

Velkommen til

Arnulf Øverlands gate 21, 8800 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Arnulf Øverlands gate 21
8800 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	181 / 157 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Arnulf Øverlands gate 21 – en lys og innbydende enebolig med attraktiv beliggenhet.

Her bor du barnevennlig og sentralt, med kort vei til skoler, idrettsanlegg og kun kjøretur unna Sandnessjøen sentrum med alle fasiliteter. Boligen er oppført i 1976 og har gjennomgått enkelte oppgraderinger, men har fortsatt potensial for videre modernisering. Hoveddelen ligger på ett plan, med romslig stue, pent kjøkken med fornyede fronter, bad med både badekar og dusjkabinett, separat vaskerom og tre gode soverom. I tillegg får du en praktisk 2-roms utleiedel med egen inngang.

Eiendommen byr også på carport, uinnredet kjellerrom og flotte uteområder – perfekt for både store og små. Dette er en bolig med mange muligheter, både for familier og for deg som ønsker gode leieinntekter.

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
Arnulf Øverlands gate 21, 8800 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 37, Bnr. 629, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 422 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 108 590,- 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 26 038,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 931 per år fordelt på 6 terminer, faktureres av Søndre Helgeland Miljøverk IKS (SHMIL).

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

Areal
BRA - i: 157 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 181 m²
TBA: 38 m²

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i carport og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 775 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning. Det er byggegrunn av fjell. Avplanert rundt boligen med lett hellende terreng og tildels sterkt hellende terreng. Ligger i et aktsomhetsområde for overvann med en risikoscore på 2 av 6. Bygningen har grunnmur i betongstein. Forstøtningsmurer er av betongstein rundt tillagt asfaltert parkeringsplass. Dreneringen er fra 1976. Dreneringsforhold som opprinnelig. Taknedløp på adkomstsiden er tilkoblet kommunalt avløp, på nedsiden går taknedløp ut i terreng.

Byggeår
1976 og påbygget i 1977 ifølge kommunen.

Innhold
Hoveddel
BRA-i 114 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, matbod og 3 soverom.
BRA-e 0 m².

Utleiedel
BRA-i 43 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 1 soverom.
BRA-e 0 m².

Kjeller under utleiedel
BRA-i 0 m².
BRA-e 24 m²: Uinnredet kjellerrom.

I tillegg er det tilhørende en carport på ca 18 m2 som ikke er medtatt i arealet.

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 av eiendommen samsvarer ikke med de opprinnelig godkjente bygningstegningene datert 24.01.1975. Følgende endringer er registrert:
- WC-rommet ved vindfanget er flyttet og ligger nå mellom soverommene, i det som tidligere var inntegnet som klesbod. Endringen er søknadspliktig og ikke godkjent.
- Badet er utvidet og opptar nå arealet til det tidligere WC-rommet samt deler av et soverom. Resterende del av dette soverommet er slått sammen med sportsboden.
- Inngangen til matboden er flyttet fra kjøkkenet til vaskerommet.
- Garasjen som var inntegnet på opprinnelige tegninger, er erstattet av en påbygd leilighet.
- Carport er tilbygd på adkomstsiden.
- Et vindu på gavlveggen i stuen er fjernet. Kan være søknadspliktig.
- Inngangsdøren til sportsboden er fjernet.

Tegningen av leiligheten datert 15.10.1976 stemmer med dagens bruk.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt, samt fasadeendringer er søknadspliktige tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko for søknadspliktige endringer i boligen som ikke er omsøkt og godkjent hos kommunen.

Standard
Boligen fremstår som tidvis oppgradert, men hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Moderniseringer:
2010: Flisene på badegulv ble malt.
2013: Montert ny varmepumpe.
2014: Satt opp ny altan.
2018: Lagt ny underpapp og platetekking Evertil (Decra), byttet pipebeslag. Skiftet stuevinduer, utforing av vegg og etterisolert.
2020: Satt inn nytt glass i vindu.

Kjøkken hovedleilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte folierte fronter med litt struktur. Fronter er fornyet, skrog er fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybelleilighet:
Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med ett greps blandebatteri. Det er opplegg for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro plassert på benk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad hovedleilighet:
Veggene har baderomsplater på ytre bad og brytning med fliser og panel på indre bad. Taket har malte himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sekundærsluk skjult under hjørnebadekar på indre bad. Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, overskap, speil med lys over, toalett, og dusjkabinett i første del av badet. I innerste del av badet er det innredning med nedfelt servant, hjørnehylle, speil med lys over, hjørnebadekar med dusjgarnityr på vegg. Mekanisk avtrekk via vegg og skruventil i himling. Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering.

Bad hybelleilighet:
Veggene har baderomsplater, taket har malte himlingsplater og gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med heldekkende servant, overskap, speil med lys over, panelovn på vegg over dør, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via ventil i himling.

Vaskerom:
Veggene har våtromstapet, taket har malte himlingsplater og gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har stålvaskekum med ett greps blandebatteri og svingbar kran. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og tørkeskap. Panelovn i tørkeskap. Naturlig ventilering via skruventil i himling inne i tørkeskapet og via vindusventiler/ åpning av vindu. Vaskerommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering.

Toalettrom:
Toalettrom med mdf plater på vegger, malte himlingsplater og belegg på gulvet. Servantskap med skuffer, speil med innfelt lys og sminkespeil, høyskap, panelovn på vegg, sluk i gulvet.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malt strie. Innvendige tak har malt trepanel og malte himlingsplater. Noe knirk i stuegulv. Leiligheten har gulv av belegg og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Malte, profilerte, formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner.

Andre innvendige forhold:
Grovkjeller under leiligheten, betongvegger, innvendig kledd med isopor. Gulv av betongdekke og del mot inngang til krypkjeller med impregnert dekke. Stubbgulv mot leiligheten over med eternittplater. Høyde er ca 1,91-192 m med unntak av parti under bjelke som er under 1,9 m.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, klebersteinspeis med innsats plassert i stuen og sotluke plassert i krypkjeller.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og noe av plast. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannstanker av merket OSO fra ca 2015 på ca. 200 (hybelleilighet) og 300 liter. Plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i gang, automatsikringer med 63A hovedsikring, fordelt over 24 kurser. Anlegget ble sist kontrollert 28.02.2012. Sikringsskapet for hybelleiligheten er plassert i boden. Det er montert skrusikringer (patronsikringer) i sikringsskapet med 25 A hovedsikring, fordelt over 8 kurser.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere, brannslange og 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler og 6 kg brannslukningsapparat til hybelleilighet.

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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. En del mose/måseskit på høyre side av stueutbyggtaket.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Et av nedløpene treffer ikke på videre bortledning av vann.
- Veggkonstruksjon: Mangler musesperre på deler av kledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Tidligere var det shingel som hovedtekking og her ser det

ut til at det er brukt for lange pappstifter slik at de har gått gjennom undertaket.
- Vinduer: Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.
- Dører til kjeller: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er observert mindre riss i grunnmur. og en del løs puss /synlig armeringsjern.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille: Målt høydeforskjell på ca 16 mm gjennom hele rommet i stuen.
- Etasjeskille leilighet: Påvist en del knirk i kjøkkengulv.
- Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Andre innvendige forhold: Det er eternitt-stubbgulvplater i kjellerdelen. Kledning av eternittplater som er laget av asbest og sementblandinger.
- Bad hovedleilighet: Det mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplatene. Det er uegnede materialer i våtsoner. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran kan ikke konstateres. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vaskerom: Silikonering mot terskel er ikke tett. Det er registrert knirk i gulvet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membran. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluft.
- Bad hybelleilighet: Det mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplatene. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membran. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk og mangler tilluft.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

TG3 – Innvendig:
- Bad hovedleilighet: Flisfuger har riss/sprekker og det er ikke fall til sluk.

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: Sprekk i et par fliser på bad. Maling av gulv i 2010, utført av ufaglært.

Pkt. 4: Etter stormskade ble noe pappshingel revet av, ny pappshingel lagt, i 2018 ble det lagt nytt underpapp og platedekke Evertile (Decra). Platetak og pipebeslag lagt av faglært, underpapp og takplater lagt av ufaglært.

Pkt. 5: Skifte av stuevindu / utforing av vegg utvendig, etterisolering i 2018.

Pkt. 6: To vindu var punktert, begge vinduene er skiftet i 2018 / 2021. Utført av faglært og ufaglært.

Pkt. 7: Ny balkong i 2014, utført av ufaglært.

Pkt. 9: På oversiden av huset mot vei er overvann lagt i kommunalt avløp, på nedsiden går den i grunnen.

