	Trondheim

Kopi til

Alstahaug kommune	Postboks 1006	8805	SANDNESSJØEN

Sølvi Ekle

BENDIKSEN ENTREPRENØR AS

23.06.2026

Søvikveien 211

Vi viser til vedlagte spesifikasjon og har gleden av å tilby arbeidene utført, til følgende pris.

Tilbudet inkluder:

- Rigg og Drift av byggeplas
- Prosjektering og søknader
- Arbeidsvarsling til NFK
- Styrt boring gjennom vei. 110mm rør med selvfall.
- Graving av standard infiltrasjon grøft på 20m. (1x1m)

Forbehold:
- Tiltakshaver ordner med alle tillastelser og tinglyser rettighet til graving på annenmanns eiendom (Yngve Herigstad) før oppstart av arbeider.
- At det ikke er fjell til hinder for boring gjennom vei og graving av grøfte trase med selvfall.

kr 242 585,00 eks. mva.

Mva kommer i tillegg med

kr 60 646,25

Vedståelsesfrist: 07.07.2026

Vi håper du vil gjøre bruk av vårt tilbud og ser frem til å høre fra deg.

Med vennlig hilsen

Lars Henrik Sund

BENDIKSEN ENTREPRENØR AS

Tilbudsnummer: 281

Bendiksen Entreprenør AS

Søvikveien 211

Infiltrasjon

Postnr	Beskrivelse
01	**Rigg og Drift**
01.1	Gravemelding og kabelpåvisning
01.2	Tilrigging av maskiner og utstyr
01.3	Søknad og prosjektering
01.4	Arbeidsvarslingsplan og trafikktiltak
02	**Styrtboring gjennom FV**
02.1	Klargjøring for boring
02.2	Styrtboring
03	**Graving for infiltrasjon**
03.1	Graving grøft

Sum totalt netto:	242 585,00
+ Mva:	60 646,25
Sum inkl. mva	303 231,25
Antall poster:	10
Antall sider:	1

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1820 - ALSTAHAUG	Utskriftsdato/klokkeslett:	05.02.2025 kl. 08:10
Gårdsnummer:	33	Produsert av:	Per Harald Zahl
Bruksnummer:	18	Attestert av:	Alstahaug kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ÅSENG
Etableringsdato:	02.07.1956
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 33 / 18	1 014,5 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7319679	387697		1 014,5 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	02.07.1956				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1820 - 33/2	0
Mottaker	1820 - 33/18	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.03.2020			1820zap	05.03.2020
Jordskifte	20/489				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1820 - 33/1	0
Berørt	1820 - 33/2	0
Berørt	1820 - 33/3	0
Berørt	1820 - 33/17	0
Berørt	1820 - 33/18	0
Berørt	1820 - 33/20	0
Berørt	1820 - 33/25	0
Berørt	1820 - 92/1	0

15-199012REN-JMOS

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Søvikveien	1192	211			Grunnkrets	0214	Kleiva-Breimo	Nei
						Stemmekrets:	1	SANDNESSJØEN	
						Kirkesokn:	10040102	Sandnessjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Postnr.område:	8804	SANDNESSJØEN	
				7319685	387687	Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 799 546
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7319685 Øst: 387687
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Helårsb.benyttes som fritidsb.
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

