

Velkommen til

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hermann Wildenveys gate 15
8802 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 700 000,-
Omkostninger	kr	118 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 818 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	276 / 244 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere Hermann Wildenveys gate 15 – en romslig enebolig over to plan, beliggende i et etablert og barnevennlig nabolag.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med gode solforhold, flotte utearealer og nydelig utsikt mot Alstenfjorden. Boligen er innholdsrik og byr blant annet på mulighet for utleie i underetasjen, hvor det er tilrettelagt for en hybelleilighet med intern forbindelse til hoveddelen. Dette arealet kan også enkelt integreres i boligen for egen bruk. Huset fremstår som velholdt, men det må påregnes noe modernisering. Her får du mye plass og en fleksibel bolig med sentral beliggenhet. Det er parkering i integrert garasje.

Beliggenheten er ideell for familier, med kort vei til barne- og ungdomsskole, videregående skole, dagligvarebutikker, treningssenter og kjøpesenter med et bredt fritidstilbud. Området er rolig og trygt, perfekt for både små og store.

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
Hermann Wildenveys gate 15, 8802 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 37, Bnr. 690, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 700 000,-
Omkostninger	kr	118 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 818 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 832 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 500,-

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 118 590,- 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 25 267,- 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 6 930,- med 6 terminer pr. 2025
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 244 m²
BRA - e: 29 m²
BRA - b: 3 m²
BRA totalt: 276 m²
TBA: 81 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 integrert garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 947 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår og utvendig fuktsikring er av knotteplast. Grunnmurer/kjelleryttervegger er av lettklinkerblokker. Store deler av grunnmuren er innvendig kledd, slik at det dermed ikke var mulig å besiktige tilstanden av muren innvendig på disse områdene. Det er flere støttemurer av betong på eiendommen. Støttemuren på oversiden av huset er innkledd med trekledning. Eiendommen ligger i et terrassert/skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplanting. Belegningsstein i innkjørsel.

Byggeår
1980 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 117 m²: Entré/gang, gang, vaskerom, 3 boder, hall m/trapp, 2 soverom, stue, kjøkken, bad.
BRA-e 29 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 127 m²: Hall m/trapp, vindfang, toalettrom, gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue, arbeidsrom/soverom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I underetasjen gjelder dette:
- Soverom etablert i mat-klesbod (søknadspliktig).
- Sovenisje omgjort til soverom.

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

Standard
Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard. Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat og det er nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet har fliser på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken (hybel), underetasje:
Kjøkkenet i hybelen har kjøkkenvask av rustfritt stål med underskap og enkel laminert benkeplate. Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Bad, hovedetasje:
Baderommet er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Gulvet er tekket med fliser, veggene har tapet og det er himlingsplater i taket. Gulvet har plastsluk. Baderommet er innredet med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett, dusjkabinett, skapinnredning med lys over servant og stråleovn montert på vegg. Det er naturlig ventilering.

Bad (hybel), underetasje:
Baderommet er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon. Gulvet er tekket med belegg, veggene har tapet og det er malte plater i himlingen. Gulvet har termostatstyrte varmekabler og plastsluk. Rommet er innredet med ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Baderommet har naturlig ventilering.

Vaskerom, underetasje:
Våtrommet er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon. Gulvet har belegg, veggene er tekket med tapet og himlingen har trepanel. Gulvet har plastsluk og rommet er innredet med utslagsvask med veggmontert 2-greps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Våtrommet ventileres naturlig.

Toalettrom, hovedetasje:
Gulvet har belegg, veggene er tekket med tapet og himlingen har himlingsplater. Det er gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri, samt panelovn montert på vegg. Rommet har naturlig ventilering.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med fliser, belegg, laminat og parkett. Vegger er tekket med tapet, malte plater, trepanel og malt koreapanel. Himlinger er tekket med trepanel og himlingsplater. Boligen har lakkert tretrapp med repos, med rekkverk av tre. Det er lakkerte og malte dører, hvorav enkelte dører har glassfelt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Vannledninger:
Vannledninger er av kobber og innvendig hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner:
Boligen har en luft-til-luft varmepumpe av merket General fra ukjent årstall, montert i trappegangen.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på cirka 116 liter fra 2005 av merket Oso, plassert på badet i hybelen. Boligen har også en varmtvannsbereder plassert på vaskerommet på cirka 198 liter av merket Oso fra 1999.

Andre installasjoner:
Boligen har sentralstøvsuger av merket Beam, plassert i boden. Sentralstøvsugeren har to tilkoblingspunkt.

Elektrisk anlegg:
Boligen har el-skap plassert i entre i sokkeletasjen. Det er eldre automatsikringer, hovedbryter og ringetrafo. Boligen har gulvvarme på badet i hybelen og hovedetasjen, samt stue og soverom i hybelen. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår.

Branntekniske forhold:
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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: Taktekkingen har mose og slitasje- Det er noe usikkert hvorvidt det er etablert nytt undertak i forbindelse med utskiftning av taktekke.
- Nedløp og beslag: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller lite lufting i nedre kant av konstruksjonen, samt påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen, samt påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Isolasjonen er lagt helt ut i raft, slik at luftingen er sperret her. Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.
- Vinduer: Enkelte glassruter er punktert eller sprukne. Det er utvendig værslitte vinduer og bør generelt foretas en aldersmessig vurdering.
- Dører: Det er påvist noe rust/korrosjon i hengsler på inngangsdøren og balkongdøren. Enkelte dører er noe utvendig værslitt. Merk alder på dørene da enkelte dører har noe begrenset isolasjonsevne og harde pakninger.
- Utvendige trapper: Trappene er noe værslitt og mangler håndløper.
- Fuktsikring og drenering: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Forstøtningsmurer: Det er mindre sprekker/skjevheter i muren,
- Terrengforhold: Eiendommen har skrånende terreng, med terreng som faller inn mot bygningen. Det anbefales på generelt grunnlag at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det bør foretas en aldersmessig vurdering av både vann- og avløpsledninger.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjeller er ikke i henhold til standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i veggkonstruksjonen under terrengnivå. Dette er ikke anbefalt, da det kan føre til oppfukting og fuktskader i konstruksjonen.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen dører subber mot karmen.
- Kjøkken, hovedetasje: Kjøkkeninnredningen har en del slitasje.
- Kjøkken (hybel), underetasje: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Toalettrom: Det er kun naturlig avtrekk.
- Vannledninger: Det bør foretas en aldersmessig vurdering. Hovedstoppekran er av eldre dato og uten kuleventil.
- Avløpsrør: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Andre VVS-installasjoner: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det bør foretas en aldersmessig vurdering og det mangler tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

TG3 – Utvendig:
- Balkonger og terrasser: Det er fukt/råteskader i konstruksjonen og rekkverket er for lavt i henhold til forskriftskrav. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på terrassen over garasjen og terrassedekke er noe værslitt.

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe. Hullet i pipen for vedovnen i sokkeletasjene er ikke tilfredsstillende tettet.
- Bad, hovedetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom, underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad (hybel), underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering. Det foreligger ingen samsvarserklæring for el-anlegget.

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: Det var tett avløp fra sluk ved dusjkabinettet, men rørsystemet ble utbedret av ufaglært i 2010. Adkomst til rør gikk via tak i underetasje ved yttergangen. Selger noe usikker på årstallet arbeidet ble utført.

Pkt. 2: I 2005 ble baderommet overfladisk oppgradert med nytt servantskap, ny dusj og maling av vegger og dører. Arbeidet ble utført av ufaglært og selger er usikker på årstallet arbeidet ble utført.

Pkt. 5: I 2002 ble taket oppgradert to ganger. Første gang ble takshingel oppgradert og andre gang ble Decra oppgradert. Det ble etterisolert innvendig på taket i loft.

Pkt. 8: Det ble observert en sprekk i grunnmur, få år etter at huset sto ferdig. Selger antar det er grunnet bruk av ugunstige omfyllingsmasser. Massen langs grunnmuren ble gravd ut og erstattet av bedre masser. Dette er opplysninger fra selgers avdøde far, og selger har derfor ingen nærmere kunnskap eller detaljer rundt dette. Selger anslår at arbeidet ble utført rundt 1985.

Pkt. 14: Selge opplyser om at det har vært problemer med kommunalt avløp i deler av området. Dette ble renovert av kommunen rundt 2017. Ingen problemer med avløpet i etterkant av renovasjonen, i henhold til selger.

Pkt. 20: Det ble laget nytt hull i pipen ved bytting av ovn. Selger mener faglært har utført arbeidet, men finner ingen dokumentasjon og kjenner ikke til hvem som eventuelt har utført dette. Selger anslår arbeidet ble utført rundt 2018-2020.