Pkt. 17: Ny varmepumpe i 2013.

Pkt. 32: Radonmåling startet 20/3-25, sendes inn 20/5-25.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trobord og tekket med stålplater av typen Decra. Ikke tilgang til loft over stueutbygg. Undertak av sponplater til leilighet. Renner og nedløp i lakkert metall. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og ble skiftet i 2018.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående kledning. Naturlig aldersslitasje med litt malingsflass og mindre oppsprekking/ råte på utsatte steder.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Store stuevindu ble skiftet i 2018.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, glassfelt med 2 lags glass, malt ytterdør med 2 lags glassfelt inn til hybelleilighet, malt balkongdør i tre med 2 lags glassfelt i 3/4 dels høyde. Til kjeller har bygningen har enkel furu fyllingsdør kledd med metall beslag på utsiden, og en enkel malt tredør innenfor denne igjen. Høyde ca 160 cm.

Balkonger/terrasser:
Altan og terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord. Utvendig tretrapper i impregnert konstruksjonsvirke og strekkmetall, med rekkverk i impregnert og malt virke.

Beliggenhet
Velkommen til Segelbergan!

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig område, hovedsakelig bestående av eneboliger. Boligen ligger omtrent 2 km sørvest for Sandnessjøen sentrum. Her får du flott utsikt og gode solforhold, og bare en kort spasertur til skoler, barnehage, idrettsanlegg og butikker. I tillegg er det kort vei til alle fasiliteter i sentrum, noe som bidrar til en enklere og mer praktisk hverdag.

For naturentusiaster, gir området rundt deg utmerkede muligheter for turer i skog og mark, rett utenfor døren din. Hjemmet er plassert på en pent opparbeidet tomt med utsikt mot Dønnamann og Alstenfjorden. Her kan du nyte de vakre solnedgangene og se ned mot det rolige livet ved fjorden.

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 03.05.76 og tilbygg hybelleilighet har ferdigattest datert 19.09.77. Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger bygningstegninger av carport i forbindelse med omsøking av tilbygd hybelleilighet. Det fremgår ikke av ferdigattesten at carporten inngår i denne, og det finnes heller ingen annen dokumentasjon på at denne er omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Balkongen har ferdigattest datert 21.10.2014. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Det er installert varmepumpe av merket Panasonic fra 2013. Innerdel montert under vindu langs gulvet i stuen. For øvrig vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

Adgang til utleie
Det er registrert to bruksenheter i boligen. Hybelleiligheten kan lovlig leies ut.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier opplyser at radonmåling er foretatt og sendes inn 20.05.25. Megler er ikke kjent med resultatet av målingen.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for Arnulf Øverlands gate med plan-ID 504218, datert 14.05.84. I henhold til kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. Deler av arealet er regulert til kjørevei.

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 943 536,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 774 143,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Kirsten Ingeborg Ingebrigtsen og Jan Terje Ingebrigtsen

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Dønnamann kr 10 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 13-05-2025 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 13.05.25
Energiattest, datert 11.05.25
Selgers egenerklæring, datert 15.04.25
Bygningstegninger, dato ikke lesbar
Tegning tilbygg og carport, ikke datert

Tegning hybelleilighet, datert 15.10.76
Tegning balkong, datert 16.07.14
Ferdigattest, datert 03.05.76
Ferdigattest hybelleilighet, datert 19.09.77
Ferdigattest balkong, datert 21.10.2014
Matrikkelrapport, datert 10.04.25
Brannforebygging, datert 10.04.25
Målebrev, datert 08.09.77
Grunnkart, datert 10.04.25
Reguleringsplan, datert 10.04.25
Reguleringsbestemmelser, datert 14.05.84
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























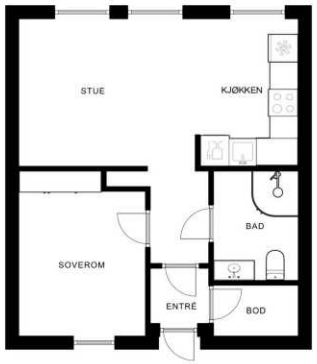


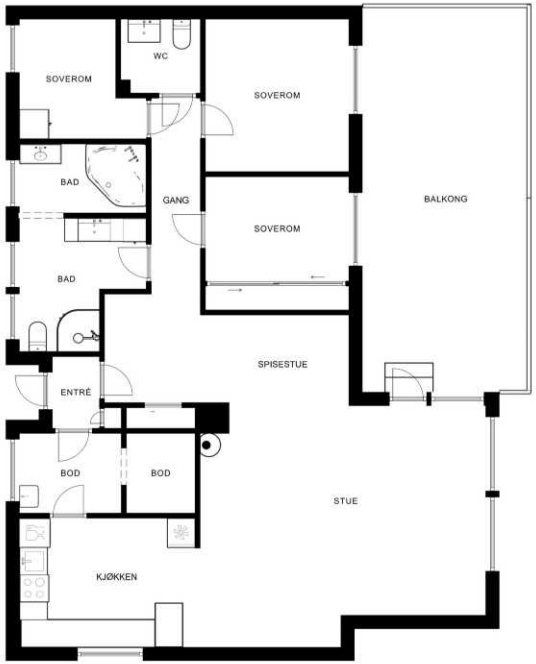






Plantegning





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.



ARNULF ØVERLANDS GATE 21

Nabolaget Stamnesmarka/Lyngåsen/Segelbergan - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Novikveien kryss Lyngåsen		**5 min**
Linje 205, 704, 705, 23-704		0.4 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka		**8 min**

SKOLER

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)		**18 min**
241 elever, 13 klasser		1.6 km
Ura skole (1-4 kl.)		**19 min**
124 elever, 8 klasser		1.7 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)		**9 min**
214 elever, 18 klasser		0.8 km
Sandnessjøen videregående skole		**15 min**
400 elever, 20 klasser		1.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

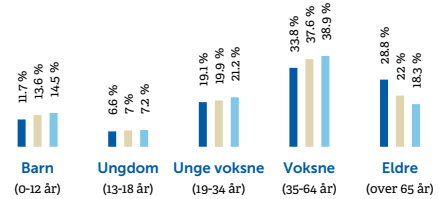
KVALITET PÅ SKOLENE

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)		**7 min**
50 barn		0.6 km
Stamnes barnehage (1-5 år)		**16 min**
16 barn		1.5 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år)		**20 min**
108 barn		1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lyngåsen		**6 min**
Post i butikk, PostNord		0.6 km
Rema 1000 Lyngåsen		**10 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

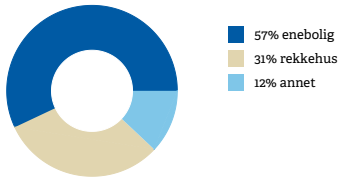
STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Lyngåsen grusbane		**10 min**
Fotball		0.7 km
Stamnes kunstgressbane		**12 min**
Fotball		1 km
Feel24 Lyngåsen		**8 min**
Apollon Senter		**13 min**

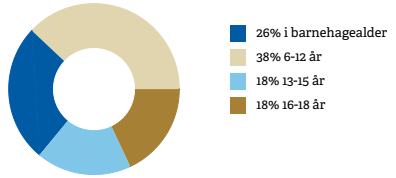
BOLIGMASSE



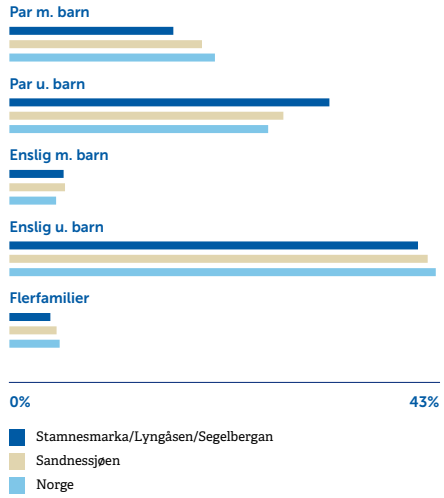
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	**21 min**
Vitusapotek Syv Søstre	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



