

Velkommen til

Askeladdveien 9A, 8802 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Askeladdveien 9A
8802 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1986
BRA/BRA-i	250 / 194 m²
Soverom	3

Energimerke C

Enebolig med flott beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Sandnessjøen, med svært gode utsiktsforhold!

Boligen går over tre plan og har et romslig bruksareal med praktiske planløsninger, flere soverom og lyse, trivelige oppholdsrom som legger godt til rette for en familievennlig hverdag. Eiendommen har en eiet tomt på ca. 854 m² med opparbeidet uteområde, flere terrasser og gode solforhold. Her er det gode muligheter for både lek, avslapning og hyggelige stunder utendørs. Parkering i garasje samt gode oppstillingsplasser på egen tomt.

Boligen er oppgradert jevnlig de senere år, blant annet med moderne kjøkken, fornyede overflater, nytt ildsted og varmepumpe (luft-vann) for energieffektiv oppvarming.

Eiendommen fremstår som en innholdsrik og funksjonell familiebolig med flere gode kvaliteter. Det må samtidig påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger, noe som gir kjøper mulighet til å tilpasse boligen etter egne ønsker.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Askeladdveien 9A, 8802 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 37, Bnr. 1082, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 655 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 500,-

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 138 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 572,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 740,- med 6 terminer pr. 2026

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: 194 m²
BRA - e: 56 m²
BRA totalt: 250 m²
TBA: 117 m²
GUA: 263.00 m²
ALH: 13.00 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
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 854 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er byggegrunn av fjell og løse steinmasser ifølge tidligere takst. Dreneringsforhold som opprinnelig. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer mot terreng er av lettklinkerblokker. Tildels sterkt hellende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det registreres at en mindre del av garasjen overstiger tomtegrensa. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler vedr. oppføring av garasje helt på tomtegrensa mot nabo.

Byggeår
1986 for enebolig og 1988 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 92 m²: Gang m/trapp, 4 soverom, bad, gang, vaskerom, bod.

1. etasje
BRA-i 82 m²: Entré, gang m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, grovkjøkken, bod.

2. etasje
BRA-i 20 m²: Loftstue.

ALH er gulvareal med for lav målbar høyde på loftstuen, det er også 2 kneloft for lagring som ikke er medtatt i arealet. Det er også en bod under innkjørsel/parkering på ca 17 m² som ikke er medtatt i arealoppstillingen.

I tillegg medfølger garasje på 56 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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I U. etasje gjelder dette:
- Et soverom etablert i bod (søknadspliktig)
- Etablering av vaskerom og to boder fremkommer ikke av byggegodkjente tegninger (søknadspliktig).

I 1. etasje gjelder dette:
- Grovkjøkken etablert i vaskerom.

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger av loft. 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.

Fasademessig gjelder dette:
Etablert to trapper ned til terreng. Trapp fra garasje og ned til bolig. Markterrasse oppført. Markterrasser og utvendige trapper er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, med mindre det krever større inngripen i terreng og tiltakene ikke overstiger tomtas BYA. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med god og velholdt standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med sorte glatte fronter. Benkeplaten er av stein/marmor, sort kompositttvask, ett greps sort blandebatteri med uttrekkbar slange. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med innfelt avtrekk og to stekeovner, der den ene er kombiløsning med micro. Kjøkkenet ble skiftet i 2020-2021. Det er kjøkkenventilator innfelt i platetopp med avtrekk ut.

Bad, underetasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk, i forkant av dusjkabinett. Fall till sekundærsluk under baderkar fra top belegg ved terskel er ca 2 mm. Oppkant ved terskel er ca 30 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, med 2 ett greps sorte blandebatteri, speil med innfelt lys, veggmontert toalett, sort dusjkabinett og sort badekar med sort dusjgarnityr på vegg. Det er mekanisk avtrekk via vifte i vegg, viften er skjev-montert på vegg.

Vaskerom, underetasje:
Veggene har malte plater og malt lecavegg. Taket har malte himlingsplater uten not/fjær løsning. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Oppkant ved terskel ca 28 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har 2 vegghyller, stålkum på vegg, ett greps blandabatteri og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er ingen ventilering.

Toalettrom, 1. etasje:
Toalettrom med malt våtromstapet på vegger, malte Huntonit plater i himling og belegg på gulv. Vegghengt toalett, smal vegghengt servant, 2 speil på vegg og 1 speil over servant med lys over, dusjbatteri på vegg, sluk i rommet, naturlig ventilasjon via ventil i himling, ingen tilluft.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, belegg og malte gulvplater. Veggene har tapet, malt trepanel, malte plater, malte mdf plater og malt lecamur. Innvendige tak har malte plater, malt trepanel og himlingsplater. Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnen i underetasjen. Boligen har malt tretrapp. Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner. 1 furu heltredør i kjellerbod.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats. Peis ble skiftet i 2021 og piperør ble lakkert sort.

Rom Under Terreng:
Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under betongdekke, med adkomst fra gang ved bod/vaskerom i underetasjen.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og av plast. Stoppekran er plassert på bod i kjeller.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe av merket Power World, luft til vann pumpe, utedel skiftet i 2025 og inndel/varmesentral skiftet i 2020. OSO 100 l tank fra 2019.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank av merket OSO fra 2003 på ca. 200 liter. Plassert på bod i kjeller.

Vannbåren varme:
Det er stedvis vannbåren varme i gulv. Her ble innedel/varmesentral ble skiftet ut i 2020 og utedel/varmepumpe skiftet i 2025. Men opprinnelig røropplegg er fra 1986 og det er ikke fordelerskap. Vedlagt bilde viser rørstokk før dette ble kledd igjen i vegg. Generelt anbefales det og utføre regelmessig service hvert 2-3 år på slike anlegg. Når rørføringer er innkledd i vegg uten inspeksjonsmulighet, vil

eventuelle lekkasjer kunne medføre skjulte fuktskader før de oppdages. Det opplyses av eier at systemet fungerer veldig fint og det er brukt nærmere 100.000,- kr på oppgraderingene av systemet.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i bod ved inngang, automatsikringer med 63A hovedsikring, men hovedsikring er patronsikringer, fordelt over 20 kurser.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Nedløp og beslag: Nedløpsrør er frosset, fare for sprengskader under isen. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Dører: Det er ikke beslag under dørstokker.
- Betongplatting i underetasjen: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konstruksjonene har skjevheter.
- Andre utvendige forhold: Bæresøyler er skjeve og synlige fuktskjolder på trevirke/kledning.
- Fuktsikring og drenering: 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. Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Laminatgulv i stue/kjøkken er ikke helt tett i skjøtene noen plasser, for store glipper. Det mangler en del vaskelister. Gulvlister henger over gulv i soverom
underetasje. Mangler takplate i himling på bod i underetasjen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Større skjevheter er målt.

- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Krypkjeller: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendige dører: Dør til grovkjøkken tar litt i dørstokk, mangler vaskeromsdør.
- Bad, u. etg: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Toalettrom: 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.
- Vannledninger: Ikke fordelerskap, og rørstokk er innkledd i vegg.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Ingen sluk i rommet.

TG3 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.
- Utvendig trapp i underetasjen: Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

TG3 - Innvendig:
- Vaskerom: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannbåren varme: Det er påvist avvik i fordelingsskap. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Henviser til tidligere eier sin egenerklæring: "Vannskade våren 2019, dette gjelder det lille badet". Reparert lekkasje fra takhatt lufting i 2019 som går til lillebadet. Utført av Polygon i 2019 iht. tidligere eier.

Pkt. 2: Nytt elektrisk anlegg på hovedbadet i forbindelse med rrenovering. Eksisterende rørføringer og tilkoblinger tilpasset ny innredning, dusj og badekar. Arbeidene er utført av faglært i 2024. Ufaglært har montert baderomsplater, listverk, innredning, dusj, servant, badekar, dørkarm og dørblad samme år.

Pkt. 5: Ufaglært har byttet vinduer som var punkterte i 2020.

Pkt. 8: Huset hadde tidligere noe skjevhet på vestsiden. Dette ble korrigert ved oppjekking og justering, og huset ble stabilisert. Utført av faglært i 2021.

Pkt. 13: I forbindelse med overtakelse og oppussing i 2020 ble det observert noen mus i boligen, og de ble fanget. Det har ikke vært observert mus etter ferdigstilt oppussing. Ufaglært la ut musefeller og fanget mus. Fjernet ugress og hageområdet ble opparbeidet.

Pkt. 15: Rørlegger monterte utekran og nye rør ble lagt opp i 2021.

Pkt. 18: Huset har vannbåren varme og inndel/varmesentral ble byttet ut. Utført av faglært i 2020. Utvendig pumpe luft til vann ble byttet av ufaglært i 2025.

Pkt. 19: Det har forekommet kondens i pipa ved ekstreme kuldegrader og hard vedfyring, i perioder med oppholdsvær uten snø på taket eller nedbør. Forholdet kan ha sammenheng med våt ved og/eller redusert trekk. Ved korrekt fyring med tørr ved og god trekk har dette ikke vært et problem.

Pkt. 20: Byttet peis og lakkert piperør sort. Utført av ufaglært i 2021.

Pkt. 23: I forbindelse med renovering av kjøkken ble det elektriske anlegget på kjøkkenet fornyet, og nye kurser ble lagt opp. Utført av faglært i 2020.

Pkt. 26: Henviser til tidligere eier sin egenerklæring der det er nevnt at kjeller er blitt utbygd. Vi bruker dette arealet som bod pr. dd.