Pkt. 23: Effektregulator på bad i kjeller ble montert av faglært i 2020.

Pkt. 26: Entre i 1. etasje ble utvidet og ombygget rundt cirka 1985.

Pkt. 37: Det er garasje på eiendommen.

Pkt. 38: Vedskjul ble oppført på nordsiden av huset. Selger er usikker på om dette er godkjent og usikker på årstall vedskjulet ble oppført, men anslår rundt 80- eller 90-tallet.

Pkt. 40: Rundt 2000 ble kjøkkenet oppgradert med ny kjøkkeninnredning og nytt gulv. Det ble montert ny oppvaskmaskin i 2018, nytt dusjkabinett i 2017 på bad i kjeller og varmepumpe. Det er usikkert når varmepumpen ble installert.

Egenerklæring er ikke tilstrekkelig utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med profilerte takpanner av metall. Taktekke er fra cirka 2002, i henhold til eier/rekvirent. Det er pappshingel på takoverbygg ved bi-inngangsparti.

Nedløp og beslag:
Boligen har renner og nedløp av plast, samt stige av metall til pipen. Det er to luftehatter på taket og pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning og liggende kledning i gavlveggspisser.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltak takkonstruksjon av tre, med taktro av trobord. Det er lufting via ventiler i yttervegger og loftsskillet isolert med cirka 20-25 cm isolasjon med underliggende dampsperre. Det er 10 cm isolasjon i midten av huset, der det er etablert gulv. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass fra byggeår.

Dører:
Inngangsdøren er av tre med 3-lgs glassfelt fra byggeår. Bi-inngangsdøren til hovedetasjen er av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Bi-inngangsdøren til underetasjen er en malt enkel kjellerdør av tre.

Balkonger og terrasser:
Boligen har en terrasse på cirka 32 m², hvorav cirka 3 m² er innglasset. Terrassen har rekkverk av tre på cirka 96 cm. Boligen har en balkong utenfor soverommet på ca. 5,5 m² med rekkverk av tre på cirka 91 cm. Markterrassen er på cirka 44 m² i forskjellige nivåer på oversiden av huset.

Utvendige trapper:
Det er utvendige trapper av betong og tre.

Garasje:
Boligen har en integrert garasje med biloppstillingsplass for en bil.

Beliggenhet
Velkommen til Hermann Wildenveys gate!

Drømmer du om et hjem i et barnevennlig og fredelig nabolag? Da er Hermann Wildenveys gate det perfekte stedet for deg! Her bor du i et rolig område uten gjennomgangstrafikk, takket være en blindgate med bom – ideelt for familier med barn som ønsker trygg lek og et harmonisk bomiljø.

Området byr på kort vei til alt du trenger i hverdagen: Ura barneskole, barnehage, nærbutikk, treningssenter og flotte turområder i Åsen – alt innen rekkevidde. Med boligen plassert nær gaten får du en skjermet og privat hage på baksiden, perfekt for avslapning og hyggelige stunder utendørs. Fra eiendommen kan du nyte spektakulær utsikt mot Dønnamannen og Alstenfjorden, og la deg begeistre av vakre solnedganger over fjorden.

Beliggenheten er også svært praktisk: kun 3 km til sentrum, litt over 1 km til ungdomsskole og videregående skole, og gode bussforbindelser fra Novikveien. Eiendommen ligger på Segelbergan, med kort vei til både skoler og idrettsanlegg, og kun 1,8 km fra både De syv søstre kjøpesenter og Sandnessjøen sentrum. Stokka lufthavn ligger bare 9 km unna, noe som gir enkel tilgang til resten av landet.

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
Enebolig med hybelleilighet har ferdigattest datert 13.08.1980. 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
Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen 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
Boligen har kun en bruksenhet.
Utleiedel i boligen anses som utleie av eget areal og er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

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 bolig iht. eldre reguleringsplan for Segelbergan 2 med planID 504211, datert 18.06.1976. I følge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 037 624,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 150 499,-.

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
Mari Vestvik Lindgaard, Jørgen Vestvik Lindgaard, Vegard Knutsen Vestvik, Eva Vestvik og Morten Edvard Vestvik

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2181
Dato: 17.04.1978
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 756
Dato: 10.02.1983
PANTSETTELSESERKLÆRING
RETTIGHETSHAVER: ALSTAHAUG KOMMUNE
Refusjonsplikt til kommunen

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Dønnamann kr 7 990,- (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 17-06-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst 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 17.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 18.05.2025
Bygningstegninger, datert 21.06.1979
Ferdigattest, datert 13.08.1980
Matrikkelrapport, datert 16.05.2025
Målebrev, datert 01.03.1978
Grunnkart, datert 16.05.2025
Reguleringsplan, datert 16.05.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 18.06.1976
Tinglyste erklæringer, datert
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











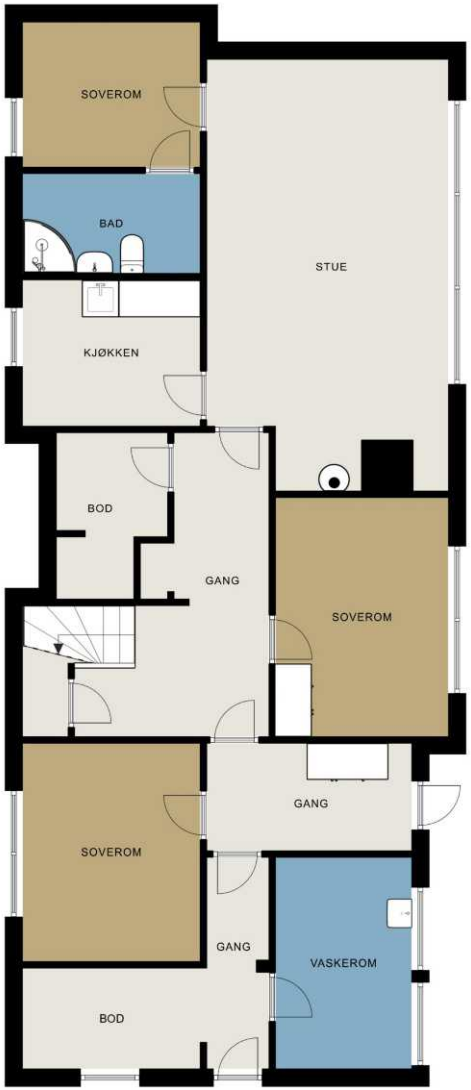












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

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

HERMANN WILDENVEYS GATE 15

Nabolaget Stamnesmarka/Lyngåsen/Segelbergan - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Novikveien 122	Linje 205, 704, 705, 23-704	7 min 0.5 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka		8 min

SKOLER

Ura skole (1-4 kl.)	124 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)	241 elever, 13 klasser	7 min 3.5 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)	214 elever, 18 klasser	17 min 1.6 km
Sandnessjøen videregående skole	400 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

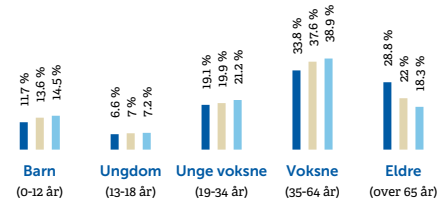
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	50 barn	7 min 0.7 km
Ura barnehage (0-5 år)	52 barn	16 min 1.4 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år)	108 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lyngåsen		8 min
Coop Extra Lyngåsen	Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

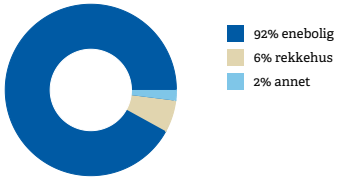
STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Ura skole Ballbinge	Ballspill	12 min 1 km
Lyngåsen grusbane	Fotball	18 min 1.4 km
Apollon Senter		6 min
Feel24 Lyngåsen		11 min

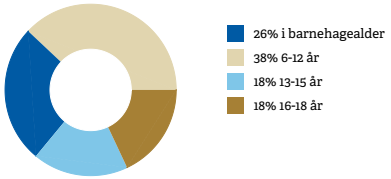
BOLIGMASSE



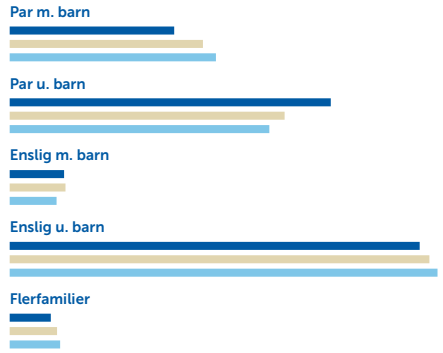
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Syv Søstre	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