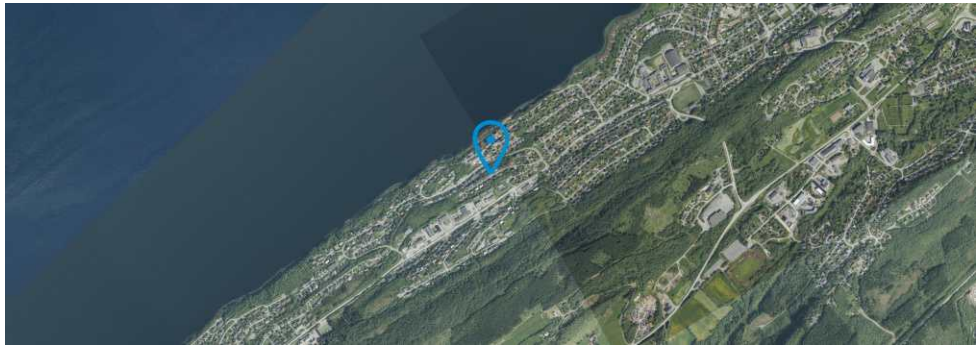
FAMILIESAMMENSETNING

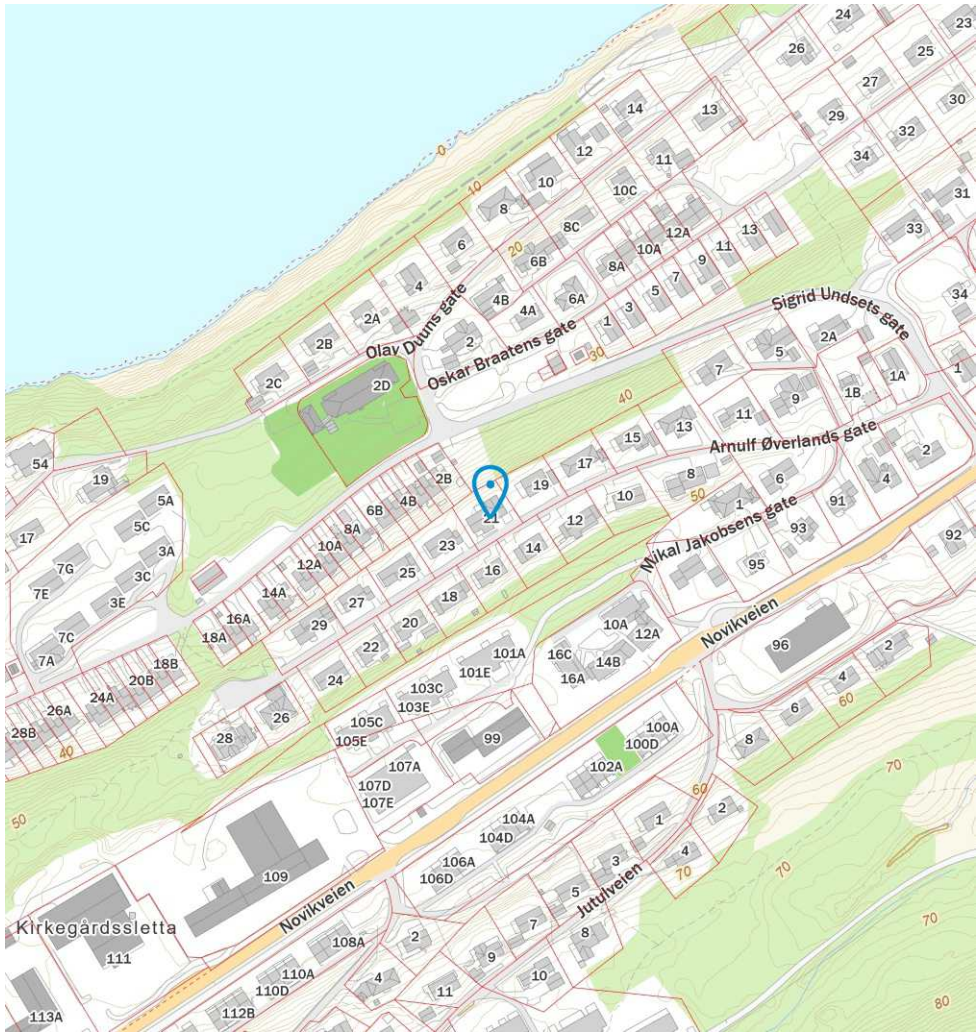


SIVILSTAND

		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 2025





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Arnulf Øverlands gate 21 , 8800
SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 629

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2113 **Referansenummer:** CH6207

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

BYGGCON

F
ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

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

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Stein Rune Bjerkli

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1976 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 49 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

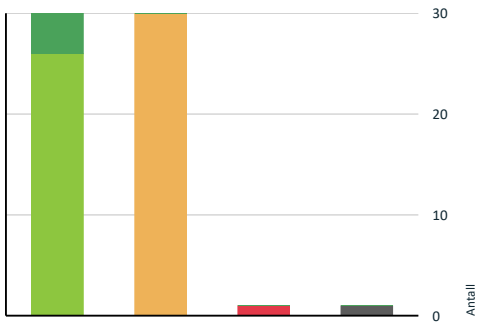
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I forhold til godkjente tegninger fra 24.01.1975, så er wc rom ved vindfang flyttet til mellom soverom i inntegnet klesbod. Badet er utvidet i arealet som var wc rom og inn i deler av soverom, resten av soverom er slått sammen med sportsbod. Inngang til matbod fra kjøkken er flyttet til vaskerom. Der det er inntegnet garasje ligger nå den påbygde leiligheten. Det er tilbygd en carport på adkomstsiden. Et vindu på gavlvegg i stuen er fjernet, inngangsdør til sportsbod er fjernet. Godkjent tegning fra 15.10.1976 av leilighet stemmer med dagens bruk. Men på byggemeldingstegning av balkong fra 16.07.2014 vises det en annen og ikke korrekt versjon av leiligheten.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

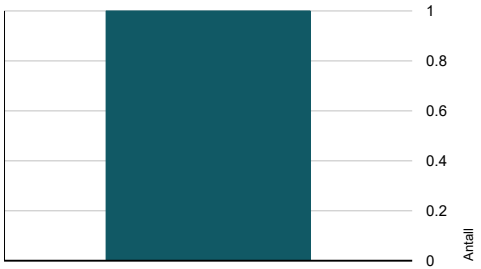
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Hovedleilighet > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Hovedleilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft leilighet — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører til kjeller — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn leilighet — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Hovedleilighet > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Hovedleilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Hovedleilighet > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > Hovedleilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Hovedleilighet > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Hovedleilighet > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Hovedleilighet > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Hybelleilighet > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Hybelleilighet > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Hybelleilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Hybelleilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Hybelleilighet > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

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

2020	Modernisering	Satt inn nytt glass i vindu, fra Toms Glass, arbeid utført av eier, ifølge egenerklæring.
2018	Modernisering	Lagt ny underpapp og platetekking Evertil (Decra), byttet pipebeslag. Arbeid utført av eier og Brønnøy Blikk, ifølge egenerklæring.
2018	Modernisering	Skiftet stuevinduer, utforing av vegg og etterisolert, arbeid utført av Gunnar Jørgensen, ifølge egenerklæring.
2014	Modernisering	Satt opp ny altan, arbeid utført av eier, ifølge egenerklæring.
2013	Modernisering	Montert ny varmepumpe, arbeid utført av Coop Byggmix Sandnessjøen, ifølge egenerklæring.
2010	Modernisering	Flisene på badgulv ble malt, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Tekkingen ble skiftet i 2018. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører.

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

En del mose/måsedritt på høyre side av stueutbyggtaket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.







Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Et av nedløpene treffer ikke på videre bortledning av vann.







TG 2 Veggkonstruksjon

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

Naturlig aldersslitasje med litt malingsflass og mindre oppsprekking/ råte på utsatte steder.

Det er utført stikkprøver på kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Mangler musesperre på deler av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trobord og tekket med stålplater av typen Decra. Ikke tilgang til loft over stueutbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

I området nedenfor pipe, men ikke forhøyede fuktverdier ved befaringen.
Tidligere var det shingel som hovedtekking og her ser det ut til at det er brukt for lange pappstifter slik at de har gått gjennom undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Holdes under oppsyn. Det er nå ny platetekking over shingel slik at det skal være i orden.






TG 2 Takkonstruksjon/Loft leilighet

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av sponplater, tekking av stålplater av typen Decra.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tidligere var det shingel som hovedtekking og her ser det ut til at det er brukt for lange pappstifter slik at de har gått gjennom undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Det er nå ny platetekking over shingel slik at det skal være i orden.





Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Store stuevindu ble skiftet i 2018.

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.

Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lage minst 6 mm klaring ned mot vannbrett.




TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, glassfelt med 2 lags glass, malt ytterdør med 2 lags glassfelt inn til hybelleilighet, malt balkongdør i tre med 2 lags glassfelt i 3/4 dels høyde.





TG 2 Dører til kjeller

Tilstandsrapport

Til kjeller har bygningen har enkel furu fyllingsdør kledd med metall beslag på utsiden, og en enkel malt tredør innenfor denne igjen. Høyde ca 160 cm.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Marginalt under dagens krav, Rekkverkshøyde ca 97,5 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 1 Terrasse ved leilighet.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.