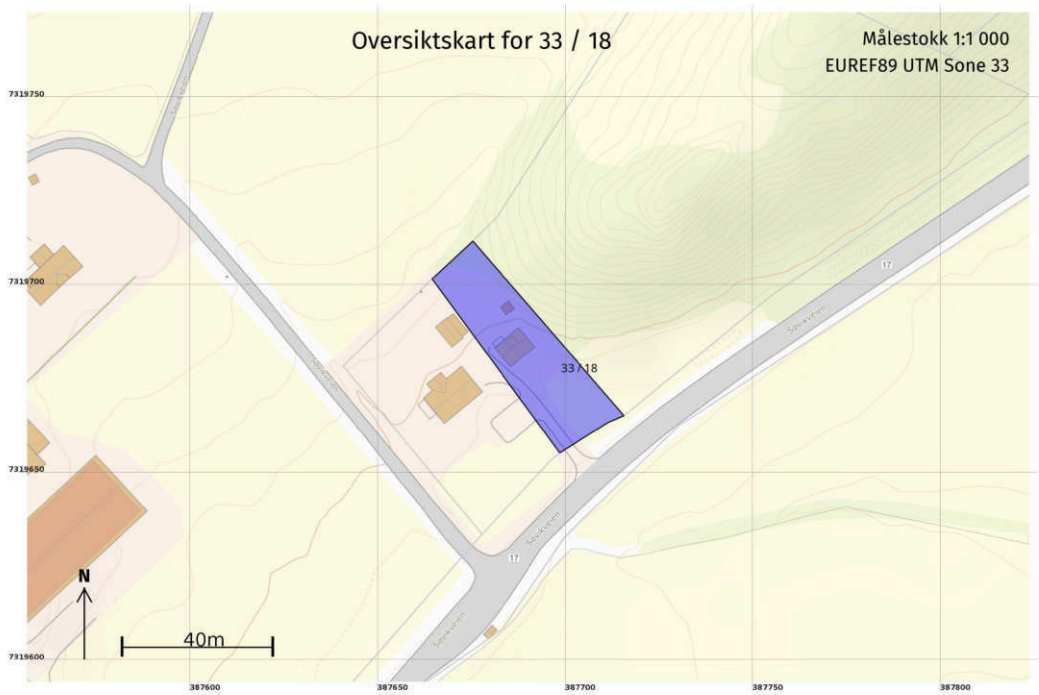
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	60	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	60	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

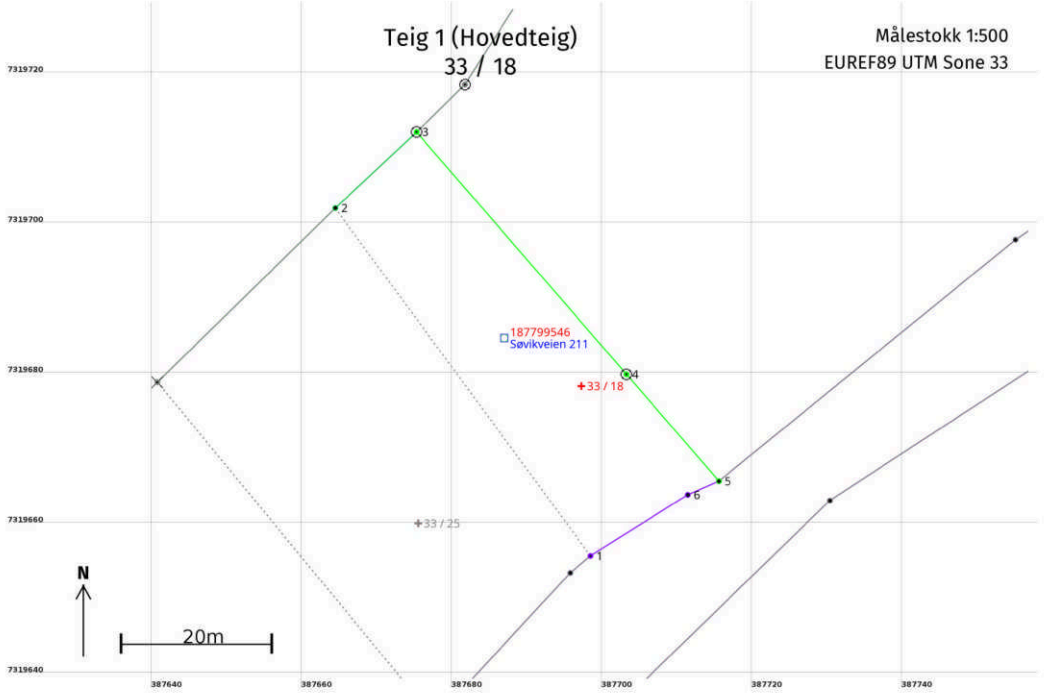
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	16	0	16	0	0	0	0	0
H01	1	44	0	44	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1192 Søvikveien 211	H0101	Bolig	60	0		0	0	33/18





Areal og koordinater

Areal: 1 014,5 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7319679 **Øst:** 387697

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7319655,97	387698,48		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	58	
			57,43	Hjelpelinje fiktiv grense		13	
2	7319702,26	387664,48		Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,82				
3	7319712,38	387675,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
			42,66				
4	7319680,14	387703,24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
			18,81				
5	7319665,92	387715,56		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
			4,52				
6	7319664,10	387711,42		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	58	
			15,28				

Alstahaug kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/18
Adresse: Søvikveien 211
Dato: 04.02.2025
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.