Pkt. 41: Diverse moderniseringer:
- Rehabilitering av vindfang og bad/WC i 2009.
- Rehabilitering av hovedbad, inkludert sokkel og tak i 2010.
- Etablering av nytt grovkjøkken i 2018.
- Rivning av vegg og etablering av åpen stue-kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Montering av nytt AUBO-kjøkken med hvitevarer. Nye vegger og nye gulv i alle tre etasjer. Nytt ildsted. Nytt tak med downlights i hovedplan. Utskifting av flere vinduer. Oppgradering av vegger fra brystpanel til slette vegger. Oppmaling av alle rom, inkludert vegger, tak og trapper. Montering av ventiler på loftstue samt nye dører i alle rom. Utført 2020-2021.
- Etablering av ny ekstra inngang til bolig via grovkjøkken i 2021.
- Utvendig maling av bolig, mur og garasje. Nye terrassebord på altan på vestsiden. Nytt dekke på østsiden, endret fra betong til terrassebord. Hage og uteområde var tidligere noe gjengrodd; det ble opparbeidet ny plen og utført utjevning av skjevheter. Anlagt trapp i nord for tilgang til hage og utepumpe. Hagen ble deretter inngjerdet. Ny utebelysning montert. Utført i 2021.
- Rehabilitering av gang i underetasje med nye vegger, tak, gulv, dører og downlights i 2023.
- Rehabilitering av hovedbad med nye vegger og ny innredning i 2024.
- Montering av ny varmepumpe (utedel). Etablering av ny, større altan på sørsiden av huset med trapp ned til hage i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har murkonstruksjon, lecaelement, pusset utvendig og partier med fasade/kledning av liggende bordkledning, hovedsaklig på gavlvegger.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltakkonstruksjon med sperrekonstruksjon lagt på dragere.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Byttet 2 vinduer i stuen og 1 på kjøkken, i 2020 og 2025. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glassfelt i øvre del, malt verandadør og malte terrassedører i tre med glassfelt i nesten hele høyden.

Balkonger og terrasser:
Markterrasse ved inngang utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord. Platting utført i betong. Altan mot garasje utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord. Veranda ved stue utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke fra innkjørsel/parkering ned til hovedinngang. Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke fra betongplatt inn til soverom. Utvendig trapp i strekkmetall. Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Andre utvendige forhold:
Bod under deler av innkjørsel/parkering med støpt dekke, vegger av betong/leca/tre og med støpt betong i himling.

Garasje:
Uisolert garasje med støpt plate med smøregrav for tilkomst under bil og til støpt dekke i kjeller. Støpt grunnmur og deler med tradisjonelt bindingsverk. Utvendig liggende kledning. Saltakkonstruksjoner med sperrer, duk, tekket med betongstein. Takrenner av plast. 3 stk vindu med 2 lags glass, 1 enkel tredør og leddport i tre. Bod i kjeller med støpt dekke, liggende panel på vegger. Støpt dekke fra garasje og opp til parkering/gate. Det er skjevheter i garasjen, det mangler deler av takrenne og der er værslitt kledning.

Ifølge tidligere takst er støttemur mot gate gått delvis i oppløsning. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Velkommen til Lyngåsen!

Boligen er strategisk plassert i nærheten av en rekke fasiliteter, inkludert diverse butikker, bensinstasjoner og et solstudio. I tillegg er det et nyoppstartet treningssenter bare et steinkast unna. En kort spasertur fra boligen tar deg til vakre skogsstier, som blant annet fører deg til Åsen, et av byens fremste utsiktspunkter. Dette gir deg muligheten til å nyte naturen og byens panorama uten å måtte bevege deg noe nevneverdig langt.

Her sokner du til Ura barneskole og det er grei avstand til Bjarnetjønna skole for mellomtrinnet og ungdoms- og videregåendeskolen. Med ca 2km til sentrum av Sandnessjøen, gode bussforbindelser, og et vell av forskjellige fritidstilbud.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 19.08.1986. Ferdigattesten omfatter ikke ytre anleggsplanering/oppfylling mm, da det var betinget av særskilt byggetillatelse. Megler er ikke forelagt øvrig dokumentasjon for ferdigstillelse av dette. Det foreligger ferdigattest for garasje datert 27.01.1988. Kopi av ferdigattestene følger vedlagt. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vedfyring, elektrisk oppvarming og varmepumpe luft-til-vann.
Det er stedvis vannbåren gulvvarme. Røropplegg fra byggeår, hvor innedel/varmesentral var skiftet i 2020, og utedel/varmepumpe skiftet i 2025.

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 regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for Novikveien/Ura skole med planID 504250, datert 21.06.2000. I følge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 859 798,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 439 190,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Fredrik S Mikalsen og Thora Sivertsen Mikalsen

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Dønnamann kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 300,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 03-03-2026 av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 03.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 27.01.2026
Bygningstegninger, datert 1985
Ferdigattest enebolig, datert 19.08.1986
Ferdigattest garasje, datert 27.01.1988
Matrikkelrapport, datert 27.01.2026
Målebrev, datert 21.03.1974
Grunnkart, datert 27.01.2026
Kommuneplan, datert 27.01.2026
Reguleringsplan, datert 27.01.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 21.06.2000
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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




9A










9A











Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 1082

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2512 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV1722

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

BYGGCON

C
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, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

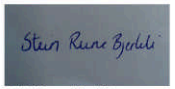
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

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

BYGGCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1986 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 40 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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I forhold til mottatte tegninger, udaterte men med saksnr fra 1985, er det nå i 1 etg. fjernet vegger mellom bod og vaskerom, mellom kjøkken og spiseplass og i gang mot stue. Vaskerom er omgjort til grovkjøkken.
I underetasjen er matbod nå en del av soveromsarealet, vegg ved trapp er flyttet mot bad der wc rom er fjernet. Det er nå dør ved trapp inn til gang, vaskerom og bod, som ikke var inntegnet tidligere. Ikke mottatt tegning av loftetasjen.

Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Garasje

• 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.

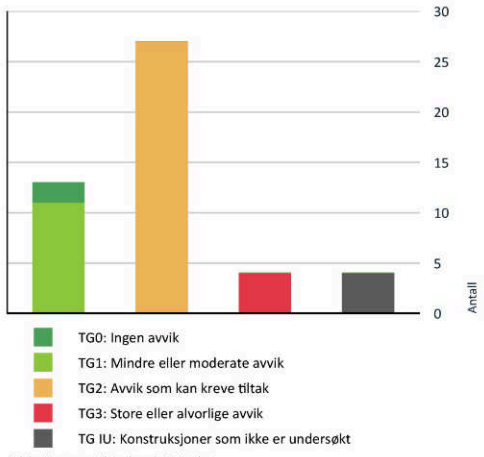
Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

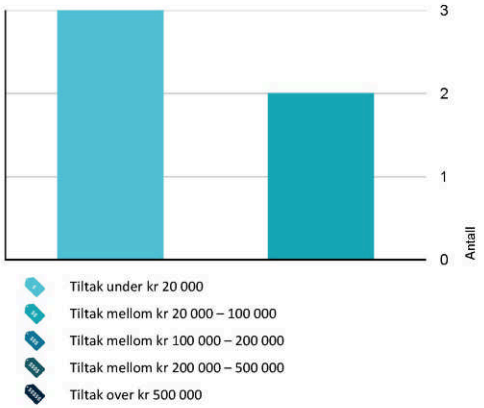
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendig trapp i underetasjen** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Altan mot garasje** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Betongplatting i underetasjen** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **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 > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

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
1986

Kommentar
Matrikkelen -Alstahaug kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert ny utedel varmepumpe og etablert ny større altan på sørsiden av huset, med trapp ned til hage, ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Nytt el anlegg på hovedbad i forbindelse med renovering, arbeid utført av Sandnessjøen Installasjon AS, ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Eksisterende rørføringer og tilkoblinger på hovedbad ble tilpasset ny innredning, dusj og badekar, arbeid utført av Union AS, ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Montering av baderomsplater, listverk, innredning, dusj, servant, badekar, dørkarm og dørblad, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Rehabilitering av hovedbad i underetasjen med nye overflater på vegger og ny innredning, ifølge egenerklæring.
2023	Modernisering	Rehabilitering av gang i underetasje med nye overflater på vegger, tak, gulv, dører og downlights, ifølge egenerklæring.
2021	Modernisering	Huset ble oppjekket og stabilisert på et hjørne, arbeid utført av Byggmester Sivertsen AS, ifølge egenerklæring.
2021	Modernisering	Rørlegger monterte utekran og nye rør ble lagt opp, arbeid utført av Union AS, ifølge egenerklæring.
2021	Modernisering	Byttet peis og lakkert stålpipe sort, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2021	Ombygging	Etablering av ny ekstra inngang via grovkjøkken, ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Byttet 2 vinduer som var punktert, på stue og kjøkken, ytterligere 1 vindu skiftet i 2025, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Huset har vannbåren varme og innedel/varmesentral ble skiftet ut, arbeid utført av Union AS, ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	I forbindelse med renovering av kjøkken ble el anlegget på kjøkken fornyet, og nye kurser lagt opp, arbeid utført av Mathisen Drift AS, ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Riving/endring av vegger mellom flere rom, nytt AUBO-kjøkken, nye overflater på vegger og gulv i alle tre etasjer, nytt ildsted, ny himling med downlights i 1 etg, montering av ventiler på loftstue og nye dører i alle rom, ifølge egenerklæring.
2018	Ombygging	Etablering av grovkjøkken i tidligere vaskerom 1 etg, ifølge egenerklæring.
2010	Modernisering	Rehabilitering av hovedbad, inkludert sokkel og tak, ifølge egenerklæring.
2009	Modernisering	Rehabilitering av vindfang og bad/wc ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløpsrør er frosset, fare for sprengskader under isen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Nedløpsrør må tines og undersøkes nærmere for skader.





TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon, lecaelement, pusset utvendig og partier med fasade/kledning av liggende bordkledning, hovedsaklig på gavlvegger.

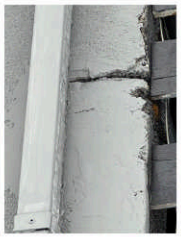
Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

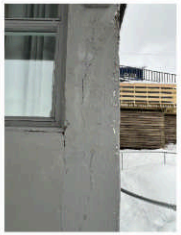
Konsekvens/tiltak

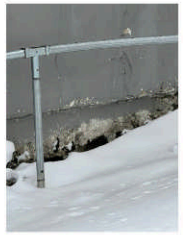
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

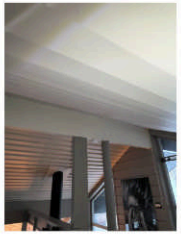
Saltakkonstruksjon med sperrekonstruksjon lagt på dragere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Byttet 2 vinduer i stuen og 1 på kjøkken, i 2020 og 2025. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre pga lys og værforhold.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

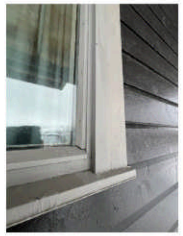
Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett. Pnnkterte vindu er på soverom ved bad og på grovkjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Lage minst 6 mm klaring ned mot vannbrett.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glassfelt i øvre del, malt verandadør og malte terrassedører i tre med glassfelt i nesten hele høyden.
Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under dørstokker.