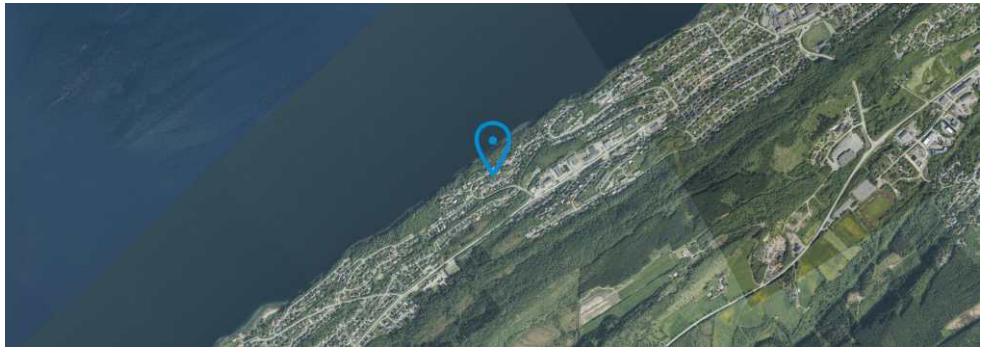
FAMILIESAMMENSETNING

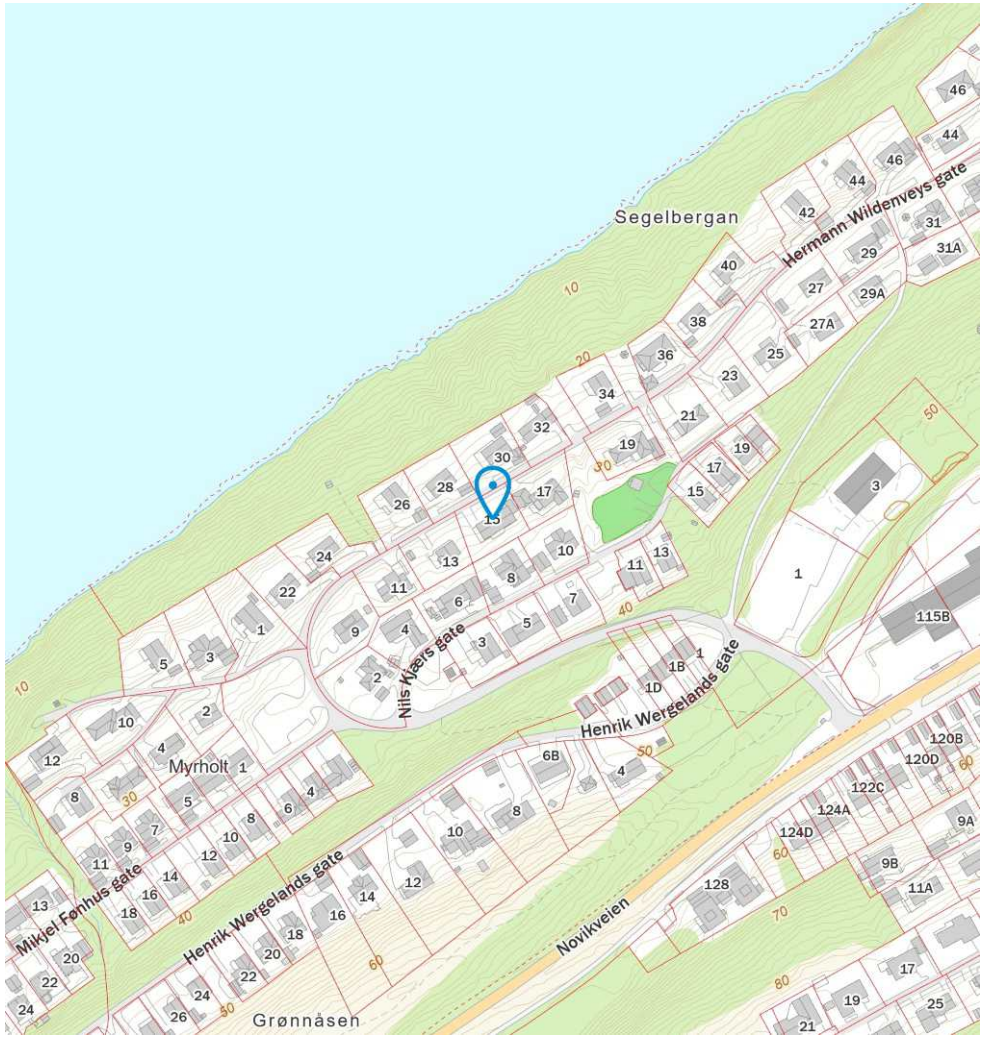


SIVILSTAND

		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





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

HERMANN WILDENVEYS GATE 15

Nabolaget Stamnesmarka/Lyngåsen/Segelbergan - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Novikveien 122	Linje 205, 704, 705, 23-704	7 min 0.5 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka		8 min

SKOLER

Ura skole (1-4 kl.)	124 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)	241 elever, 13 klasser	7 min 3.5 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)	214 elever, 18 klasser	17 min 1.6 km
Sandnessjøen videregående skole	400 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

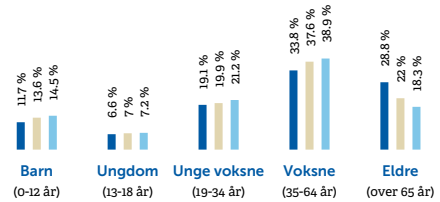
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	50 barn	7 min 0.7 km
Ura barnehage (0-5 år)	52 barn	16 min 1.4 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år)	108 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lyngåsen		8 min
Coop Extra Lyngåsen	Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

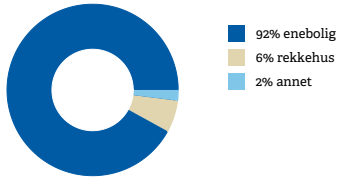
STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Ura skole Ballbinge	Ballspill	12 min 1 km
Lyngåsen grusbane	Fotball	18 min 1.4 km
Apollon Senter		6 min
Feel24 Lyngåsen		11 min

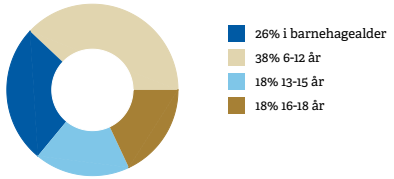
BOLIGMASSE



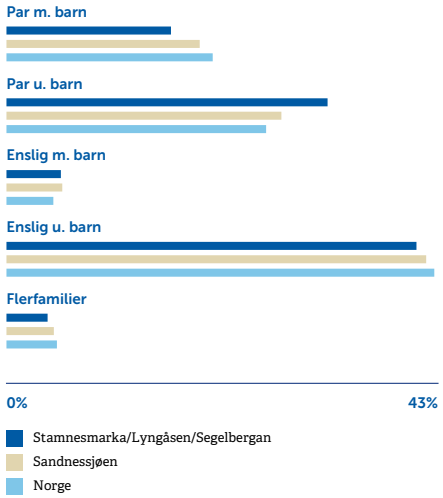
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Syv Søstre	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