TG 1 Utvendig trapp ut fra stue

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.



TG 1 Utvendige trapp til leilighet

Utvendig trapp i strekkmetall, med rekkverk i impregnert og malt virke.



TG 1 Utvendig trapp til terrasse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke. Smal trapp ca 50 cm på det smaleste.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malt strie. Innvendige tak har malt trepanel og malte himlingsplater.
Noe knirk i stuegulv.
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.

TG 1 Overflater leilighet

Innvendig er det gulv av belegg og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har 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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 ca 16 mm gjennom hele rommet i stuen, fra spisestue til stressless stoler.

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.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn leilighet

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påvist en del knirk i kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere etter årsak.

TG 1 Radon

Det er startet radonmålinger fra 20.03.2025 som sendes inn 20.05.2025.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, klebersteinspeis med innsats plassert i stuen og sotluke plassert i krypkjeller.





TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Malte, profilerte, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.



TG 1 **Innvendige dører leilighet**

Malte, profilerte, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.



TG 2 **Andre innvendige forhold**

Grovkjeller under leiligheten, betongvegger, innvendig kledd med isopor. Gulv av betongdekke og del mot inngang til krypkjeller med impregnert dekke. Stubbgolv mot leiligheten over med eternitt plater. Høyde er ca 1,91-192 m med unntak av parti under bjelke som er under 1,9 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er eternitt-stubbgulvplater i kjeller delen. Kledning av eternittplater som er laget av asbest og sementblandinger. De er ufarlige så lenge de står urørt på vegg, men dersom det borres, bankes eller sages i dem kan de avgi asbest i luften som kan være kreftframkallende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Hvis eternittplatene skal fjernes bør dette gjøres av godkjente firma som benytter verneutstyr, platene behandles som spesialavfall og skal kun deponeres på kommunens anviste sted.







VÅTROM

HOVEDLEILIGHET > BAD

Generell

Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Det er dog ikke valgt å gi hele våtrommet TG3, da det fungerer i det daglige. Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

HOVEDLEILIGHET > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater på ytre bad og brytning med fliser og panel på indre bad. Taket har malte himlingsplater.

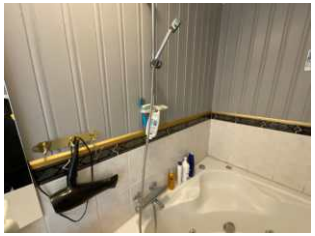
Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplatene. Istedet er det lagt fliser fra gulv og over nedkanten på platene og silikonert.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Andre tiltak:

Uegnede materialer gjelder panel på indre bad. Nedkant plater holdes under oppsikt i ytre bad.





HOVEDLEILIGHET > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til - 4 mm.

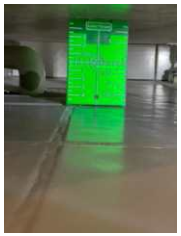
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Holdes under oppsikt. Sluk anbefales inspisert og rengjort med jevne mellomrom. Ved renovering, påse at fallforhold er tilstrekkelig Iht gjeldende teknisk forskrift.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





HOVEDLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sekundærsluk skjult under hjørnebadekar på indre bad.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.







HOVEDLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, overskap, speil med lys over,toalett, og dusjkabinett i første del av badet. I innerste del av badet er det innredning med nedfelt servant, hjørnehylle, speil med lys over, boblebadekar med dusjgarnityr på vegg.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt men det må påregnes utskifting på sikt.

HOVEDLEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via vegg og skruventil i himling.

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.







HOVEDLEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot indre bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
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.



HOVEDLEILIGHET > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Det er dog ikke valgt å gi våtrommet TG3, da det fungerer i det daglige. Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

HOVEDLEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har malte himlingsplater.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

HOVEDLEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm fra topp belegg ved terskel mot vindfang, til topp belegg ved sluk. Ca 1 mm fall fra topp belegg ved terskel mot kjøkken, til topp belegg ved sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Silikonering mot terskel er ikke tett.

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.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Utettheter mot terskel må utbedres.





HOVEDLEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



HOVEDLEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålvaskekum med ett greps blandebatteri og svingbar krane. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel og tørkeskap. Panelovn i tørkeskap.

Tilstandsrapport

HOVEDLEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via skruventil i himling inne i tørkeskapet og via vindusventiler/ åpning av vindu. Tilluftsventil i gulv i matbod (åpen løsning inn til bod).

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.









HOVEDLEILIGHET > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner på yttervegg og mot kjøkken.

HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist og silikonering i nedkant av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nedkant plater holdes under oppsyn.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. Ingen oppkant på belegg ved terskel.

Årstall: 1976

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.



HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.







HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, overskap, speil med lys over, panelovn på vegg over dør, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Gjelder i vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport





HYBELLEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
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.



KJØKKEN

HOVEDLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte folierte fronter med litt struktur. Fronter er fornyet, skrog er fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og plass til kjøleskap.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Kjøkkenet er fra 1986.

HOVEDLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



HYBELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med ett greps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro plassert på benk.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



HYBELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

HOVEDLEILIGHET > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med mdf plater på vegger, malte himlingsplater og belegg på gulvet. Servantskap med skuffer, speil med innfelt lys og sminkespeil, høyskap, panelovn på vegg, sluk i gulvet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

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

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







HOVEDLEILIGHET > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Annet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og noe av plast. Stoppekran er plassert i krypkjeller og i bolig under servant på bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

Tilstandsrapport






TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.




TG 1 **Ventilasjon**

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




TG 2 **Varmesentral**

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe av merket Panasonic fra 2013. Innedel montert under vindu langs gulvet i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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





TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstank av merket OSO fra ca 2015 på ca. 300 liter. Plassert i krypkjeller.



TG 1 **Varmtvannstank leilighet**

Varmtvannstank av merket OSO fra ca 2015 på ca 200 liter. Plassert i krypkjeller.



TG 1 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i gang, automatsikringer med 63A hovedsikring, fordelt over 24 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

4. 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 i 2012.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Generell kommentar

Anlegget ble sist kontrollert 28.02.2012 og generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg leilighet

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

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

Sikringsskapet er plassert i boden. Det er montert skrusikringer (patronsikringer) i sikringsskapet med 25 A hovedsikring, fordelt over 8 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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

4. 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 i 2012.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

7. 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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget ble sist kontrollert 28.02.2012 og generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere, brannslange og 6 kg brannslokkningsapparat.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold leilighet

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

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

Røykvarsler og 6 kg brannslokkningsapparat.

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





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1976. Dreneringsforhold som opprinnelig. Taknedløp på adkomstsiden er tilkoblet kommunalt avløp, på nedsiden går taknedløp ut i terreng.

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er observert mindre riss i grunnmur. og en del løs puss /synlig armeringsjern.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

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






TG 1 Forstøtningsmurer

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betongstein rundt tillagt asfaltert parkeringsplass.



TG 2 Terrengforhold

Avplanert rundt boligen med lett hellende terreng og tildels sterkt hellende terreng. Ligger i et aktsomhetsområde for overvann med en risikoscore på 2 av 6.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det er fall ut fra vegger. Overflate vann skal ledes vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.






TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. 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

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

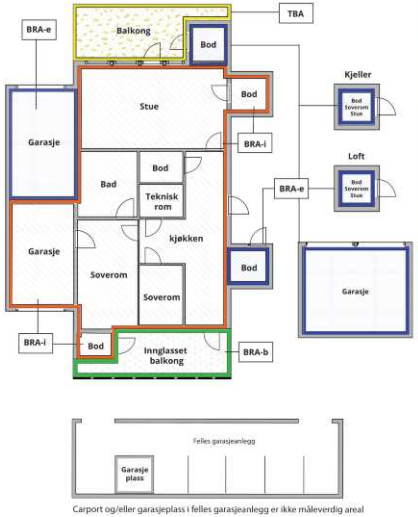
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedleilighet	114			114	28
Hybelleilighet	43			43	10
Kjeller under leilighet		24		24	
SUM	**157**	**24**			**38**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedleilighet	Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Matbod		
Hybelleilighet	Vindfang, Bod, Gang, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue		
Kjeller under leilighet		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

TBA er terrasser. I tillegg er det tilhørende en carport på ca 18 m2 som ikke er medtatt i arealet. Kjeller er redusert med (avrundet til) 1 m2 pga bjelke der det er levere enn 1,90 m høyde.