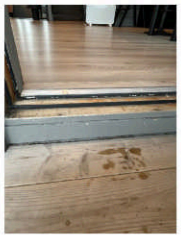
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

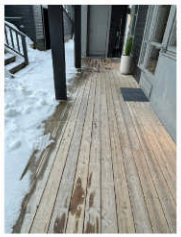
Markterrasse ved inngang utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport





TG 2 Betongplatting i underetasjen

Beskrivelse

Platting utført i betong.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Betongplatten har seget ut fra vegg og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Bør undersøkes nærmere.




TG IU Altan mot garasje

Beskrivelse

Altan utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.






TG 1 Veranda ved stue

Beskrivelse
Veranda utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.





TG IU Utvendige trapper

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke fra innkjørsel/parkering ned til hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.




TG 3 Utvendig trapp i underetasjen

Beskrivelse
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke fra betongplatt inn til soverom.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

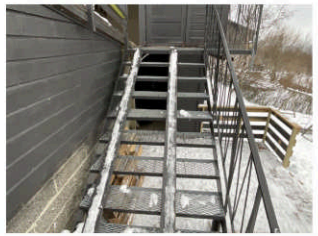
Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000




TG 1 Utvendige trapp mot garasje

Beskrivelse
Utvendig trapp i strekkmetall.




Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper fra altan ned til hage

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod under deler av innkjørsel/parkering med støpt dekke, vegger av betong/leca/tre og med støpt betong i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bæresøyler er skjeve og synlige fuktskjolder på trevirke/kledning.

Konsekvens/tiltak

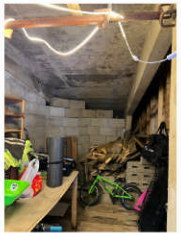
• Andre tiltak:

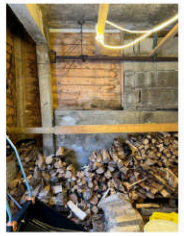
Usikkert om søyler er støpt skjeve eller er blitt sånn av setninger. Bør undersøkes nærmere.

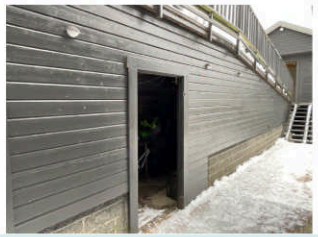
Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, belegg oig malte gulvplater. Veggene har tapet, malt trepanel, malte plater, malte mdf plater og malt lecamur. Innvendige tak har malte plater, malt trepanel og himlingsplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

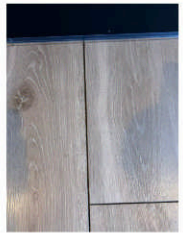
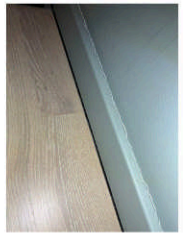
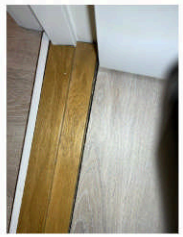
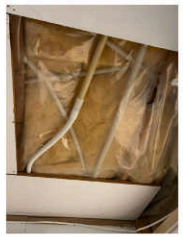
Laminatgulv i stue/kjøkken er ikke helt tett i skjøtene noen plasser, for store glipper. Det mangler en del vaskelister. Gulvlister henger over gulv i soverom underetasje. Mangler takplate i himling på bod i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Laminatgulv-sammenføyning må undersøkes nærmere og påregnes utbedringer. Vaskelister må monteres. Glipper under gulvlister i soverom underetasje må holdes under oppsyn, kan stamme fra før huset ble jekket opp og stabilisert. Himling bør utbedres i bod underetasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 13 mm innenfor 2 m på soverom ved bad i underetg., og 23 mm gjennom hele rommet, og det samme på soverommet med terrassedør. Målt 21 mm gjennom hele rommet på stuen og 12 mm innenfor 2 m i stuehjørne mot nord. Mål 20 mm gjennom hele rommet i loftstue.

Konsekvens/tiltak

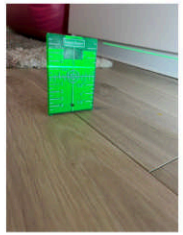
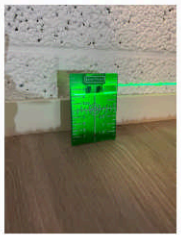
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport


TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats. Peis ble skiftet i 2021 og piperør ble lakkert sort.

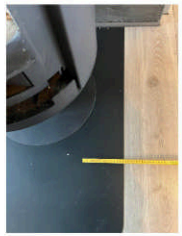
Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Avstand til brennbart er ca 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under betongdekke, med adkomst fra gang ved bod/vaskerom i underetasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.






TG 1 Innvendige trapper

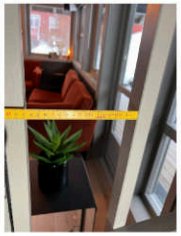
Beskrivelse

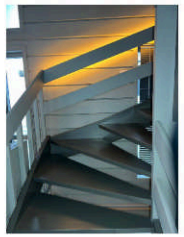
Boligen har malt tretrapp.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

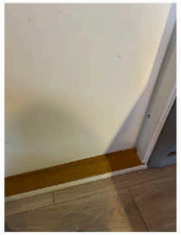
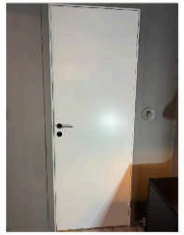
Beskrivelse

Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner. 1 furu heltredør i kjellerbod.

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

Dør til grovkjøkken tar litt i dørstokk, mangler vaskeromsdør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

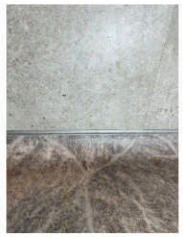
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater har aluminiumslist i nedkant men mangler silikonering i listen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Nedkant av platene må holdes under oppsyn og bør silkoneres.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk, i forkant av dusjkabinett. Fall till sekundærsluk under baderkar fra top belegg ved terskel er ca 2 mm. Oppkant ved terskel er ca 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, med 2 ett greps sorte blandabatteri, speil med innfelt lys, veggmontert toalett, sort dusjkabinett og sort badekar med sort dusjgarnityr på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

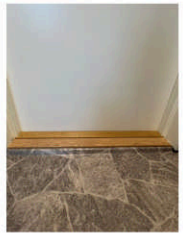
Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via vifte i vegg, viften er skjev-montert på vegg.

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

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

Tilstandsrapport





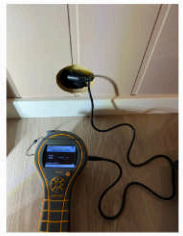
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og malt lecavegg. Taket har malte himlingsplater uten not/fjær løsning.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er satt opp en plate bak vasken, men den dekker ikke bredt eller høyt nok. Det mangler taklister, overflater ikke tette i hjørner, det mangler dør til vaskerommet.

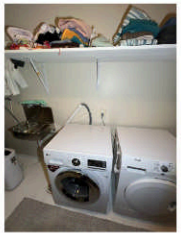
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

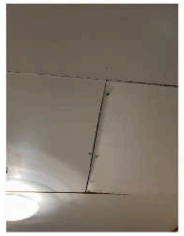
Det må foretas utbedringer på mankoer.

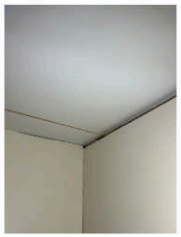
Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Oppkant ved terskel ca 28 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har 2 vegghyller, stålkum på vegg, ett greps blandabatteri og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

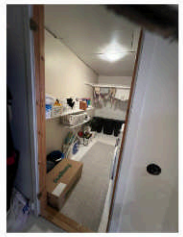
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dør mangler, men ved montert dør vil det mangle tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Foretatt i med fritt eksponerte murvegger.
Ingen indikasjon på forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på overflater.
Sjekken er gjennomført på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

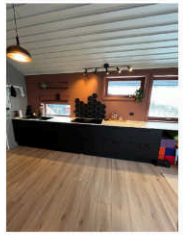
1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med sorte glatte fronter. Benkeplaten er av stein/marmor, sort kompositttvask, ett greps sort blandabatteri med uttrekkbar slange. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med infelt avtrekk og 2 stekeovner, der den ene er kombiløsning med micro.
Kjøkkenet ble skiftet i 2020-2021.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator innfelt i platetopp med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt våtromstapet på vegger, malte Huntonit plater i himling og belegg på gulv. Vegghengt toalett, smal vegghengt servant, 2 speil på vegg og 1 speil over servant med lys over, dusjbatteri på vegg, sluk i rommet, naturlig ventilasjon via ventil i himling, ingen tilluft.

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.







1.ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Annet

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og av plast. Stoppekran er plassert på bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fordelerskap, og rørstokk er innkledd i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.





Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe av merket Power World, luft til vann pumpe, utedel skiftet i 2025 og inndel/varmesentral skiftet i 2020. OSO 100 l tank fra 2019.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av merket OSO fra 2003 på ca. 200 liter. Plassert på bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ingen sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 3 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er stedvis vannbåren varme i gulv. Her ble innedel/varmesentral ble skiftet ut i 2020 og utedel/varmepumpe skiftet i 2025. Men opprinnelig røropplegg er fra 1986 og det er ikke fordelerskap. Vedlagt bilde viser rørstokk før dette ble kledd igjen i vegg.

Generelt anbefales det og utføre regelmessig service hvert 2-3 år på slike anlegg.

Når rørføringer er innkledd i vegg uten inspeksjonsmulighet, vil eventuelle lekkasjer kunne medføre skjulte fuktskader før de oppdages.

Det opplyses av eier at systemet fungerer veldig fint og det er brukt nærmere 100.000,- kr på oppgraderingene av systemet.