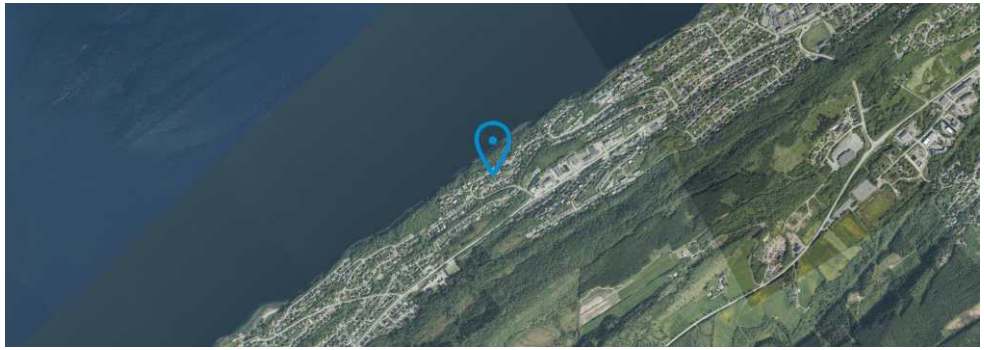
FAMILIESAMMENSETNING

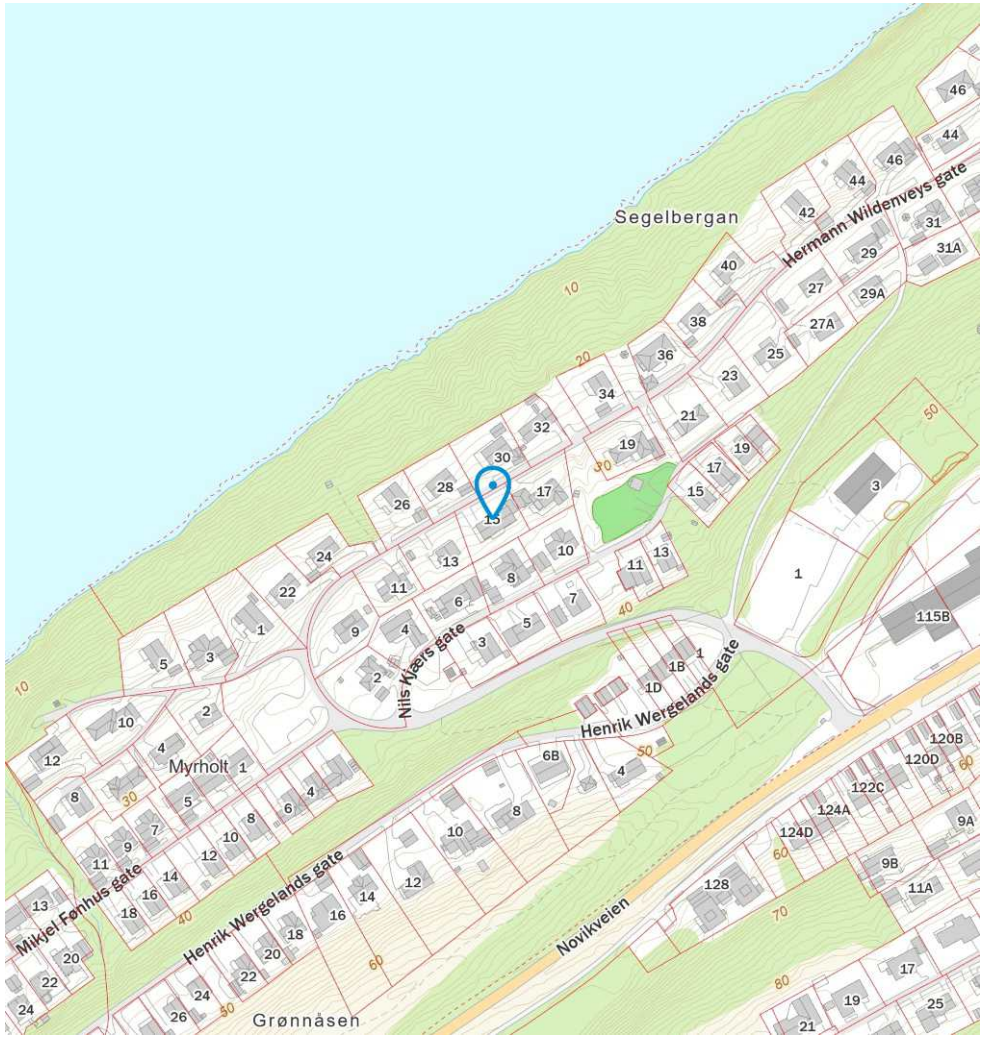


SIVILSTAND

		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 med garasje
Hermann Wildenveys gate 15, 8802
SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 690

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2311 **Referansenummer:** KU1496

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Dag Ottar Mikalsen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

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.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:
- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato. Til tross for jevnlig vedlikehold, som har bidratt til å holde boligen i en tilfredsstillende tilstand, reflekterer flere komponenter boligens alder. Dette gjelder blant annet enkelte elementer som enkelte overflater, vinduer og dører, samt tekniske installasjoner som elektriske anlegg og VVS-systemer. Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet.

Videre kan det estetiske uttrykket og materialvalg være preget av tiden boligen opprinnelig ble bygget eller sist ble renovert. Dette kan bety at enkelte rom og overflater kan virke utdaterte sammenlignet med dagens designstandarder. For potensielle eiere betyr dette at det kan være nødvendig å planlegge for fremtidige investeringer i modernisering

Enebolig med garasje - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takpanner av metall. Taktekke er fra ca. 2002 opplyser eier/rekvirent.
Pappshingel på takoverbygg ved biinngangspartiet.

Renner og nedløp av plast
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av trobord.
Lufting via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 20-25 cm isolasjon med underliggende dampsperre.
Det er 10 cm. isolasjon i midten av huset, der det er etablert gulv.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Inngangsdør: Tredør med 2-lags glassfelt fra byggeår.
Biinngangsdør hovedetasje: Tredør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Biinngangsdør sokkeletasje: Malt enkel kjellerdør av tre.
Balkongdør: Tredør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Balkongdør soverom: Tredør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Innglasset balkong: Teakdør med glassfelt.
Terrasse på ca. 32 m2 hvorav ca. 3 m2 er innglasset. Terrassen har rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 96 cm.
Balkong utenfor soverommet på ca. 5,5 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.
Markterrasse på ca. 44 m2. i forskjellige nivåer på oversiden av huset.
Utvendige trapper av betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser, belegg, laminat og parkett.
Vegger er tekket med tapet, malte plater, trepanel og malt koreapanel

Himlinger er tekket med trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom på hybelen.
Boligen har lakkert tretrapp med repos, rekkverk av tre.
Innvendig har boligen lakkerte og malte dører.
Enkelte dører har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Gulvet er tilnærmet flatt.
Plastsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Skapinnredning med lys over servant.
Stråleovn montert på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vaskerom
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med trepanel.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet har fall mot sluk.
Plastsluk i gulvet.
Utslagsvask med veggmontert 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad (hybel)
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet har fall mot sluk.
Termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenvask av rustfritt stål med underskap og enkel laminert benkeplate.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og fronter med glassfelt.
Benkeplaten er av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Fliser på vegger mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Vegger er tekket med tapet.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Toalettrommet har naturlig ventilering.
Panelovn montert på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert på vaskerommet.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra ukjent årstall, montert i trappegangen.
Varmtvannsbereder plassert på badet i hybelen.
Merke: Oso.
Liter: 116.
Watt: 2000.
Produsert: 2005.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.
Merke: Oso.
Liter: 198.
Watt: 2000.
Produsert: 1999.
Boligen har sentralstøvsuger av merket Beam, plassert i boden.
Sentralstøvsugeren har to tilkoblingspunkt.
El-skap plassert i entré i hovedetasjen.
Eldre automatsikringer.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré i sokkeletasjen.
Eldre automatsikringer, hovedbryter og ringetrafo
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
varmekabler på badet i hybelen og i hovedetasjen, samt stue og soverom i hybelen.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på ukjente masser.
Dreneringen er fra byggeår.
Utvendig fuktsikring av knotteplast.
Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.
Store deler av grunnmurer/kjelleryttervegger er innvendig kledd og det er derfor ikke mulig å besiktige tilstanden av muren innvendig på disse områdene.
Det er flere støttemurer av betong på eiendommen.
Støttemur på oversiden av huset er innkledd med trekledning.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	276 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	276 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med garasje

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

Innvendig: Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger som stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at det er gjort mindre endringer ved noen innervegger, men det er ikke utført søknadspliktige endringer i boligen.
Utvendig: Det foreligger godkjente og byggemeldte fasadetegninger. I ettertid er deler av terrassen bygget inn (innglasset balkong) og det er satt opp takoverbygg utenfor biinngang i sokkeletasjen. Dette er søknadspliktige fasadeendringer.

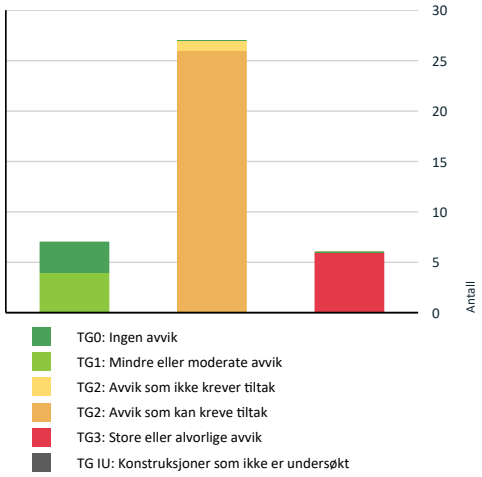
Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av eventuelle søknadspliktige plan -/bruksendringer og eventuelle manglende ferdigattester/brukstillatelser. Dette med mål og få godkjent bygg/tilbygg i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

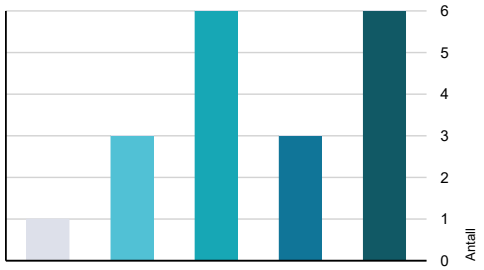
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på terrassen over garasjen.
Terrassedekke er noe værslitt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Hull i pipe for vedovn i sokkeletasjen er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap plassert i entré i hovedetasjen.
Eldre automatsikringer.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré i sokkeletasjen.
Eldre automatsikringer, hovedbryter og ringetrafo
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
varmekabler på badet i hybelen og i hovedetasjen, samt stue og soverom i hybelen.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad (hybel) > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
Membran/klemring rundt sluken er ikke tilfredsstillende utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er usikkerhet om det er etablert nytt undertak i forbindelse med utskifting av taktekke.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er liten lufting i nedre kant av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen er lagt helt ut i raft, slik at luftingen er sperret her.
Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.
Merk alder på vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:

Det er påvist noe rust/korrosjon i hengsler på inngangsdøren og balkongdøren.
Enkelte dører er noe utvendig værslitt.
Merk alder på dører, dører har noe begrenset isolasjonsevne og enkelte dører har harde pakninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er avvik:

Utvendige trapper er noe værslitt.
Det er ikke montert håndløper i trappene.