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 godkjente tegninger fra 24.01.1975, så er wc rom ved vindfang flyttet til mellom soverom i inntegnet klesbod. Badet er utvidet i arealet som var wc rom og inn i deler av soverom, resten av soverom er slått sammen med sportsbod. Inngang til matbod fra kjøkken er flyttet til vaskerom. Der det er inntegnet garasje ligger nå den påbygde leiligheten. Det er tilbygd en carport på adkomstsiden. Et vindu på gavlvegg i stuen er fjernet, inngangsdør til sportsbod er fjernet. Godkjent tegning fra 15.10.1976 av leilighet stemmer med dagens bruk. Men på byggemeldingstegning av balkong fra 16.07.2014 vises det en annen og ikke korrekt versjon av leiligheten.

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.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	29

Kommentar

Enebolig	S- rom i leilighet er bod på ca 2 m2 og matbod på ca 3 m2, inkl bod vegger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	629		0	775.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Arnulf Øverlands gate 21

Hjemmelshaver
Ingebrigtsen Jan Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Segelbergan med kort vei til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg ca 1,8 km fra De syv søstre kjøpesenter, ca 1,8 km fra Sandnessjøen sentrum og ca 9,1 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 775,50 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
Skylddeling	22.01.1976			37/562 (-776,2), 37/629 (776,2)
Skylddeling	.			.
.	.			

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Arnulf Øverlands gate 21 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 629
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest			Innhentet		Ja
Egenerklæringsskjema	22.04.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	22.04.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsrapport	10.04.2025		Fremvist		Nei
Grunnkart, Ledningskart, Reguleringsplankart, Kommuneplankart	10.04.2025		Fremvist		Nei
Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022	14.12.2016	Id 201622	Fremvist		Nei
Tegning	16.07.2014	Plan, fasade balkong	Fremvist		Nei
Tilsyn Linea	28.02.2012		Innhentet		Ja
Reguleringsplan Arnulf Øverlands gate og Segelbergan	14.05.1984	Id 504218 og Id 504210 (18.03.1975)	Fremvist		Nei
Ferdigattest	19.09.1977	Tilbygg hybelleilighet	Fremvist		Nei
Målebrev	08.09.1977		Fremvist		Nei
Tegning	15.10.1976	Plan, fasader tilbygg	Fremvist		Nei
Ferdigattest	03.05.1976	Bolig	Fremvist		Nei
Tegning	24.01.1975	Plan, snitt fasader bolig	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	05.06.2025	Endret litt i tekst og lagt til 2 bilder.

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

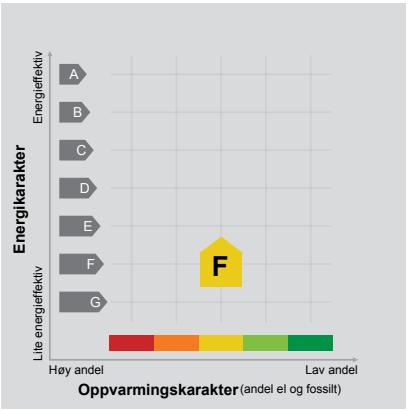
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Arnulf Øverlands gate 21
Postnummer	8800
Sted	SANDNESSJØEN
Kommunenavn	Alstahaug
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	629
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187804965
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118212
Dato	11.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 24: 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.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 16.04.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 113090**

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Arnulf Øverlands gate 21, 8800 SANDNESSJØEN.

Navn nettkunde: INGEBRIGTSEN JAN TERJE
Målernummer: 6970631403901629
Anlegget ble sist kontrollert: 28.02.2012
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

bankID SIGNERT 15.04.2025 Ingebrigtsen, Jan Terje
bankID SIGNERT 15.04.2025 Ingebrigtsen, Kirsten Ingeborg

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

Jan Terje Ingebrigtsen

Kirsten Ingeborg Ingebrigtsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1975
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Arnulf Øverlands Gate 21
8800 Sandnessjøen

1820-37/629/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

sprekk i et par fliser

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Maling av gulv

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Etter stormskade ble noe pappskingel revet av , ny pappskingel lagt, i 2018 ble det lagt nytt underpapp og platedekke Evertile (Decra)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Meg selv /Brønnøy Blikk
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt platetak og pipebeslag
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Brønnøy blikk
   Beskrivelse av arbeidet: Pipebeslag

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Legging av underpapp og takplater

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Gunnar Jørgensen
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av stuevindu / utforing av vegg utvendig , etterisolering

---

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

• **Ja**

2 vindu var punktert, begge vinduene er skiftet i 2018 / 2021

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Toms glass
   Beskrivelse av arbeidet: nytt glass satt inn

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: meg selv

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Ny balkong

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

På øversiden av huset mot vei er overvann lagt i kommunalt avløp, på nedsiden går den i grunnen

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Ny varmepumpe i 2013

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Coop Byggmix Sandnessjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innerdel og utedel

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

leiligheten har egen inngang

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

Radonmåling startet 20/3-25 sendes inn 20/5-25

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

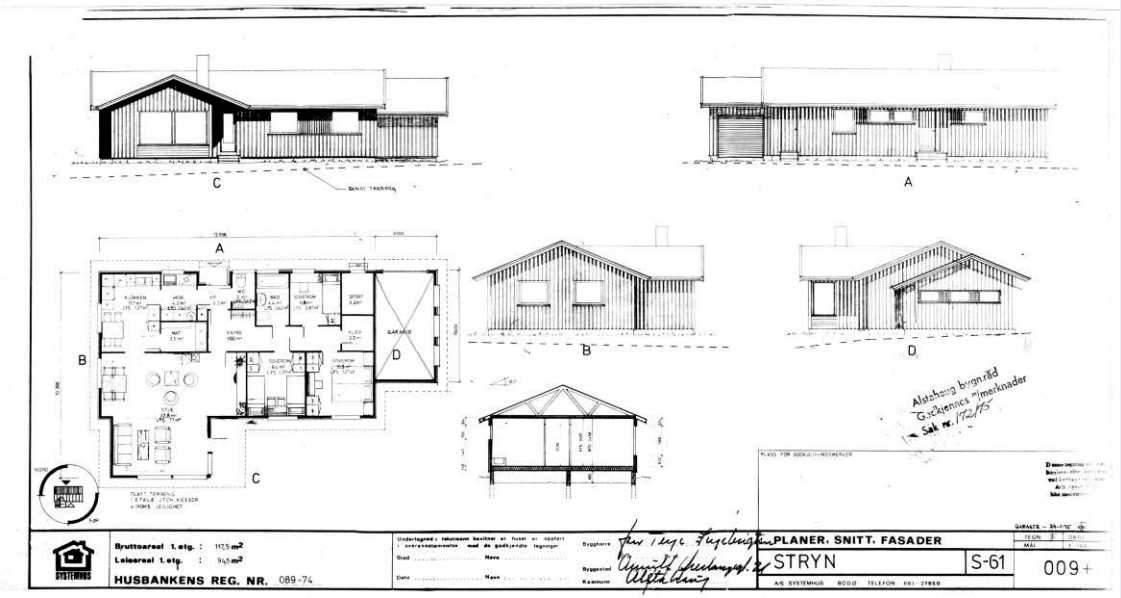
Bolig selges med boligselgerforsikring

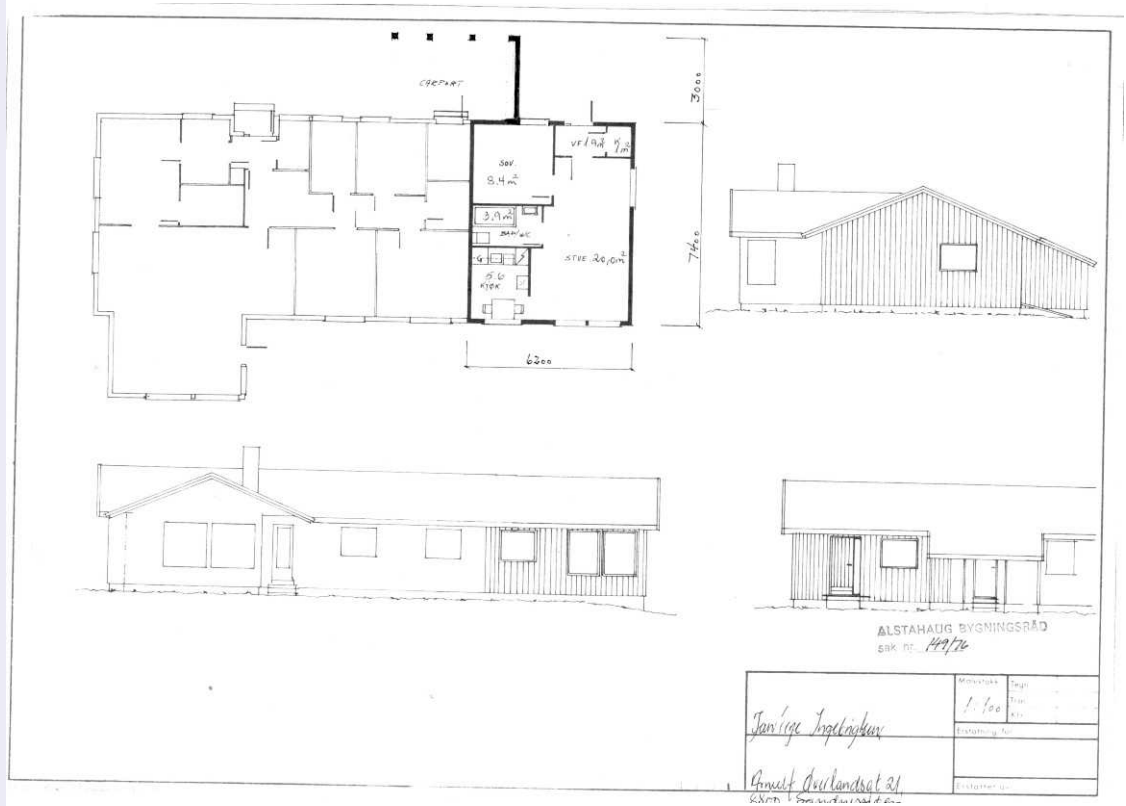
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

