

Velkommen til

Strandgata 20, 8800 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandgata 20
8800 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	222 / 183 m²
Soverom	4

Energimerke F

Velkommen til Strandgata 20 - en romslig enebolig med attraktiv og familievennlig beliggenhet.

Her får du en innholdsrik enebolig fordelt over tre etasjer, med god plass til hele familien. Boligen ligger i et populært og familievennlig område, med gangavstand til sentrum, skole, barnehage og fritidstilbud. Her får du en kombinasjon av rolig nabolag og nærhet til byens fasiliteter. Eneboligen ble oppført ca. 1955 og har vært jevnlig vedlikeholdt. Det er imidlertid behov for oppgraderinger og modernisering for å kunne imøtekomme dagens krav til standard.

Eiendommen har gode solforhold, fine uteområder, en frittstående garasje og en skjermet, flott hage. I tillegg til de nevnte fasilitetene, er det kort vei til butikker, restauranter og offentlig transport, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Boligen har også nærhet til skoler og barnehager, noe som gjør den ideell for familier.

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
Strandgata 20, 8800 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 37, Bnr. 874, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 269 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 103 750,-

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 104 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 722,- pr. år 2025
Stipulert kommunale avgifter fordelt på fire 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.- per år fordelt på 6 terminer, faktureres av Søndre Helgeland Miljøverk IKS (SHMIL).
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 183 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 222 m²
TBA: 28 m²
GUA: 190 m²
ALH: 7 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 frittstående garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 826 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Garasjen står oppført over tomtegrensen til eiendom med gnr 37 bnr 978. Det foreligger ingen tinglyst erklæring eller avtale for forholdet. Kjøper overtar ansvar og eventuelle konsekvenser for forholdet.

Tomten er pent opparbeidet med steinbelagt innkjørsel og oppstillingsplass i forkant av garasje. Usjenert hage med lett hellende terreng. Hagen er tilrettelagt med plen og beplantning. Gode sol-. og utsiktsforhold.

Byggeår
Bolig 1955 ifølge kommunen.
Tilbygg inngangsparti 1980 ifølge ferdigattest.
Garasjen og tilbygget 1995 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 56 m²: Gang m/trapp, vaskerom, hobbyrom, flere boder.

1. etasje
BRA-i 82 m²: Vindfang, bad, hall m/ trapp, stue, soverom, kjøkken og spisestue
TBA 28 m²: Terrasse og balkong

Loft
BRA-i 45 m²: Trappegang, tre soverom og boder.
ALH 7 m²:

I tillegg følger det med garasje og bod med samlet BRA-e på ca 34m².

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

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra før byggeåret, datert 25.06.1953, men det er avvik fra disse.
For sokkeletasjen gjelder følgende:
- Deler av gang, matbod og rom betegnet som "brensel" er omgjort til én stor bod. (Ikke søknadspliktig)
- WC, deler av gang, samt rom betegnet som "dusj" og "brensel" er omgjort til to boder. (Ikke søknadspliktig)

For 1. etasje gjelder følgende:
- Veggene mellom kjøkken, stue og soverom er revet, og soverommet er omgjort til spisestue. (Ikke søknadspliktig)

For 2. etasje gjelder følgende:
- Rom betegnet som "entré" og deler av stuen er omgjort til en større gang. (Ikke søknadspliktig)
- Rom betegnet som "kjøkken" og resterende del av stuen er omgjort til to soverom. (Ikke søknadspliktig)

Det foreligger tegninger fra tilbygget, datert 03.04.1979. Det er avvik fra disse: Rom betegnet som "bod" er i dag et bad. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, samt eventuell fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg/soverom og garasje, datert 1995. Disse stemmer overens med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med behov for oppgradering og modernisering for å imøtekomme dagens standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte eikfronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med ett greps blandabatteri. Integrerte hvitevarer, samt uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, brystning med fliser og panel på veggene, samt malte himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med heldekkende servant, benkeskap med skuffer, høyskap, overskap, speil med lysskinne, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via vindu. Plastsluk, ukjent tettesjikt/membran. Hulltaking er utført uten funn av unormale forhold.