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i stuen i hybelen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i veggkonstruksjonen under terrengnivå. Dette er ikke anbefalt, da det kan føre til oppfukting og fuktskader i konstruksjonen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappen har noe slitasje.

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen.
Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken (hybel) > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken (hybel) > Avtrekk Gå til side
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 13.08.1980

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takpanner av metall. Taktekke er fra ca. 2002 opplyser eier/rekvirent.
Pappshingel på takoverbygg ved biinngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er usikkerhet om det er etablert nytt undertak i forbindelse med utskifting av taktekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fjerning av mose må påregnes.
Nærmere undersøkelser angående undertak anbefales.

Tilstandsrapport



Taktekke har noe mose/lav.



Taktekke har noe mose/lav.



Taktekking på overbygg ved biinngangen har mose.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



På taktekking med ru overflate og takvinkel på mindre enn 27 grader er det ikke krav til snøfangere etter dagens forskrifter.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning, liggende kledning i gavlveggspisser.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Det er liten lufting i nedre kant av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting. Dette for å forlenge levetiden på ytterkledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er liten lufting i nedre kant av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av trobord.
Lufting via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 20-25 cm isolasjon med underliggende dampsperre.
Det er 10 cm. isolasjon i midten av huset, der det er etablert gulv.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.

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

Isolasjonen er lagt helt ut i raft, slik at luftingen er sperret her.
Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å montere isolert loftsluke med tetningslist.

Tilstandsrapport



Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.



Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer i taktekke. Ingen forhøyede fuktverdier ble målt ved befaring.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.
Merk alder på vinduene.

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

Utskifting av vinduer bør påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Punktert vindu.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Tredør med 2-lags glassfelt fra byggeår.
Biinngangsdør hovedetasje: Tredør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Biinngangsdør sokkeletasje: Malt enkel kjellerdør av tre.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Balkongdør: Tredør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Balkongdør soverom: Tredør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Innglasset balkong: Teakdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe rust/korrosjon i hengsler på inngangsdøren og balkongdøren.
Enkelte dører er noe utvendig værslitt.
Merk alder på dører, dører har noe begrenset isolasjonsevne og enkelte dører har harde pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

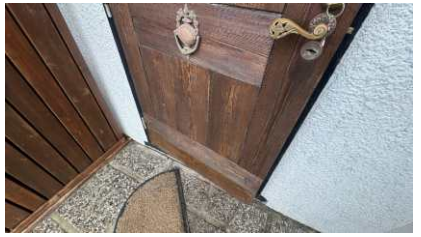
Overflatebehandling av værslitte dører bør påregnes. Behov for utskifting av enkelte dører kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Enkelte dører er noe utvendig værslitt.



Det er påvist noe rust/korrosjon i hengsler på enkelte dører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 32 m2 hvorav ca. 3 m2 er innglasset. Terrassen har rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 96 cm.
Balkong utenfor soverommet på ca. 5,5 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.
Markterrasse på ca. 44 m2. i forskjellige nivåer på oversiden av huset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på terrassen over garasjen.
Terrassedekke er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må etableres membran/tettesjikt over garasjen.
Værslitt terrassedekke bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



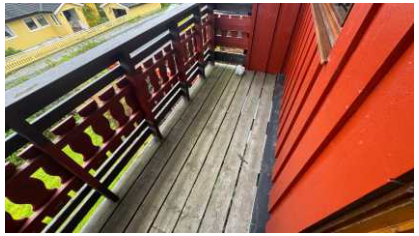
Det er ikke etablert membran/tettesjikt på terrassen over garasjen.



Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.



Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.



Terrassedekket er noe værslitt.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong og tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige trapper er noe værslitt.
Det er ikke montert håndløper i trappene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av trapper bør påregnes.
Håndløper bør monteres.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



Betongtrapp.



Trapp av tre har noe værslitasje.



Betongtrapp.

TG 1 Garasje

Garasje integrert i boligen med biloppstillingsplass for en bil.



Boligen har en garasje i sokkeletasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med fliser, belegg, laminat og parkett.

Vegger er tekket med tapet, malte plater, trepanel og malt koreapanel

Himlinger er tekket med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting/oppgradering av overflater bør påregnes.

Tilstandsrapport



Skade/bul i koreapanel.



Glipper i parkettskjøter.



Sprekker i fliser i trappoppgangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

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

Største målte planavvik er målt i stuen i hybelen.

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.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.
Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:
- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Hull i pipe for vedovn i sokkeletasjen er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Hull i pipen må tettes tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom på hybelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i veggkonstruksjonen under terrengnivå. Dette er ikke anbefalt, da det kan føre til oppfukting og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjoner under terreng er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende grunn. Ved bruk av dampsperre på innsiden vil eventuell fukt i veggen hindres i å tørke innover mot rommet. Dette øker faren for skjult fuktskade, muggvekst og redusert inneklima.
Dampsperren bør fjernes.



Det er ikke målt forhøyede fuktverdier ved hulltaking på befaringen. Likevel kan skjulte fuktskader i innforede vegger ikke utelukkes, da konstruksjoner under terreng er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen. Bruk av dampsperre på innsiden kan hindre uttørking og øke risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med repos, rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Trappen har noe slitasje.

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

Overflatebehandling av trappen bør vurderes.


Trappen har noe slitasje.


Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.


Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte og malte dører.
Enkelte dører har glassfelt.

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Gulvet er tilnærmet flatt.
Plastsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Skapinnredning med lys over servant.
Stråleovn montert på vegg.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Det er registrert noe fuktmerker rundt ventilen i taket.


Inspeksjon av sluk. Fliser er lagt oppå tidligere gulvbelegg.


Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.


Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med trepanel.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet har fall mot sluk.
Plastsluk i gulvet.
Utslagsvask med veggmontert 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Inspeksjon av sluk.



Det er målt forhøyede fuktverdier i området rundt sluken.



Det er registrert utettheter i gulvbelegget.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

SOKKELETASJE > BAD (HYBEL)

TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Gulvet er tekket med belegg. Gulvet har fall mot sluk.
Termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
Membran/klemring rundt sluken er ikke tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Inspeksjon av sluk.



Ufagmessig utførelse i innvendig hjørne.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

SOKKELETASJE > BAD (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og fronter med glassfelt.
Benkeplaten er av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Fliser på vegger mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert noe funksjonssvikt ved befaring, tiltak anses derfor ikke som nødvendig på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er registrert noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKELETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenvask av rustfritt stål med underskap og enkel laminert benkeplate.

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

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SOKKELETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med tapet.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Toalettrommet har naturlig ventilering.
Panelovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert på vaskerommet.

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

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskifting av hovedstoppekran bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra ukjent årstall, montert i trappegangen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på badet i hybelen.
Merke: Oso.
Liter: 116.
Watt: 2000.
Produsert: 2005.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.
Merke: Oso.
Liter: 198.
Watt: 2000.
Produsert: 1999.

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger av merket Beam, plassert i boden. Sentralstøvsugeren har to tilkoblingspunkt.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i entré i hovedetasjen.
Eldre automatsikringer.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré i sokkeletasjen.
Eldre automatsikringer, hovedbryter og ringetrafo
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
varmekabler på badet i hybelen og i hovedetasjen, samt stue og soverom i hybelen.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Bygningssakkyndig har ingen informasjon om dette.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring for el-anlegget.

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

   Bygningssakkyndig har ingen informasjon om dette.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring for el-anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
   Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 04.10.2014. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Bygningssakkyndig har ingen informasjon om dette.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er over 10 år siden siste kontroll. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Generell kommentar

Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).
Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)
Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)
I forbindelse med oppgradering/oppussing av boligen må det påregnes utskifting/oppgradering av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet.


Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.


El-kabel er ikke tilfredsstillende festet.