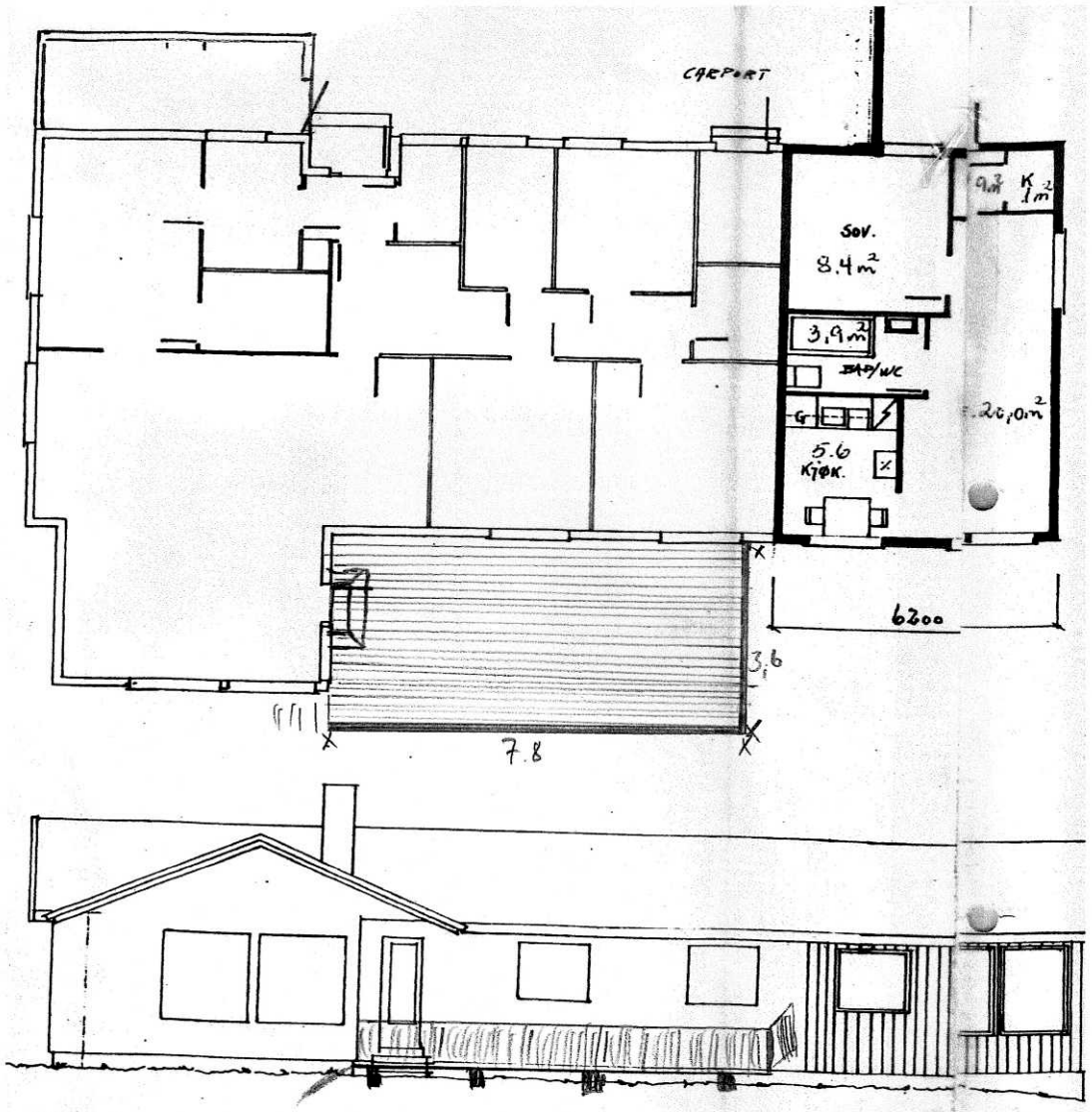
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.


C
A
B
D
Alstahaug bygningsråd
Godkjennes m/merknader
Sak nr. 172/75
Bruttoareal 1. etg. : 117,5 m²
Leieareal 1. etg. : 94,5 m²
HUSBANKENS REG. NR. 089-74
PLANER. SNITT. FASADER
STRYN
S-61
009+
A/S SYSTEMHUS BODØ TELEFON 081 27850

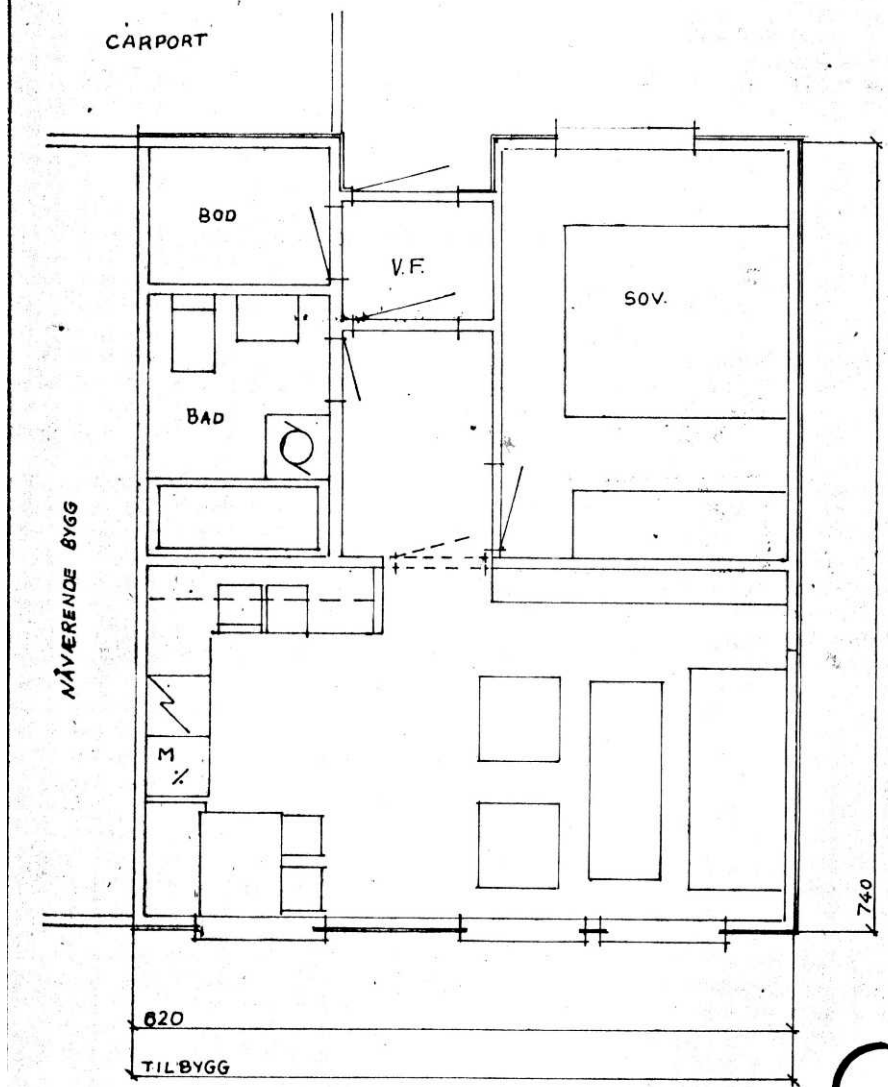

SOV
8,4 m²
3,9 m²
STUE 20,0 m²
6200
7400
3000
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
Sak nr. 149/76
Jan Inge Ingebrigtsen
Arnulf Arnlandsvei 21