Vurdering av avvik:

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fordelingsskap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er påvist andre avvik:

Forventet brukstid gjelder rørstokk og koblinger. Løsningen her avviker i fra dagens anbefalte utførelse med fordelerskap og lekkasjesikring.

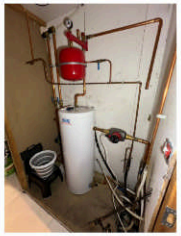
Konsekvens/tiltak

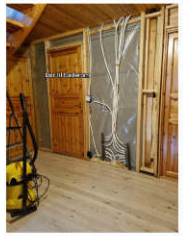
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnader gjelder videre undersøkelser.

Det må påregnes framtidig oppgradering til løsning med fordelerskap og lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod ved inngang, automatsikringer med 63A hovedsikring, men hovedsikring er patronsikringer, fordelt over 20 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   1986

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

   El anlegg på kjøkken ble fornyet og lagt nye kurser i 2020.

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?
   Ja Sist kontrollert 14.08.2007.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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?
    Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det mangler merking på kurs 12 og 13 i sikringsskapet, ikke vært kontrollert siden 2007 og selv om innmaten i sikringsskapet er skiftet er det meste av ledningsnettet av gammel dato.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løse steinmasser ifølge tidligere takst.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforhold som opprinnelig.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det har vært setninger på siden mot nord.

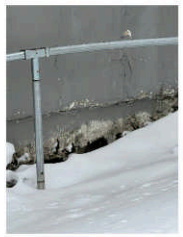
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Huset ble oppjekket og stabilisert på hjørne mot nord i 2021, arbeid utført av Byggmester Sivertsen AS.
Eier sier at det har vært stabilt siden dette ble gjort. Bør undersøkes nærmere og holdes under oppsyn.









TG 2 Forstøtningsmurer

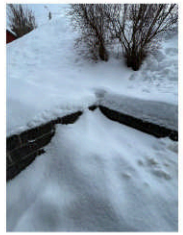
Beskrivelse

Forstøtningsmurer mot terreng er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.





TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tildels sterkt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Brannslokkningsapparat er eldre enn 10 år. Rekkverkshøyde på utv. trapp fra innkjørsel er ca 82 cm. Rekkverkshøyde altan ca 91 cm, rekkverksåpning ca 9 cm. Rekkverkshøyde veranda ca 87 cm, rekkverksåpning ca 13,5 cm. Rekkverkshøyde innvendig trapp 68-78 cm, åpning i rekkverk ca 18 cm, åpning mellom trinn ca 12,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

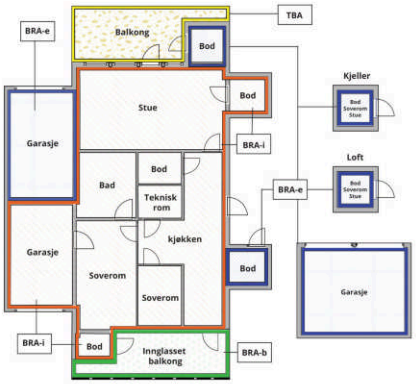
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Askeladdveien 9A , 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 1082
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Enebolig

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	82			82	96		82
Loft	20			20		13	33
Underetasje	92			92	21		92
SUM	**194**				**117**	**13**	**207**
SUM BRA	**194**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entrè, gang m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, grovkjøkken, bod		
Loft	Loftstue		
Underetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang 2, vaskerom, bod		

Kommentar

TBA i 1.etg. er markterrasse ved inngang og parti mot garasje med trapp ned på terreng, på ca 76 m2. Ved stue er det veranda på ca 20 m2.
TBA i underetasje er en betongplatting på ca 20 m2.

ALH er gulvareal med for lav målbar høyde på loftstuen, det er også 2 kneloft for lagring som ikke er medtatt i arealet. Det er også en bod under innkjørsel/parkering på ca 17 m2 som ikke er medtatt i arealoppstillingen.
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 det er avvik fra disse.

Kommentar: I forhold til mottatte tegninger, udaterte men med saksnr fra 1985, er det nå i 1 etg. fjernet vegger mellom bod og vaskerom, mellom kjøkken og spiseplass og i gang mot stue. Vaskerom er omgjort til grovkjøkken.
I underetasjen er matbod nå en del av soveromsarealet, vegg ved trapp er flyttet mot bad der wc rom er fjernet. Det er nå dør ved trapp inn til gang, vaskerom og bod, som ikke var inntegnet tidligere. Ikke mottatt tegning av loftetasjen.

Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		41		41	

Kjellerbod		15		15	
SUM		**56**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

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 idag.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	13
Garasje	0	56

Kommentar

Enebolig — S-rom i 1.etg er bod ved inngang. S- rom i underetasje er bod ved vaskeroms-gang.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Fredrik S Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	1082		0	854.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Askeladdveien 9A

Hjemmelshaver
Mikalsen Fredrik Sivertsen, Mikalsen Thora Sivertsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lyngåsen rett ved dagligvarebutikker og med kort vei til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, ca 2,3 km fra Sandnessjøen sentrum og ca 8,5 km fra Stokka
lufthavn. Området består i hovedsak av boliger.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 854,7 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

Brukstilfelle / Forretningstype	Forr.dato / M.før.dato	Kom. saksref. / Annen ref.	Tingl.status / Endr.dato	Involverte / Berørte
Opprett ny grunneiendom fra 37/1/347	19.10.2018	18/1514	Tinglyst	37/1 (-332,3), 37/1200 (332,3), 1820-
festegrunn	19.10.2018		22.10.2018	(tidligere festegrunn)
Oppmålingsforretning				37/1/266, 37/1/348, 37/964, 37/1082, 93/5
Fradeling av grunneiendom	10.05.2007			37/1 (-875), 37/1082 (875)
Kart og delingsforretning				
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	10.05.2007			37/1/265, 37/1082
Grunneiendom fra feste				.
.	.			
.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Matrikkelen -Alstahaug kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert garasje med støpt plate med smøregrav for tilkomst under bil og til støpt dekke i kjeller. Støpt grunnmur og deler med tradisjonelt bindingsverk. Utvendig liggende kledning
Saltakkonstruksjoner med sperrer, duk, tekket med betongstein. Takrenner av plast. 3 stk vindu med 2 lags glass, 1 enkel tredør og leddport i tre.
Bod i kjeller med støpt dekke, liggende panel på vegger (bilde).
Støpt dekke fra garasje og opp til parkering/gate.
Det er skjevheter i garasjen, det mangler deler av takrenne og der er værslitt kledning.
Ifølge tidligere takst er støttemur mot gate gått delvis i oppløsning.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	28.02.2026		Innhentet		Ja
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	04.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsrapport	27.01.2026		Fremvist		Nei
Kommuneplanens arealdel 2016-2022	14.12.2016	Id 201622	Fremvist		Nei
Tilsyn Linea	14.08.2007		Innhentet		Ja
Reguleringsplan Novikveien/Ura skole	21.06.2000	Id 504250	Fremvist		Nei
Ferdigattest	27.01.1988	Garasje	Fremvist		Nei
Ferdigattest	19.08.1986	Enebolig	Fremvist		Nei
Målebrev	21.03.1974		Fremvist		Nei
Tegninger		Udaterte, plan, snitt, fasader bolig	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Askeladdveien 9A, 8802 SANDNESSJØEN	
Dato for energimerking **28.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264666**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11066437**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **1082**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
165,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
183,23 kWh/m²	**35 547 kWh**

Askeladdveien 9A, 8802 SANDNESSJØEN

Detaljering

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

Askeladdveien 9A, 8802 SANDNESSJØEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 04.02.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 116916**

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Askeladdveien 9 A, 8802 SANDNESSJØEN.

Navn nettkunde:	MIKALSEN FREDRIK SIVERTSEN
Målernummer:	6970631403281066
Anlegget ble sist kontrollert:	14.08.2007
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 27.01.2026 Mikalsen, Fredrik Sivertsen

bankID SIGNERT 27.01.2026 Mikalsen, Thora Sivertsen

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

Thora Sivertsen Mikalsen

Fredrik S Mikalsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Askeladdveien 9A
8802 Sandnessjøen

1820-37/1082/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Henviser til tidligere eier sin egenerklæring: "Vannskade våren 2019, dette gjelder det lille badet".

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Polygon AS

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til tidligere eier sin egenerklæring: Reparert lekkasje fra takhatt lufting i 2019 som går til lillebadet.

---

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?:** 2024

   Firmanavn: Sandnessjøen installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg på hovedbadet i forbindelse med renovering.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Union AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved renovering av hovedbad ble eksisterende rørføringer og tilkoblinger tilpasset ny innredning, dusj og badekar.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsplater, listverk, innredning, dusj, servant, badekar, dørkarm og dørblad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer.

---

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

• **Ja**

Byttet vinduer som var punkterte.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer.

---

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?

• **Ja**

Huset hadde tidligere noe skjevhet på vestsiden. Dette ble korrigert ved oppjekking og justering, og huset ble stabilisert.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Byggmester Sivertsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Oppjekking og stabilisering av huset.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

I forbindelse med overtakelse og oppussing i 2020 ble det observert noen mus i boligen, og de ble fanget. Det har ikke vært observert mus etter ferdigstilt oppussing.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut musefeller og fanget mus. Fjernet ugress og hageområdet ble opparbeidet da det var mye ugress.

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?:** 2021

   Firmanavn: Union AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger monterte utekran og nye rør ble lagt opp.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Union AS

   Beskrivelse av arbeidet: Huset har vannbåren varme og inndel/varmesentral ble byttet ut.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Utvendig pumpe luft til vann ble byttet.

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

• **Ja**

Det har forekommet kondens i pipa ved ekstreme kuldegrader og hard vedfyring, i perioder med oppholdsvær uten snø på taket eller nedbør. Forholdet kan ha sammenheng med våt ved og/eller redusert trekk.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Ved korrekt fyring med tørr ved og god trekk har dette ikke vært et problem.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis og lakkert piperør sort.

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?: 2020

Firmanavn: Mathisen Drift AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av kjøkken ble det elektriske anlegget på kjøkkenet fornyet, og nye kurser ble lagt opp.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Henviser til tidligere eier sin egenerklæring der det er nevnt at kjeller er blitt utbygd.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tidligere eier har svart; "Ja" og "Vet ikke om det er godkjent av kommunen".