El-skap i sokkeletasjen.

TG 0 Branntekniske forhold

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

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.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.
Utvendig fuktsikring av knotteplast.

Vurdering av avvik:
• 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

Grunnmurer/kjellerytterveggar av lettklinkerblokker.
Store deler av grunnmurer/kjellerytterveggar er innvendig kledd og det er derfor ikke mulig å besiktige tilstanden av muren innvendig på disse områdene.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er registrer noe sprekker i grunnmuren.

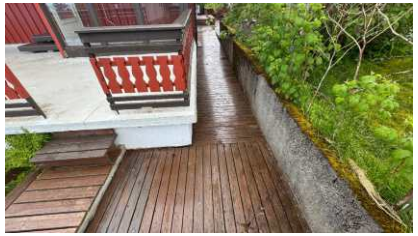
TG 2 Forstøtningsmurer

Det er flere støttemurer av betong på eiendommen.
Støttemur på oversiden av huset er innkledd med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur i betong.



Forstøtningsmur i betong.



Forstøtningsmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

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

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen.
Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Overvåk tilstanden ved mye nedbør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

276 m²/244 m²

Enebolig med garasje: 2 Hall m/trapp, Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Arbeidsrom, Innglasset balkong, Entré, Vaskerom, 3 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 700 000**

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:
Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hermann Wildenveys gate 22 ,8802 SANDNESSJØEN 157 m² 1980 3 sov	11-06-2025	4 100 000	**4 100 000**		4 100 000	**26 115**
2	Hermann Wildenveys gate 23 ,8802 SANDNESSJØEN 211 m² 1982 3 sov	12-06-2025	4 800 000	**5 000 000**		5 000 000	**23 697**
3	Arnulf Øverlands gate 18 ,8800 SANDNESSJØEN 176 m² 1977 5 sov	01-11-2023	3 650 000	**4 000 000**		4 000 000	**22 727**
4	Sigrid Undsets gate 46 ,8800 SANDNESSJØEN 208 m² 1977 3 sov	22-11-2021	3 900 000	**4 540 000**		4 540 000	**21 827**
5	Åsmund Vinjes gate 10 ,8802 SANDNESSJØEN 295 m² 1981 4 sov	13-09-2023	5 800 000	**5 800 000**		5 800 000	**19 661**
6	Hermann Wildenveys gate 9 ,8802 SANDNESSJØEN 273 m² 1986 7 sov	12-06-2018	4 500 000	**4 600 000**		4 600 000	**16 850**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	25 267
Renovasjon:	Kr.	6 930
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	40 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**84 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.		**4 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 100 000**

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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

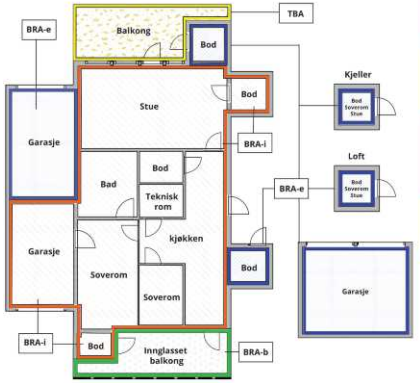
Hva er måleverdig areal?

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 med garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	127		3	130	81
Sokkeletasje	117	29		146	
SUM	**244**	**29**	**3**		**81**
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, Vindfang, Toalettrom, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue, Arbeidsrom/soverom		Innglasset balkong
Sokkeletasje	Entré/gang, Gang, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Hall m/trapp, Soverom 1, Bod 3, Stue (hybel), Kjøkken (hybel), Soverom 2 (hybel), Bad (hybel)	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig: Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger som stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at det er gjort mindre endringer ved noen innervegger, men det er ikke utført søknadspliktige endringer i boligen.
Utvendig: Det foreligger godkjente og byggemeldte fasadetegninger. I ettertid er deler av terrassen bygget inn (innglasset balkong) og det er satt opp takoverbygg utenfor biinngang i sokkeletasjen. Dette er søknadspliktige fasadeendringer.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av eventuelle søknadspliktige plan -/bruksendringer og eventuelle manglende ferdigattester/brukstillatelser. Dette med mål og få godkjent bygg/tilbygg i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

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: Det bemerkes at vinduet på soverom i hybelen ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei og lysinnslipp. Etasjen i sin helhet har godkjent rømningsvei, dette via rømning til det fri fra minimum annethvert oppholdsrom.

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 med garasje	222	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	690		0	947.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hermann Wildenveys gate 15

Hjemmelshaver
Vestvik Jon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hermann Wildenveys gate, like sør-vest for Sandnessjøen i Alstahaug Kommune. Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikker og kort vei til skoler, barnehage, Helgelandssykehuset, samt idrettsanlegg og fotballbane på Stamnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boliger
Plannavn: SEGELBERGAN II
Planidentifikasjon: 504211
Ikrafttredelsesdato: 28.03.1976

Om tomten

Eiet tomt på 947,2 m2. Tomten er opparbeidet med plen og beplanting.
Beleggningsstein i innkjørsel.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjellerytterveggerav lettklinkerblokker (leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning, liggende kledning i gavlveggspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1980, bygd over 2 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022. Ikrafttredelse 14.12.2016.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 034 000	2010	I følge opplysninger fra Alstahaug Kommune.

Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 690
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	04.06.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	52	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	02.06.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei
Energiattest	17.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 02.06.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 113712**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Irene Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Hermann Wildenveys gate 15, 8802 SANDNESSJØEN.

Navn nettkunde: VESTVIK JON
Målernummer: 6970631409965274
Anlegget ble sist kontrollert: 04.12.2014
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 18.05.2025
Vestvik, Eva Marie

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

Eva Vestvik

Boligen

Hermann Wildenveys Gate 15
8802 Sandnessjøen

1820-37/690/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Tett avløp fra sluk dusjkabinett.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av rørsystem ble gjennomført. Adkomst til rør gikk via tak underetasje (yttergang). Usikker på årstall

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Overfladisk oppgradering. Nytt servantskap og maling av vegger og dører. Ny dusj. Usikker på årstall (ca 2005)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av tak 2 ganger. Første gang taksshingel (usikker på årstall) og andre gang decra (2002) Etterisolering innvendig tak loft.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Få år etter at huset sto ferdig, ble det observert en sprekk i grunnmur (Usikker hvor) Muligens grunnet bruk av ugunstige omfyllingsmasser.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Massen langs grunnmuren ble gravd ut og erstattet av bedre masser. Dette er noe som er blitt fortalt av vår avdøde far, og vi har ingen nærmere kunnskap/detaljer ang. dette. Usikker på årstall (ca 1985)

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Problemer med kommunalt avløp i deler av området. Renovert av kommune ca 2017. Ingen kjente problemer etter dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Alstahaug kommune

Beskrivelse av arbeidet: Renovert av Alstahaug kommune i 2017 (litt usikker på årstall) Store deler av gaten ble gravd opp.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ved bytte av ovn ble det laget nytt hull i pipe. Det ble leid inn folk til jobben, men vi kjenner ikke til hvem det er. Finner ingen dokumentasjon. Usikker årstall, mulig år 2018-2020

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Sinus

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av effektregulator på bad kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Entre første etasje ble utvidet og ombygd. Ca 1985

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Vedskjul oppført på nordsiden av huset. Usikker på om dette er godkjent. Usikker på årstall, men muligens oppført på 80/90 tallet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Oppgradering av kjøkken (ca år 2000). Ny kjøkkeninnredning og
nytt gulv. Ny oppvaskmaskin installert 2018
Dusjkabinett installert 2017, bad kjeller.
Varmepumpe installert, ukjent år.