14/7-14
JAN TERJE INGEBRIGTSEN
ARNULF ØVERLANDSGT 21
8800 SANDNESSJØEN

MELDING OM
BYGGING AV
BALKONG
3.6 x 7.8 m

MOTTATT
16 JUL 2014
Alstahaug kommune



ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. 149/76

94

PLAN 1. ETASJE

TILBYGG
JAN T. INGEBRIGTSEN
ARNULF ÖVERLANDS GT 21
8800 SANDNESSJÖEN

MÅL 1:50
HUSBANKENS DISTRIKTARKITEKT
BODÖ 15-10-76 KG

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arnulf Øverlandsgt. 21, Parsell av		37	4	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	10.4.1975	dato 9.7.1975 sak 172/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Terje Ingebrigtsen,	8800 Sandnessjøen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Nes Trelastbruk A/S v/ Almås,	8662 Halsøy i Vefsn	70911

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Johan Almås	8662 Halsøy i Vefsn	70911

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 anlegg.

Sandnessjøen, den 3.5.1976

Alstahaug kommune
bygningssjefen

Jan J. Kongsvik

Rolf Albertsen

Sendes:

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

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arnulf Øverlandsgt. 21, Parsell av		37	4	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Hybelleilighet	13.4.76	dato 8.6.76 sak 149/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Terje Ingebrigtsen,	Arnulf Øverlandsgt. 21, S.sjøen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Jan Terje Ingebrigtsen,	Arnulf Øverlandsgt. 21, S.sjøen	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Yngvar Johansen, Råbygget	Torolv Kveldulvsonsgt. 24,S.sj.	
Jan Terje Ingebrigtsen, Innredn.	Arnulf Øverlandsgt. 21 S.sjøen.	

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. Innflyting / brukstillatelse er ikke tidligere utstedt.

Sandnessjøen den 19.9.77

Alstahaug kommune
bygningssjefen

Jan. J. Kongsvik

Rolf Albertsen

Sendes:

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

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Alstahaug kommune

Journalnr.:	Arkivnr.:	Saksbeh.:	Deres ref.:	Dato:
14/1468	GNR 37/629	CMA		31.10.2014

FERDIGATTEST

SAK NR. PUV 133/14.

TILTAKSHAVER :Jan Terje Ingebrigtsen
BYGGEPLASS :Arnulf Øverlandsgate 21
GNR./BNR. :37/629
ARBEIDETS ART :Tilbygg
BYGGETS ART :Balkong

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

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

Christopher Magnussen
Avd.ing.

UTSKRIFT TIL: Ansvarlig søker/tiltakshaver

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-37/629

Norkart
Utskriftsdato: 10.04.2025 08:33

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	ARNULF ØVERLANDSGT. 21	Beregnet areal	775.5
Etablert dato	22.01.1976	Historisk oppgitt areal	776,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skyldeling Skyldeling	22.01.1976			37/562 (-776,2), 37/629 (776,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323175.3	390387.46	0	Ja	775.5	

Tinglyste eierforhold

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

Adresse

Vegadresse: Arnulf Øverlands gate 21 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8800 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	211 Segelbergan	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187804965		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	03.05.1976

1: Bygning 187804965: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 03.05.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.07.1975	23.03.2001
Igangsettingstillatelse	15.08.1975	23.03.2001
Tatt i bruk	03.05.1976	23.03.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnulf Øverlands gate 21	H0102	37/629	42	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Arnulf Øverlands gate 21	H0101	37/629	113	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	155	0	155	0	0	0

Alstahaug kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1820	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	629	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId 90319414
Bygningsnummer 187804965
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0102
Bruksenhetsadresse Arnulf Øverlands gate 21, 8800 SANDNESSJØEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 90319414.

BruksenhetId 90319413
Bygningsnummer 187804965
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Arnulf Øverlands gate 21, 8800 SANDNESSJØEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Norsk Kleber AS	Octo

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.04.2023	Tilsyn	04.07.2018	Feiing

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 SANDNESSJØEN
TOROLV KVELDULVSONSGATE 27-29
8801 SANDNESSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Marit Annie Söderblom - 13250017
Vår referanse: 3726320/26177362
Bestilling: C3 2025-04-11 (4) 61

Dato
11.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
900338 = 6934	71	22.1.1976 9.11.1977	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1820 ALSTAHAUG	37	562	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Prt.koll 1422 side
J. nr. 1871
L. nr. Avskrift av dagbok nr. 6934 av 77
Vedlegg til 9/11
Alstahaug sorenskrivervesenbeds

ALSTAHAUG ..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Segelbergan (eiend. navn), gr. nr. 37 br. nr. 562

Parsellen er gitt br. nr. 629 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Arnulf Øverlands gate 21 gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 77 den 8.9. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Arnulf Øverlands gate 21, Sandnessjøen.

Forretningen er forlangt av Alstahaug kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Alstahaug kommune

i nærvær av kartvitne Gunnar Breimo

bl. 540 b. 7000. ANDVORD - 1646/73 –

Ved forretningen møtte: [1])

PARTENE: Jan Terje Ingebrigtsen som hjemmelsinnehaver
Eilif Iversen som nabo, Arn.Øverl. gt. 16
Finn Bjørn Jensen som nabo, Arn.Øverl.gt. 23
Kjell Johannessen som nabo, Sig.Und.gt. 2a.

FRAVÆRENDE PARTER: Alstahaug kommune som nabo, Arn.Øverl.gt. 14
Harald Aas som nabo, Arn.Øverl.gt. 19
Nordland Offshore A/S som nabo, Sig.Und.gt. 2 b.

PARTENE ER VARSLET SKRIFTLIG DEN 30.8.77.

FRAMLAGTE HJEMMELSDOKUMENTER.
Reguleringsplan for Segelbergan stadfestet den 18/3-1975.

GRENSENE FOR OMH. PARSELL FASTSATT.
I samsvar med reguleringsplanen for Segelbergan.

MERKEBESKRIVELSE:

A - Rør i jord
B - Bolt i fjell
C - Rør i jord
D - Midt i vei i Arn.Øverl.gt. i grensen mellom Arn.Øverl.gt. 21 og 19, rør i gjerdelinjen.
E - Midt i vei i Arn.Øverl.gt. i grensen mellom Arn.Øverl.gt. 21 og 23, rør i gjerdelinjen.

GRENSEBESKRIVELSE:
DE HERMED FASTSATTE GRENSER ER BEREGNET TIL:

A-B	Mot nordvest og Sig.Und.gt. 2-18 a	13,42 m
B-C	Mot nordvest og friareal	14,08 m
C-D	Mot nordøst og Arn.Øverl.gt. 19	27,45 m
D-E	Mot sørøst og Arn.Øverl.gt. 14/16	28,08 m
E-A	Mot sørvest og Arn.Øverl.gt. 23	27,31 m

FORØVRIG VISES TIL VEDHEFTET KART.

AREALET ER BEREGNET TIL 776,2 m^2.

KART- OG OPPMALINGSFORRETNING UTFØRT:

MÅLEBREVET ER I SAMSVAR MED MARKPROTOKOLL, VEDTATT AV PARTENE.

FORRETNINGEN SLUTTET DEN 8.9.77

ALSTAHAUG KOMMUNE
BYGNINGS- OG OPPMALINGSVESENET

Jan J. Kongsvik

Gunnar Bremo

Jens Arne Johansen

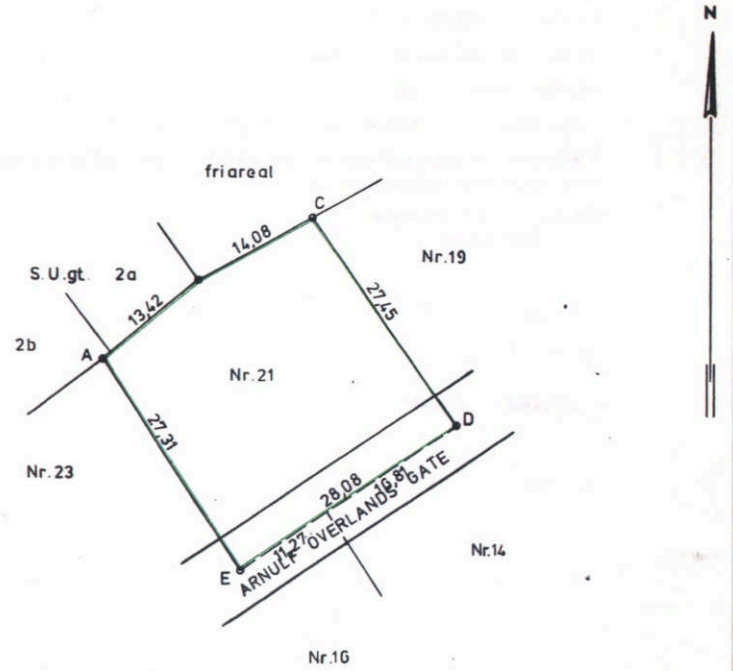
[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist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

MÅLEBREV – KART

Kartpl. L 10D

Bruksnavn Arnulf Överlands gate 21 gnr. 37 bnr.