Vi bruker dette arealet som bod pdd.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Utførte arbeid / tiltak i boligen:

Modernisering (2009):
Rehabilitering av vindfang og bad/WC.

Modernisering (2010):
Rehabilitering av hovedbad, inkludert sokkel og tak.

Ombygging (2018):
Etablering av nytt grovkjøkken.

Modernisering (2020–2021):
Rivning av vegg og etablering av åpen stue–kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Montering av nytt AUBO-kjøkken med hvitevarer. Nye vegger og nye gulv i alle tre etasjer. Nytt ildsted. Nytt tak med downlights i hovedplan. Utskifting av flere vinduer. Oppgradering av vegger fra brystpanel til slette vegger. Oppmaling av alle rom, inkludert vegger, tak og trapper. Montering av ventiler på loftstue samt nye dører i alle rom.

Ombygging (2021):
Etablering av ny ekstra inngang til bolig via grovkjøkken.

Modernisering (2021):
Utvendig maling av bolig, mur og garasje. Nye terrassebord på altan på vestsiden. Nytt dekke på østsiden, endret fra betong til terrassebord. Hage og uteområde var tidligere noe gjengrodd; det ble opparbeidet ny plen og utført utjevning av skjevheter. Anlagt trapp i nord for tilgang til hage og utepumpe. Hagen ble deretter inngjerdet. Ny utebelysning montert.

Modernisering (2023):
Rehabilitering av gang i underetasje med nye vegger, tak, gulv, dører og downlights.

Modernisering (2024):
Rehabilitering av hovedbad med nye vegger og ny innredning.

Modernisering (2025):
Montering av ny varmepumpe (utedel). Etablering av ny, større altan på sørsiden av huset med trapp ned til hage.

Bolig selges med boligselgerforsikring

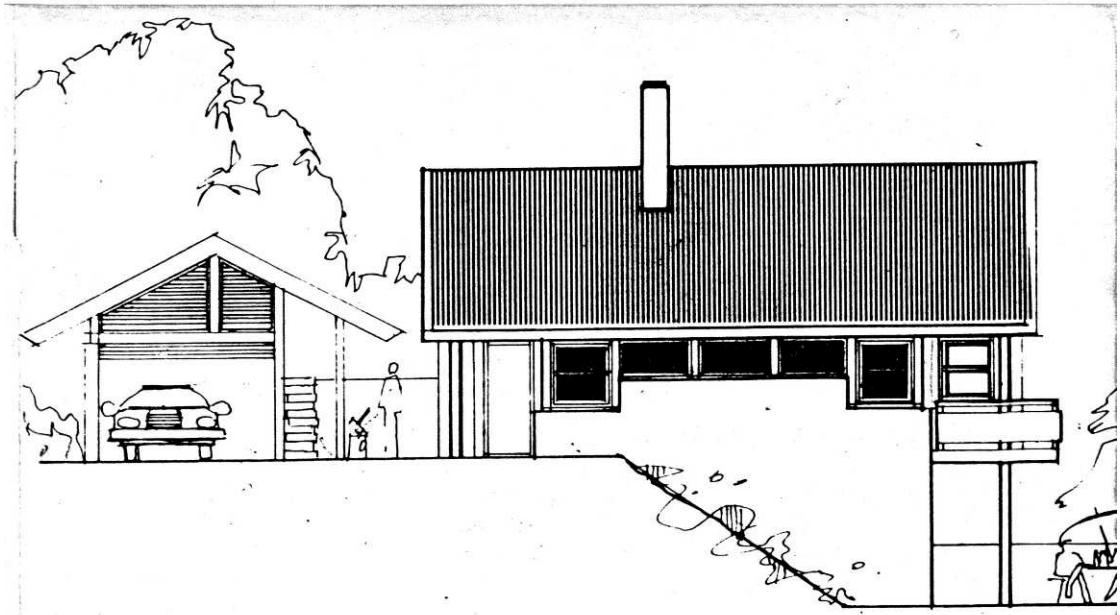
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

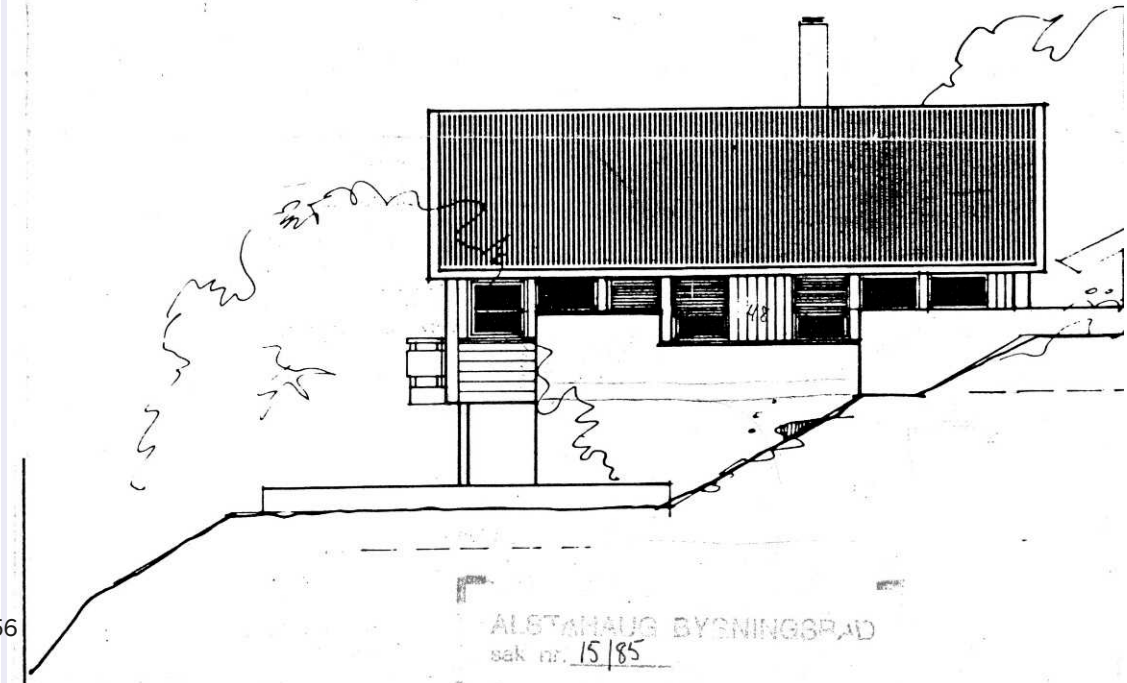
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



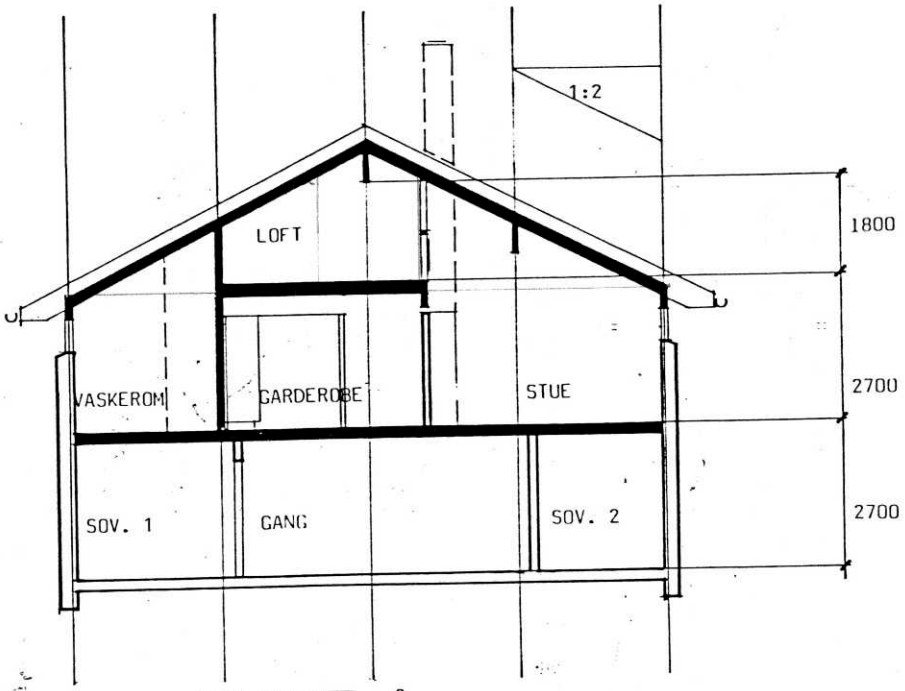




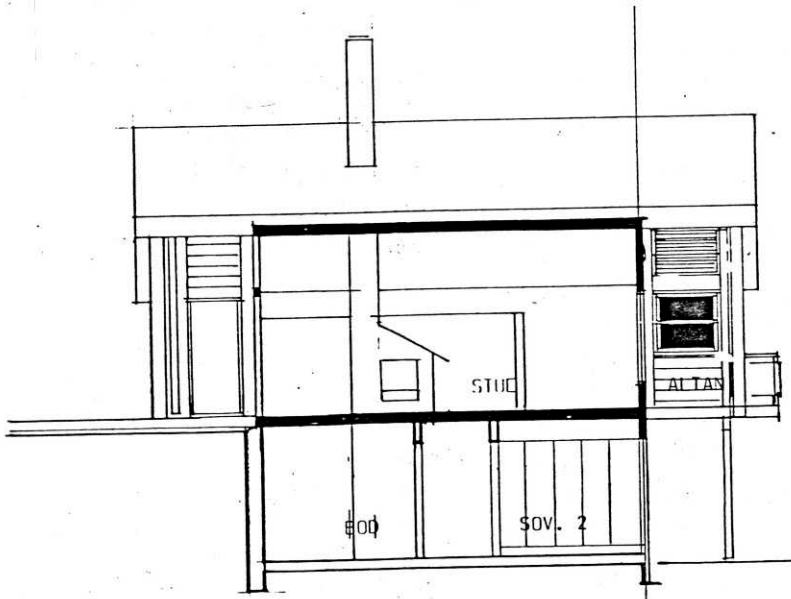
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. 15/85