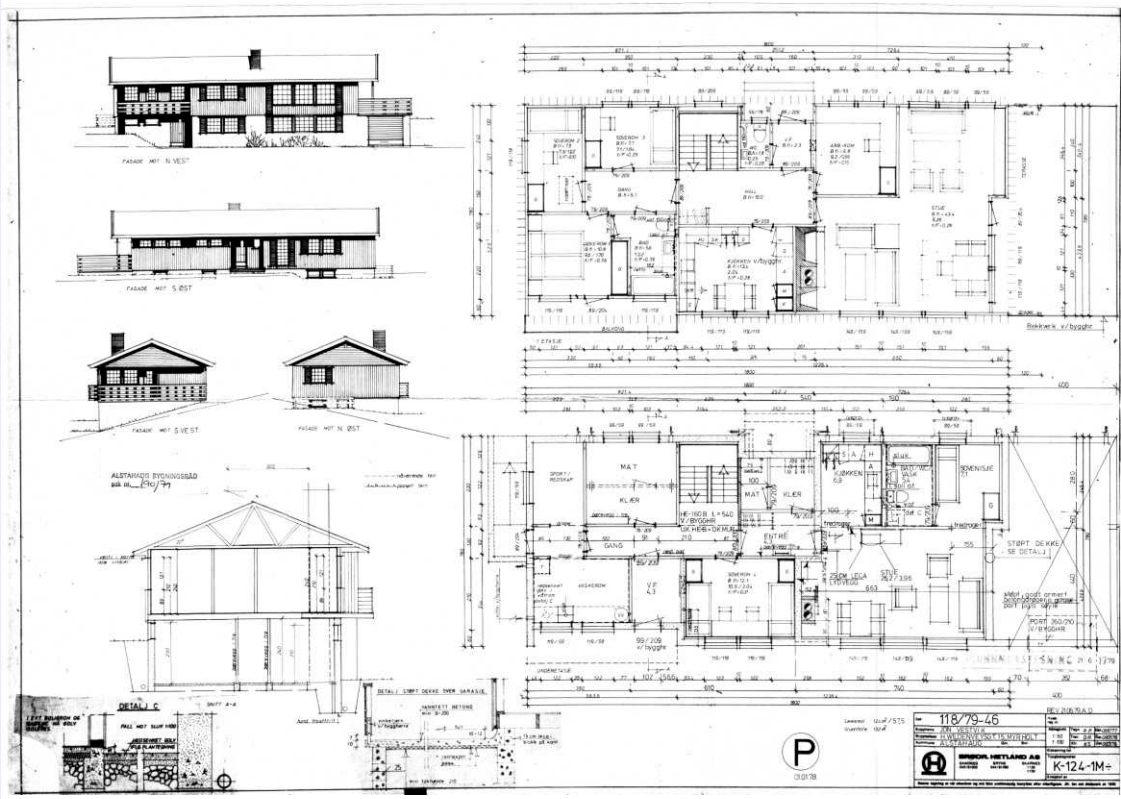
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Hermann Wildenveys gt. 15			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig m/hybel-leilighet	27.06.79	07.08.79	190/79
Byggherre	**Adresse**	**Tlf.**
Jon Vestvik	8800 SANDNESSJØEN	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Brødr. Hetland	Postboks 251	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Yngvar Johansen	Postboks 251	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er ikke tidligere utstedt.

Ferdigattesten omfatter ikke ytre anlegg- planering/oppfylling, forst.mur, adkomst ~~og til~~ tilsv. Oppføring av forst.mur o.l. innretninger er betinget av særskilt byggetillatelse kfr. bygningsvesenet.

Sted og dato		Stempel
Sandnessjøen	13.08.80	Rolf Albertsen Rolf Albertsen bygn.kont. Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-37/690

Norkart

Utskriftsdato: 16.05.2025 10:30

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	HERMANN WILDENVEYS GT. 15	Beregnet areal	947.2
Etablert dato	17.04.1978	Historisk oppgitt areal	947,9
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
Skylddeling Skylddeling	17.04.1978			37/562 (-947,9), 37/690 (947,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7322884.78	389797.86	0	Ja	947.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Hermann Wildenveys gate 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8802 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	212 Myrholt	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187802784		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	13.08.1980

1: Bygning 187802784: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.08.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
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	1

Bygningsstatushistorikk

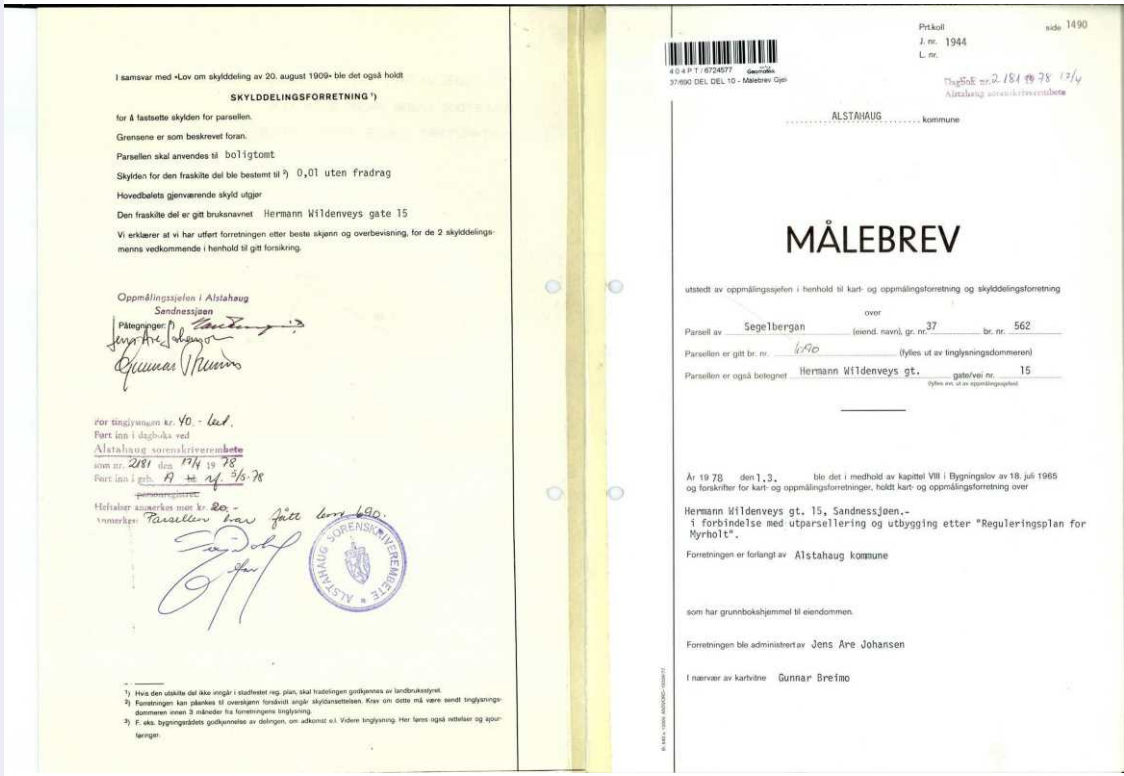
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.08.1979	13.08.2001
Igangsettingstillatelse	15.08.1979	13.08.2001
Tatt i bruk	13.08.1980	13.08.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hermann Wildenveys gate 15	H0101	37/690	243	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	127	0	127	0	0	0
U01	0	116	0	116	0	0	0



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 uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Hermann Wildenveys gate 15

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

Oppmålingssjefen i Alstahaug
Sandnessjøen
Påtegninger:

For tinglysningen kr. 40.- ført.
Ført inn i dagbøka ved
Alstahaug sorenskriverembete
som nr. 2181 den 13/4 19 78
Ført inn i gb. A + mf 3/5-78
Heftelser anmerkes mot kr. 20.-
Anmerkes: Parsellen kan gått kun 690.

ALSTAHAUG SORENSKRIVEREMBETE

[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 o.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Prtkoll side 1490
J. nr. 1944
L. nr.

404P T / 6724577 Geomatikk
37/690 DEL DEL 10 - Målebrev Gjel

Dagbok nr. 2181 i 78 13/4
Alstahaug sorenskriverembete

ALSTAHAUG kommune

MÅLEBREV

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

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

Parsellen er gitt br. nr. 690 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Hermann Wildenveys gt. gate/vei nr. 15 (fylles evt. ut av oppmålingsgjeten)

År 19 78 den 1.3. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Hermann Wildenveys gt. 15, Sandnessjøen.-
i forbindelse med utparsellering og utbygging etter "Reguleringsplan for Myrholt".

Forretningen er forlangt av Alstahaug kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Jens Are Johansen

I nærvær av kartvitne Gunnar Breimo

Ved forretningen møtte: [1]

PARTENE: Jur. kons. Tore Bremseth p.v.a. hjemmelsinnehaver/utparsellant – i hht. spesialfullmakt.

PARTENE ER VARSLET SKRIFTLIG DEN 23.2.1978.

GRENSENE FOR PARSELLEN ER FASTSATT.

MERKEBESKRIVELSE:

Pkt. 274 og 276 - Rør i jord.

Pkt. 168 og 256 er midt i vei. Pkt. 168 og 256 er merket med rør i jord i gjerdelinjen (4,5 m fra veimidten).

GRENSEBESKRIVELSE

Mot nordvest og HERMANN WILDENVEYS GATE	31,00 m
Mot nordøst og Hermann Wildenveys gate 17	28,56 m
Mot sørøst og Niels Kjærs gate 8/10	35,31 m
Mot sørvest og Hermann Wildenveys gate 13	29,14 m

FORØVRIG VISES TIL KARTET.

AREALET ER BEREGNET TIL 947,9 m^2.INKL. VEIGRUNN

KART- OG OPPMALINGSFORRETNING UTFØRT.