Areal 776,2m^2 Mål 1:500



Koordinater

Pkt.	y	x	Pkt.	y	x	Pkt.	y	x
A	1230,29	4202,06						
B	1240,66	4270,58						
C	1252,97	4277,41						
D	1268,50	4254,78						
E	1245,17	4239,16						

Nr. 2277 Enerett: Sam & Stenersen A/S.

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,69

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Arnulf Øverlands gate 21

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

Oppmålingssjefen i Alstahaug
Sandnessjøen

Påtegninger: [3]

Dok. nr. 6934 1977, dagbokført 9/11-77
Alstahaug sorenskriverembet
Oslo.

[1] Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2] Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3] F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Grunnkart

Alstahaug kommune

Eiendom: 37/629
Adresse: Arnulf Øverlands gate 21
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

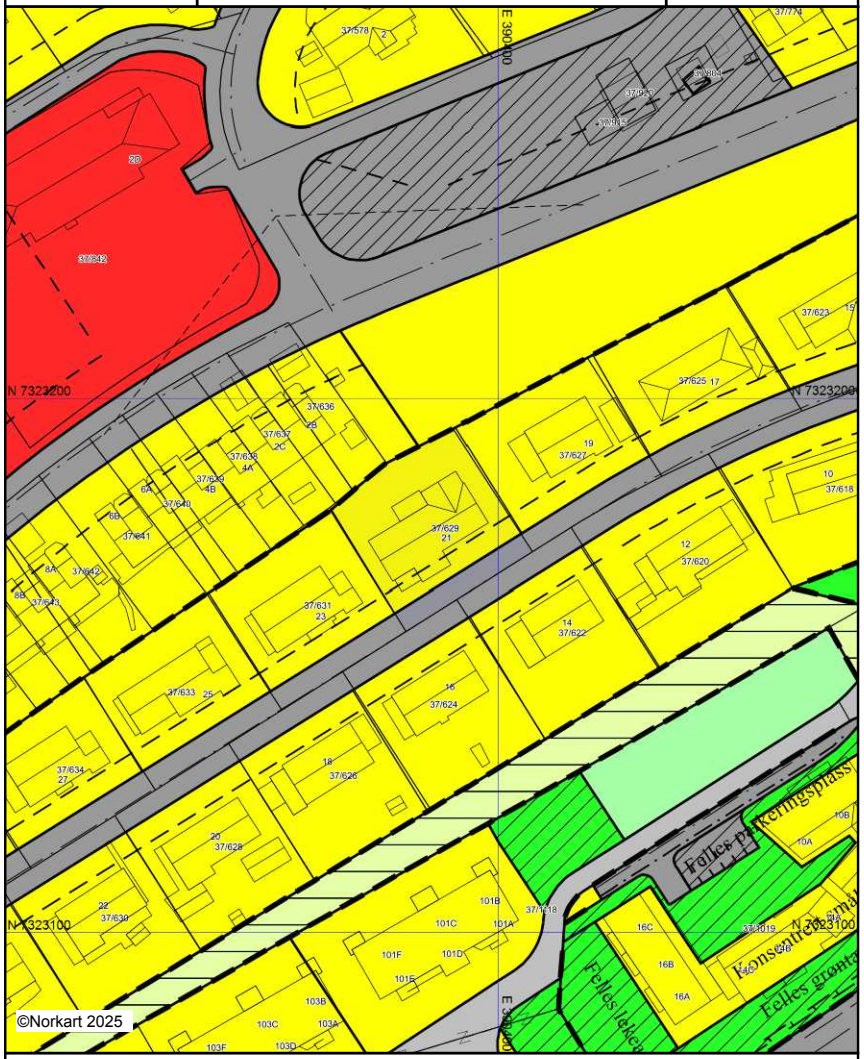
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/629
Adresse: Arnulf Øverlands gate 21
Dato: 10.04.2025
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

ALSTAHAUG KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR ARNULF ØVERLANDSGT.

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligområder:

a) I områder skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende bygninger.

c) Bebyggelsen skal føres opp i 1 etasje. Der terreng etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, tillates sokkeletasje innredet til beboelse, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

d) Bygningenes grunnflate inklusive garasjer og boder over bakkeplan må ikke være større enn 30% av tomtenes nettoareal.

e) Garasjer og boder skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til boligbygningen og tilpasses dette m.h.t. materialbruk, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasjer og boder.

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligbygningen, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

På hver tomt skal det avsettes minst to parkeringsplasser. Bygningsrådet kan kreve at disse skal opparbeides.

2. TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdet skal nyttes til kjøreveg.

3. FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområdet, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4. FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming.

b) Ingen tomt må bepliantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende fremtoning.

c) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 14.mai 1984

Davis Johansen
Fmt.

Bernard Reicke

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

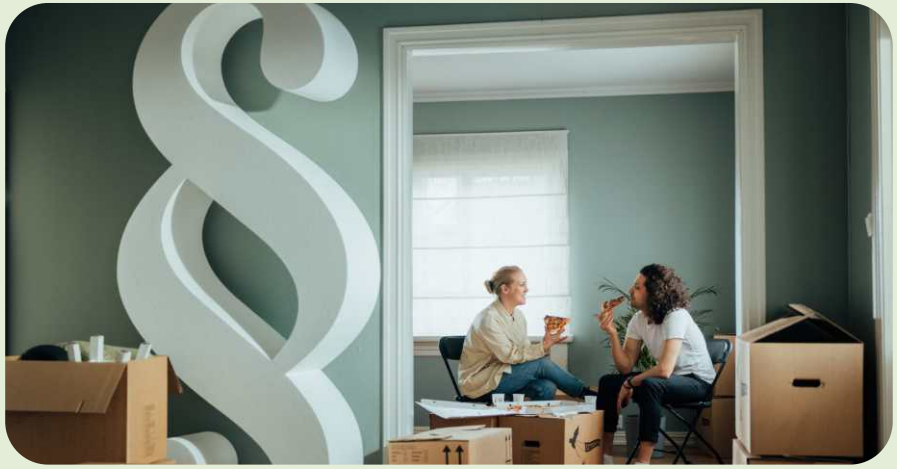
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

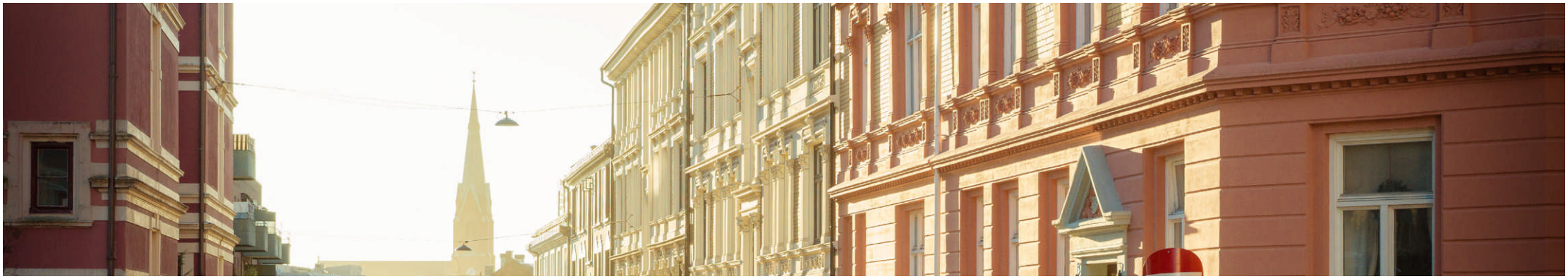
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250017 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Arnulf Øverlands gate 21, 8800 Sandnessjøen.
Gnr. 37, Bnr. 629, 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: 13250017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.06.2025

EiendomsMegler 1

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no