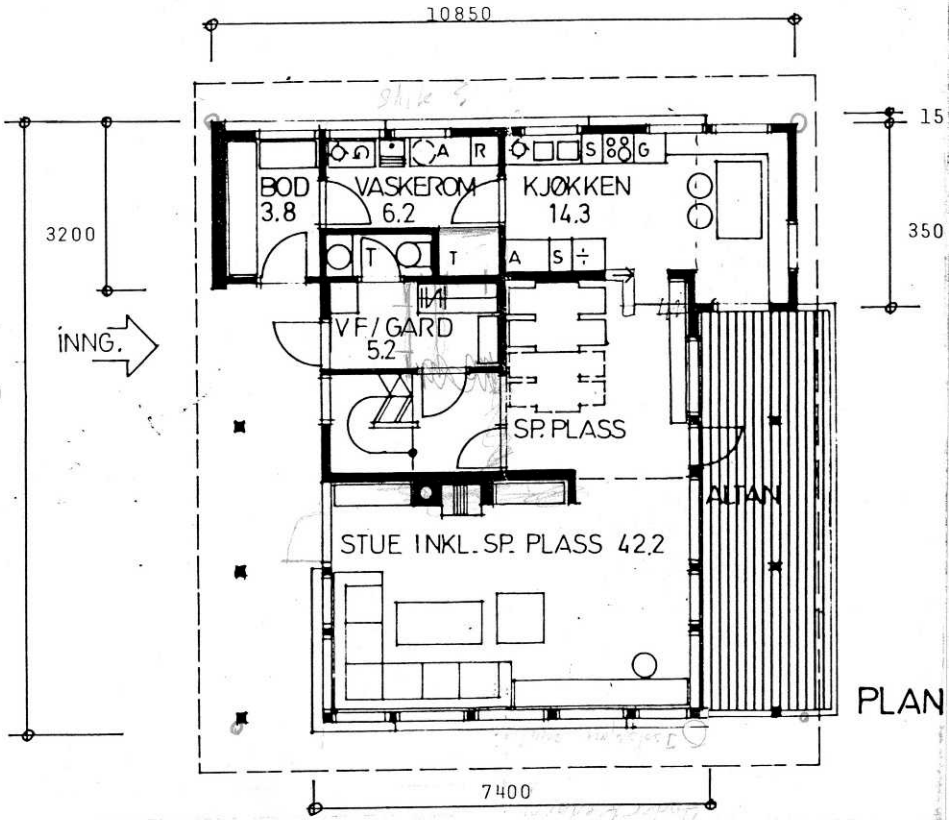


ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. 15/85



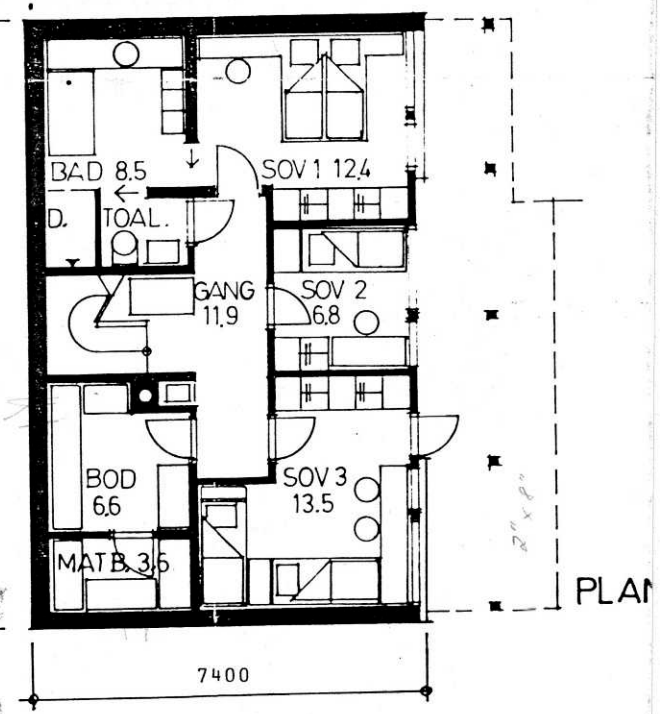
SNITT A





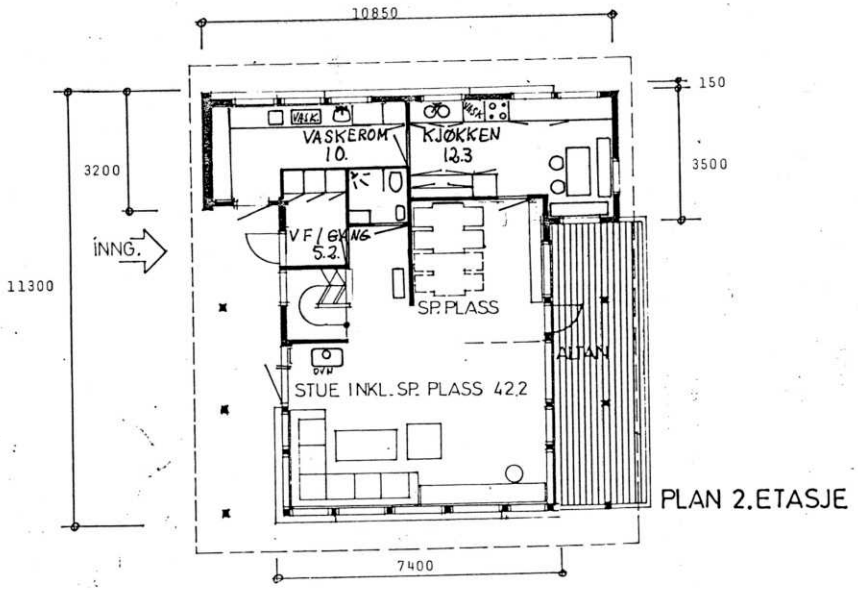
PLAN

	BRA	Faktor	BA
1.etg.	73 m²	0,5	36,5
2.etg.	83 "	1,0	83 "
Sum	156 m²		119,5



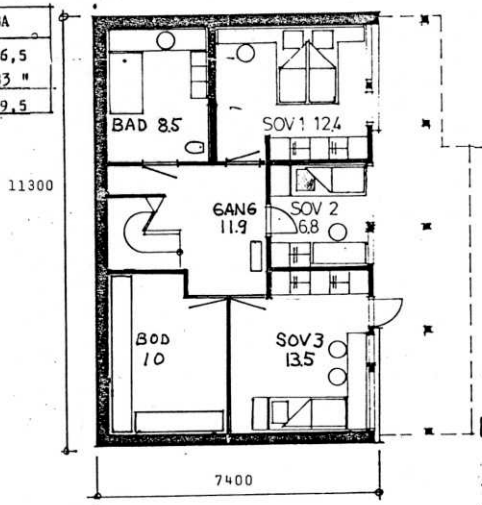
PLAN

ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. 15/185



PLAN 2.ETASJE

	BRA	Faktor	BA
1.etg.	73 m²	0,5	36,5
2.etg.	83 "	1,0	83 "
Sum	156 m²		119,5



PLAN 1. ETASJE

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Askeladdvn. 9 a, Sandnessjøen		37	1	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	enebolig m/ sokkeletg.	18.01.85	dato 22.01.85 sak 15/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Stein Flatøy	8800 Sandnessjøen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Byggherren	8800 Sandnessjøen	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggherren	8800 Sandnessjøen	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ferdigattesten omfatter ikke ytre anleggplanering/oppfylling, forst.mur, adkomst og tilsv.
Oppføring av forstøtningsmur o.l. innretninger er betinget av særskilt byggetillatelse. Kfr. bygningsvesenet.

Sandnessjøen den 19.08.86

Jan Kongsvik
bygningssjefen

R. Albertsen

Rolf Albertsen
bygn.ktr.

Sendes:

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

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

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund
Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.06

(Kommune)

Alstahaug

FERDIGATTEST
etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder	Byggherre
Stein Flatøy Askeladdvn. 9A 8800 SANDNESSJØEN	Stein Flatøy Askeladdvn. 9A 8800 SANDNESSJØEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Askeladdvn. 9A	37	1	265	

Deres søknad	Dato 07.05.86		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	garasje		
Behandling/ vedtak	bygningsrådet	Vedtak dato 11.08.86	Saksnr. 182/86
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Bygningssjefen i Alstahaug
Sandnessjøen

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sandnesssjøen	27.01.88	Jan Kongsvik bygn.sjef

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	ansvarshavende		
	endre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunens arkivnøkkel: 511

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ASKELADDVEIEN 9 A	Beregnet areal	854.7
Etablert dato	07.05.2007	Historisk oppgitt areal	875
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	19.10.2018 19.10.2018	18/1514	Tinglyst 22.10.2018	37/1 (-332,3), 37/1200 (332,3), 1820-37/1/347 (Tidligere festegrunn) 37/1/266, 37/1/348, 37/964, 37/1082, 93/5
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.05.2007			37/1 (-875), 37/1082 (875)
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	10.05.2007			37/1/265, 37/1082

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7322723.81	390042.44	0	Ja	854.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Askeladdveien 9 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8802 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	210 Lyngåsen	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11066437		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.07.1986
2	11067808		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.03.1988

1: Bygning 11066437: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.07.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.02.1985	18.02.1985	
Igangsettingstillatelse	13.03.1985	13.03.1985	
Tatt i bruk	30.07.1986	30.07.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Askeladdveien 9A	H0101	37/1082	174	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	18	0	18	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
U01	0	73	0	73	0	0	0

2: Bygning 11067808: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.03.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.09.1986	01.09.1986	