MALEBREVET ER I SAMSVAR MED VEDTATT MARKPROTOKOLL.

FORRETNINGEN SLUTTET DEN 1.3.1978.

ALSTAHAUG KOMMUNE
BYGNINGS- OG OPPMALINGSVESENET

Jan J. Kongsvik

Jens Are Åghansen

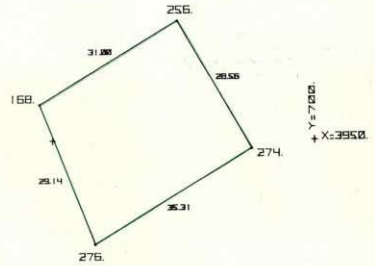
Gunnar Bremo

[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. Er han ukjent med grensene, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med analoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

MÅLEBREVKART OVER HERMANN WILDENVEYS GT.15

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 947.9 KVM.

SENTRALPUNKT X=3952. Y=668. KARTBLAD



KOORDINATER

PUNKT	X	Y
168.	3957.04	647.53
256.	3973.22	673.98
274.	3948.35	688.01
276.	3929.83	657.54

N

Grunnkart

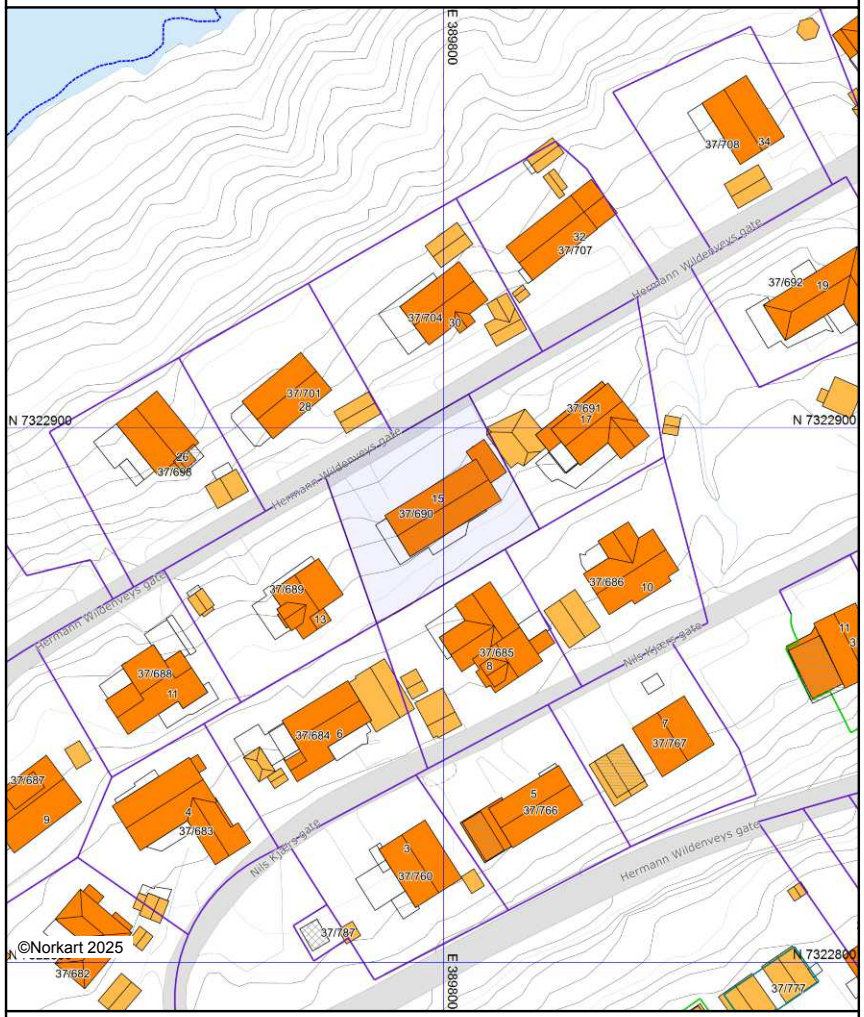
Alstahaug kommune

Eiendom: 37/690
Adresse: Hermann Wildenveys gate 15
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/690
Adresse: Hermann Wildenveys gate 15
Dato: 16.05.2025
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
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gangveg
Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Anlegg for idrett og sport
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje

ALSTAHAUG KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SEGELBERGAN II

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 18. juni 1976.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med en reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§2
Områder for rekke- og kjedehus:

a) Rekkehus kan føres opp i inntil 2 etasjer, eller 1 etasjer med boligrom i sokkel hvor forholdene ligger slik til rette.
Kjedehusene ved gate M 2 skal føres opp i 1 etasje. Utnyttelsesgraden skal for hver husgruppe ikke overstige 0,4 for rekkehus og 0,20 for kjedehus. Utnyttelsesgraden beregnes etter byggeforskriftenes kap. 25.

b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

c) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet fasadeoppriss av hele husgrupper, og detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, lekeplasser, tørkestativ, søppelbeholdere m.v. samt garasjeplassering og parkeringsplasser for de områder hvor det ikke er vist fellesanlegg på planen.

§3
Område for småhusbebyggelse:

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det , innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser.
Forholdet mellom bebygd grunnareal, eksklusiv garasje, og den enkelte tomts nettoareal skal ikke overstige 0,2. Tomtas nettoareal er brutto grunnareal fratrukket eventuell offentlig veggrunn.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje inntil 35 m2 samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset og innenfor byggegrense. Bygningsrådet kan godkjenne annen garasjeplassering der hvor dette vil gi en bedre løsning ut fra praktiske og økonomiske hensyn.

§4
Område for offentlig bebyggelse:

Område som ligger mellom gate M 2, gangveg M 3 og Novikveien skal benyttes til daginstitusjon for barn. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, og tomtens utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsesutforming, samt parkering, beplantning, innhegning m.v. , skal godkjennes av bygningsrådet.

§6
Friområder/friluftsområder:

I fri- og friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til arealbruken, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som fri- eller friluftsområder.

§6
Fellesbestemmelser:

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller grupper får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Utvendig fargesetting skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ved anmeldelse av hovedbebyggelsen skal også garasjer vises på situasjonsplanen selv om disse ikke føres opp samtidig. Bygningsrådet skal påse at garasje tilpasses terreng og nærliggende bygninger med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskbeplantning. Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimalt 65 cm høyt, ekskl. eventuell støpt sokkel på 10 cm over gate/terrengnivå. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerde innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. På tomter mot trafikkert veg kan bygningsrådet bestemme annen innhegning. Gjerders og skjermvegger utførelse, høyder og farger skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan gi utfyllende bestemmelser om utførelse.

d) Eksisterende vegetasjon bør bevares i den utstrekning dette er mulig.

e) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker, og skal ikke kunne hindre den offentlige ferdsel.

f) Hager og fellesareal bør snarest mulig etter at tomten er bebygget, gis en tiltalende terrengbehandling. Ingen tomt bør beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlig ferdsel.

g) De på planen anførte murtopphøyder er kun retningsgivende og ikke bindende for bygningsrådet ved behandling av byggemeldinger.

h) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

---------- 0 ----------

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

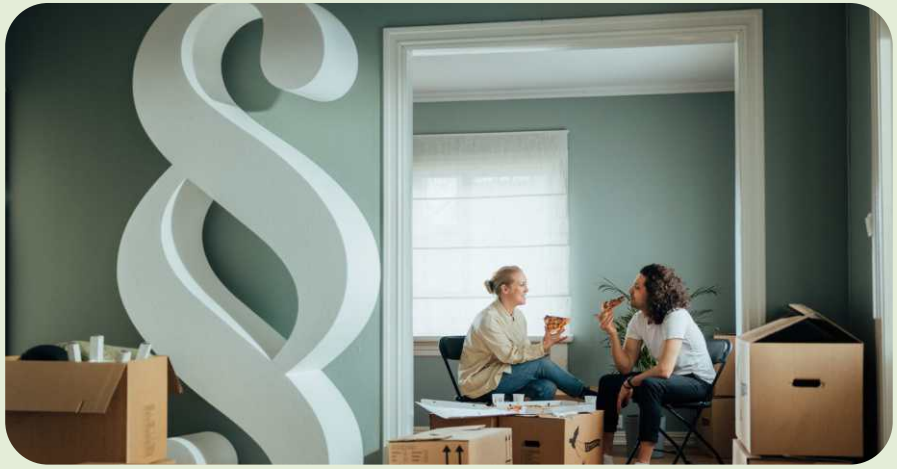
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250028 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Hermann Wildenveys gate 15, 8802 Sandnessjøen.
Gnr. 37, Bnr. 690, 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: 13250028
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.06.2025

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no