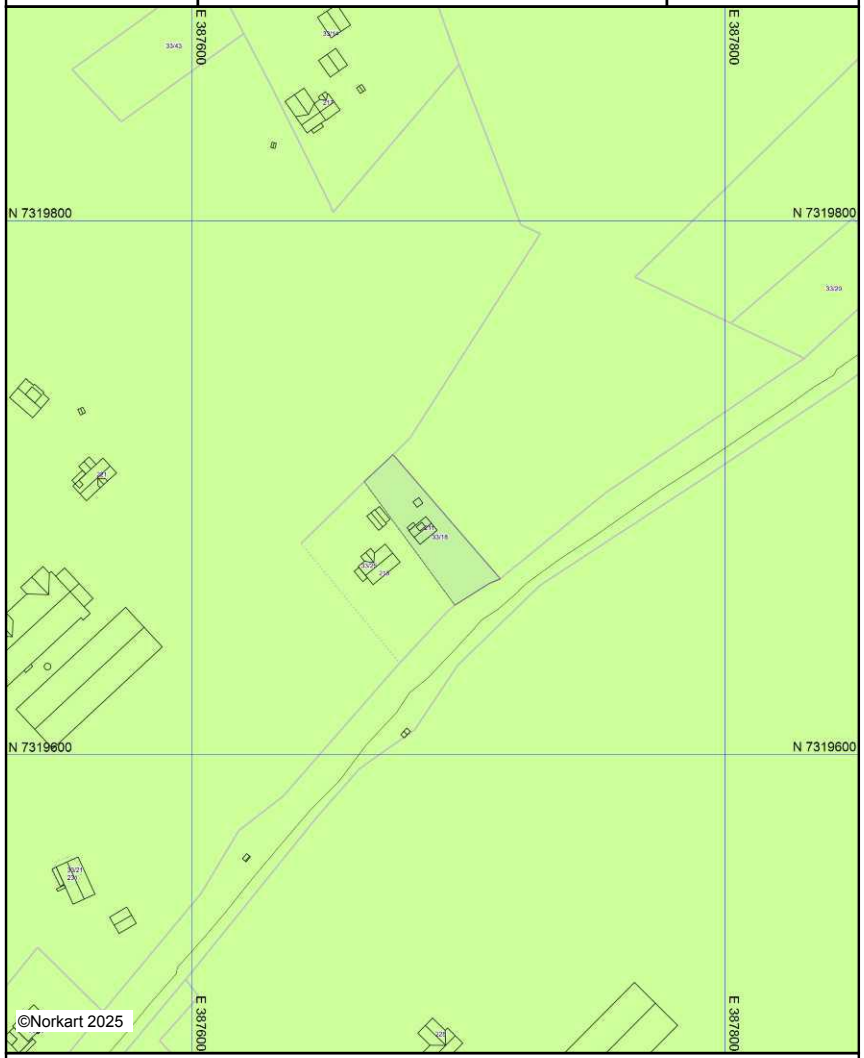
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/18
Adresse: Søvikveien 211
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:2000

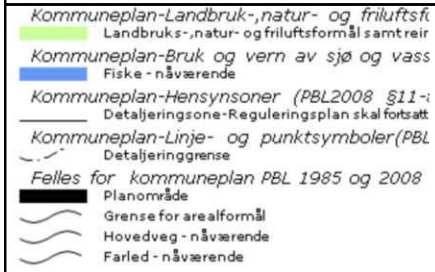
N

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



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.

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13240075 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Søvikveien 211, 8804 Sandnessjøen.
Gnr. 33, Bnr. 18, 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: 13240075
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.08.2026

EiendomsMegler 1

Rikard Myrvang
Eiendomsmegler

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no