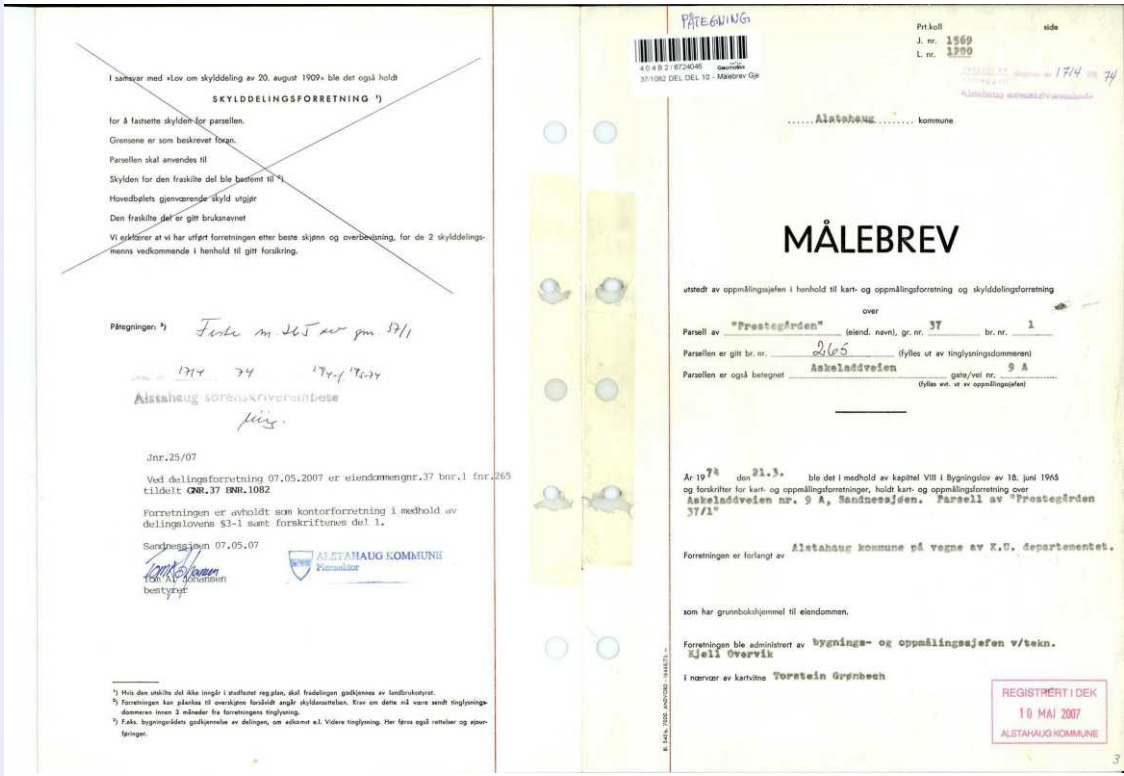
Igangsettingstillatelse	13.10.1986	13.10.1986	
Tatt i bruk	01.03.1988	01.03.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/1082	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0



I samsvar med «Lov om skyldedeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING *)

for å fastsette skylden for parsellen.
Grensene er som beskrevet foran.
Parsellen skal anvendes til
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *)
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør
Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi attesterer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skyldedelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegningen: *) Tinglyst 21.4.1974 kl. 9.00

1714 74 17.4.1974
Alstahaug sorenskriverembete

Jnr.25/07

Ved delingsforretning 07.05.2007 er eiendommengnr.37 bnr.1 fnr.265 tildelt GNR.37 BNR.1082

Forretningen er avholdt som kontorforretning i medhold av delingslovens §3-1 samt forskriftenes del 1.

Sandnessjøen 07.05.07

Tom A. Johansen
bestyrer

ALSTAHAUG KOMMUNE
Plansjefen

*) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reguleringsplan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
*) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysingsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.
*) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst o.l. Videre tinglysing. Her føres også retteleer og ajourføringer.

PÅTEGNING

Prt.koll side
J. nr. 1569
L. nr. 1390

4048216724046 Gaveadkv
37/1082 DEL DEL 10 - Målebrev Gje

17/4 74

Alstahaug kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skyldedelingsforretning over

Parsell av "Prestegården" (eiend. navn), gr. nr. 37 br. nr. 1
Parsellen er gitt br. nr. 265 (fylles ut av tinglysningsdommeren)
Parsellen er også betegnet Askeladdveien gate/vei nr. 9 A (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1974 den 21.3. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Askeladdveien nr. 9 A, Sandnessjøen. Parsell av "Prestegården 37/1"

Forretningen er forlangt av Alstahaug kommune på vegne av K.U. departementet.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av bygnings- og oppmålingssjefen v/tekn. Kjell Overvik

I nærvær av kartvitne Torstein Grønbech

REGISTRERT I DEK
10 MAI 2007
ALSTAHAUG KOMMUNE

3

Ved forretningen møtte: [1])

Eier: K.U. dep. v/Alstahaug kommune, bygn.- og oppm.sjefen.
Fester: Alstahaug kommune v/bygn.- og oppm.sjefen.
Naboer: 1 Asle Mathisen, Askeladdveien nr. 9
2 Bernt O. Christiansen, Askeladdveien nr. 9 B
3 Hans Bergheim for A. Andreassen, Askeladdveien 11.

Kart- og oppmålingsforretning utført.

Punktbeskrivelse: Pkt. A og D er midt i gangvei. Gjerdelinjen gjennom A-B og D-C (3,5 m fra midtlinjen) er merket med trepeler i jord. Pkt. B og C er merket med trepeler i jord.

Grensene er: A - B= 25,0 m
B - C= 35,0 m
C - D= 25,0 m
D - A= 35,0 m

Vinkler: A= 100 g
B= 100 g
C= 100 g
D= 100 g

Forøvrig vises til kartet på side 3.

Den således beskrevne grunns areal er 875 m^2 - Åttehundre- og syttifem kvadratmeter inkl. veigrunn.

Alstahaug kommune
Bygninga- og oppmålingssjefen
etter fullmakt
Jan J. Kongsvik

Torstein Grønbech

Kjell Overvik

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forhandlingsmøte innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør ønske: Grensebefaring, hvem som har påstått eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Grunnkart

Alstahaug kommune

Eiendom: 37/1082
Adresse: Askeladdveien 9A
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

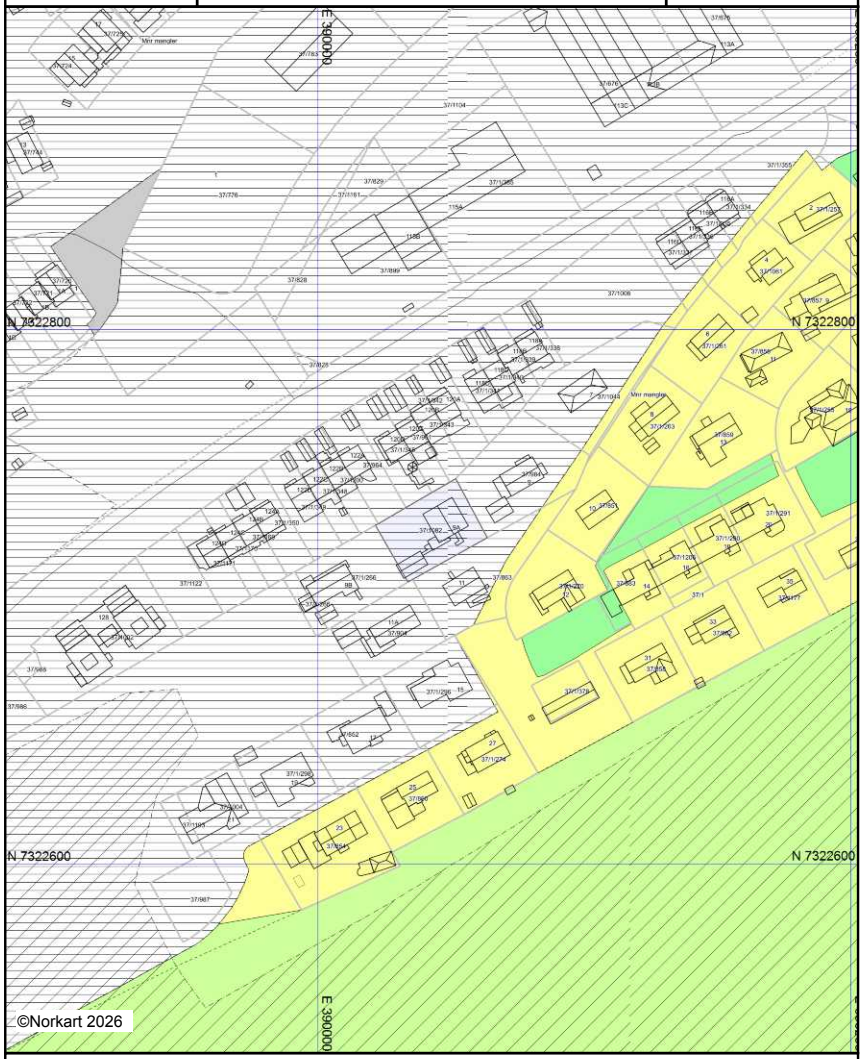
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/1082
Adresse: Askeladdveien 9A
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - eksisterende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - eksisterende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Fiske - eksisterende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Samleveg - eksisterende
Gang-/sykkelveg - eksisterende
Farled - eksisterende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/1082
Adresse: Askeladdveien 9A
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NOVIKVEIEN / URA SKOLE

Dato for siste revisjon av planen: 27.08.99
Endringer eller tilføyelser skrives med kursiv.
Endringer på plankartet:
-Frisiktsoner i kryss er tegnet inn.
-Formålet friområde er brukt i stedet for gang / sykkelvei mellom gang / sykkelvei og privat eiendom.
-Forslag til utbygging av to eiendommer i enden av Askeladdveien reduseres til en.
-Traseen til Novikveien er justert på strekningen mellom Sigrid Undsets gate og Jutulveien og byggegrense er tegnet inn ved det utvidete området for forretning / kontor.
-Omregulering og justering av kommunal vei til felles adkomst til Herman Wildenweysgt. 1 og 3.
-Utvidelse av virksomhetsområdet til H. Wildenweysgt. 1 og 3.
-Bussholdeplasser er tegnet inn.
Adkomst til Novikveien fra foretning-, kontor og småindustri på Kirkegårdssletta er tegnet inn.
Dato for siste revisjon av planen: 08.06.2000.
Vedtatt i Kommunestyret: 21.06.2000.

I. PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Novikveien / Ura skole ble satt i gang for å løse problemene med gang / sykkelvei langs Novikveien, og med tanke på skolevei til den nye Ura skole. Planområdet er langstrakt, 1,5 km. Novikveien er en hovedinnfartsåre til Sandnessjøen, den avvikler all trafikk fra de store boligområde langs vestsiden av Åsen. Tidligere planlegging i har basert seg på at Novikveien (FV 143) legges om i en trasee på nedsiden av området for næringsliv og småindustri på Kirkegårdssletta. Veivesenet har imidlertid ikke midler til eller ønske om å legge om veien. Den nye reguleringsplanen tar derfor utgangspunkt i at dagens fylkesveitrasee er permanent.
Gjennom **Kommunedelplan for Sandnessjøen** vedtatt 25.02.87 er planområdet til reguleringsplan for Novikveien / Ura skole regulert til bolig, trafikkområde, industri, forretninger, kontor, offentlig område og friområder.
Reguleringsplanen viser hensyn til estetiske målsetninger gjennom å legge vekt på bevaring av grøntstruktur. Det er tegnet inn forslag til beplantning langs Novikveien på planen.
Industri / forretningsområdet på Kirkegårdssletta mangler estetisk målsetning. Det bør utarbeides en utomhusplan som viser en estetisk oppgradering av Kirkegårdssletta.

Reguleringsplanen griper inn i den enkelte grunneiers disposisjonsrett slik det fremgår av plan og bygningslovens § 31 nr. 1 der det heter:
Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle arbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Det samme gjelder fradeling til slike formål. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføring av planen.

II. REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist på plankartet.

Det reguleres til følgende formål:

§1 Byggeområder
§3 Offentlige trafikkområder
§4 Friområder
§6 Spesialområder
§7 Fellesområder
§8 Kombinerte formål

Fellesbestemmelser:
Plankrav
Med unntak for frittliggende småhusbebyggelse er det krav om bebyggelsesplan før utbygging eller vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse.
Uteareal
Områder utomhus skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende på naboer eller for friluftslivet. Av hensyn til økologi og økonomi bør det legges til rette for åpen drenering av overflatevann. Disse områdene skal ha et robust markdekke med lysåpen vegetasjon. På de områder marka er utsatt for sterk slitasje eller det av ulike tekniske årsaker ikke lar seg gjøre å lede vannet på overflaten skal vannet ledes ut av området i rørledning.
Før utbygging skal eksisterende vegetasjon registreres på situasjonsplanen og bevares i størst mulig grad dersom den ikke har en dårlig innvirkning på markdekket (f. eks. tett granskog).
Bygninger
Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.
Nye bygninger og endringer av de eksisterende skal planlegges i samsvar med god estetikk og god byggeskikk på stedet. Bygninger i samme boligområdet bør få en harmonisk utførelse med hensyn til form og materiale. Kiosker, utsalgsboder, transformatorer o.l. tillates av Det faste råd for plansaker. Slike bygninger kan oppføres der de ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.
Byggegrenser
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de byggegrensene som er avmerket på plankartet.

Utnyttelsesgrad
De enkelte byggeområdene kan bebygges med angitt prosent tillatt bebygd areal, BYA = %.
Vegetasjon
Det er ikke lov å fjerne trær i friområdet eller friluftsområder, uten etter samtykke fra det faste utvalget for plansaker.
Håndtering av avfall
Oppstilling av containere skal avtales med kommunen.
Det skal opparbeides kildesortering etter behov og i samarbeidd med SHMIL.

Bestemmelser for de enkelte formål:
§1 Byggeområder
All boligbygging, skoler og offentlige bygninger skal bygges i maksimalt to etasjer, med maksimal gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde 9 meter.
Foretninger, kontor og småindustri skal bygges i maksimalt to etasjer med maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde 12 meter.
Frittliggende småhusbebyggelse FS
Tillatt bebygd areal (T-BYA) 20 %.
Konsentrert småhusbebyggelse KS
Tillatt bebygd areal (T-BYA) 25 %.
Lavblokkbebyggelse LB
Tillatt bebygd areal (T-BYA) 35 %.
Foretninger, kontor og småindustri FKS
Tillatt bebygd areal (T-BYA) 35 %.
Foretninger og kontor FK
Tillatt bebygd areal (T-BYA) 35 %.
Område for skole URA SKOLE
Tillatt bebygd areal (T-BYA) 30 %. Parkering skal i hovedsak foregå på vestsiden av Novikveien. Det skal være planfritt kryss over Novikveien mellom parkeringsplassen og skolen.

Offentlig område OFF
Tillatt bebygd areal (T-BYA) 30 %.
§3 Offentlige trafikkområder
Det skal anlegges kjøreveger, fortau, gangvei, parkering og annet trafikkområde som vist på planen. Det skal anlegges en parkeringsplass for bevegelseshemmede ved skolen.
Støynivået ved skolen og i bolignære oppholdsområder, herunder arealer for felles lek og verandaer, skal ikke overskride 55 dBA (ekv). Det skal anlegges støyskjerming langs Ura skole og fra Sigrid Undsetts gate til Kirkegårdssletta. Støyskjermingen skal legges langs veien og den skal utformes i tråd med god byggeskikk og de nærliggende bygningene. Støyskjermingen skal ikke være høyere enn 1,5 m.

§4 Friområder
(Skolebane v. Ura skole, balløkke på Kirkegårdssletta ved foten av Grønnåsen, lekeplass L og grøntstruktur G.) Friområdene skal brukes til å etablere grønnstruktur som optimerer samhandlingen i nærområdet. Friområdene skal opparbeides i den grad det er nødvendig for å unngå slitasje, og for å legge til rette for god bruk av områdene.
§6 Spesialområder
Friluftsområder
Det faste rådet for plansaker skal godkjenne byggverk og innretninger som ønskes anlagt i friluftsområdene. Barn har lov til å bygge hytter, men må i denne sammenheng ikke skade *store* lauvtrær, furu eller busker.

Frisiktsoner
I frisiktsonen må det være uhindret sikt mellom en halv og tre meter over veibanen.

§7 Fellesområder

TF1

Fellesarealet TF1 skal brukes til felles gårdsplass for Novikveien 108-110-112-114.

TPP

Felles privat parkering

TPS

Offentlig parkering og parkering for Ura skole.

§8 Kombinerte formål

FK

Forretning, kontor
Det skal fortrinnsvis etableres virksomhet som kan bidra til å dekke behovet innenfor tjenesteytende næringer i de nærliggende boligområdene.

FKS

Kontor, forretning og småindustri
Det må ikke anlegges småindustri som svekker verdien av de omkringliggende boligområdene som sådanne.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan innenfor rammen av plan og bygningsloven, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker.

ASKELADDVEIEN 9A

Nabolaget Stamnesmarka/Lyngåsen/Segelbergan - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Novikveien 108	**4 min**
Linje 205, 704, 705, 23-704	0.3 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**7 min**

SKOLER

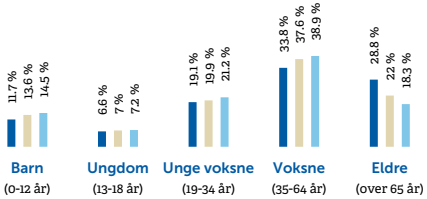
Ura skole (1-4 kl.)	**13 min**
124 elever, 8 klasser	1.1 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)	**6 min**
241 elever, 13 klasser	3.1 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)	**15 min**
214 elever, 18 klasser	1.3 km
Sandnessjøen videregående skole	**20 min**
400 elever, 20 klasser	1.7 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 72/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stamnesmarka/Lyngåsen/Seg.	1 632	804
Sandnessjøen	6 006	2 946
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Segelbergan barnehage (1-5 år)	**13 min**
50 barn	1.2 km
Ura barnehage (0-5 år)	**20 min**
52 barn	1.8 km
Stamnes barnehage (1-5 år)	**21 min**
16 barn	2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lyngåsen	**4 min**
Coop Extra Lyngåsen	**6 min**
Post i butikk, PostNord	0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

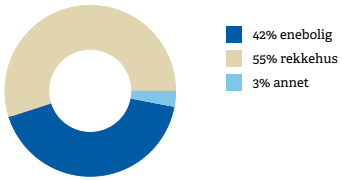
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Lyngåsen grusbane Fotball	**11 min** 0.9 km
Ura skole Ballbinge Ballspill	**11 min** 1 km
Feel24 Lyngåsen	**4 min**
Apollon Senter	**7 min**

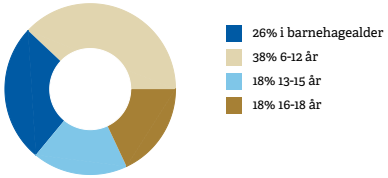
BOLIGMASSE



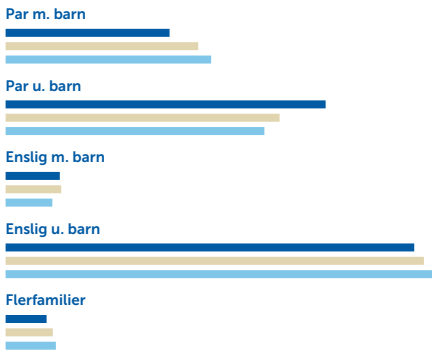
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	**4 min**
Vitusapotek Syv Søstre	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



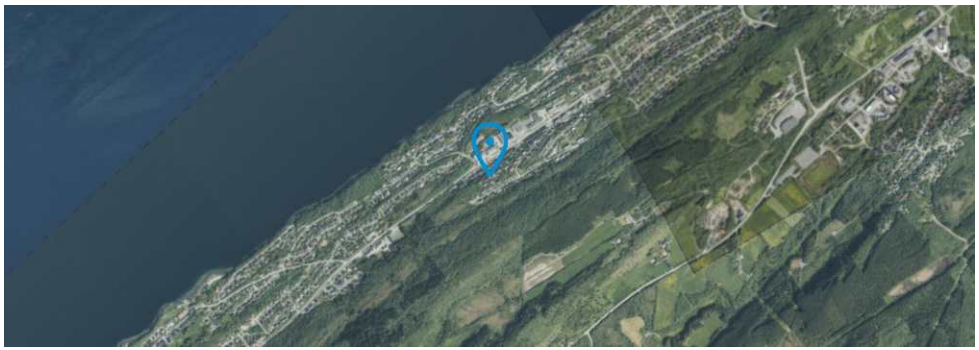
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260001 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Askeladdveien 9A, 8802 Sandnessjøen.
Gnr. 37, Bnr. 1082, 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: 13260001
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.03.2026

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no