Kjelleretasje vaskerom:
Vaskerom med brystning av panel og malte plater, flislagt gulv. Innredet med dobbel stålkum med beslag og 2 greps blandabatteri, badekar med ett greps blandabatteri. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert i rommet. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel med malte himlingsplater og malerpapp i himling. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn plassert i stuen og i hobbyrom, sotluke plassert i kjeller. Vedovn i stuen ble skiftet ca. 2020.

Rom Under Terreng:
Gulvet er av betong, og veggene består av betong eller mur.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinnene, malt/ubehandlet tretrapp ned til kjeller.

Innvendige dører:
Malte, profilerte, formpressede innerdører i hovedetasje. Slette finèrdører innvendig i kjeller.

Andre innvendige forhold:
For å støtte opp stuegulv er det satt opp en drager i kjelleretasje.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerom ved varmtvannstank.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

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

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe av merket Fujitsu fra 2025. Produsert i 2022. Innedel plassert i stuen.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank av merket Novna på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i trappegang på loftetasjen. Automatsikringer med 50A hovedsikring, fordelt over 14 kurser. Anlegget ble sist kontrollert 17.02.2025 og det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler i alle etasjer og 6 kg brannslokkningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
-Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
-Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjon.
-Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Dør til kjeller: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke, samt utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder, i tillegg til værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er ca 81 cm, og under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig tettesjikt har begrenset effekt når været står på mot vegg,

gjelder knotteplast på vegg som ikke er fullført med list i øvre kant og ny puss fra list og opp.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger, i tillegg til at grunnmur gar har sprekkdannelser. Påvist mindre sprekker og/ eller skjevheter i forstøtningsmurer av betong.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I tillegg målt høydeforskjell på 17 mm innenfor 2 m i stuen.
-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv, samt indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyden er ca 78 cm og er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-Kjøkken: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på 2 soverom som har skiftet vindu.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. I tillegg er det påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Altandør: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader, samt utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevir
- Utvendige trapp til altan og trapp til plen: Det er ikke montert rekkverk.
- Innvendige dører i kjeller: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre innvendige forhold: Årsak til svikt i bjelkelag må undersøkes nærmere.
- Bad 1. etg: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, og en del hull i fliser etter tidligere montert utstyr. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet, samt skader på innredning.Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

TG3 - Innvendig:
-Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Rør fra vedovn i kjeller er ikke forskriftsmessig innfestet i pipen.
-Innvendige trapp til kjeller: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er ca. 15.5 cm og større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk, og mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad 1. etg: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Flisoverflaten har skader fra tidligere hulltaking i fliser. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon, ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Vaskerom kjelleretg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved andre fuktundersøkelser enn

hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 5: Byttet bordkledning, samt vinduer på sørvegg i 2023. Utført av Bygg1 Sandnessjøen AS.

Pkt. 6: Dårlige vinduer i karnapp stue, nye vinduer innkjøpt og står i garasje.

Pkt. 17/ 18: Varmepumpe byttet ca. 2023. Utført av Nett og elektroservice AS.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, renner og nedløp i plast.
På loft har takkonstruksjonen sperrekonstruksjon, trebord og tekket med stål/aluminiumsplater av typen Decra. Renner og nedløp i plast. Adkomst til kaldloft via luke i himling.

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Soveromsvindu skiftet i 2014 på soverom i 1 etg og på et soverom i loftetasjen.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør med glass sidefelt, og malt altandør i tre. Dør til kjeller er av teak og har glassfelt i øverste del.

Balkonger/terrasser:
Altanen er bygget med trekonstruksjoner av impregnert materiale, og er tekket med impregnerte terrassebord.
Utvendige trapper:
Utvendig trapp i strekkmetall, skråramppe/trapp i impregnert trevirke som leder opp til altanen. Betongtrapp ved kjellerdør til plen.

Tomteforhold:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Eier opplyser om at drenering ble skiftet ca år 2000.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur og forstøtningsmurer av betong.

Terrengforhold:
Hagen er planert rundt boligen, lett hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av støpejern.Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ifølge nabo ble kloakkledning påkoblet naboenes stikkledninger (5 stk) etter en lekkasje for en del år tilbake.

Beliggenhet
Velkommen til Stamnes!

Boligen befinner seg i et rolig, etablert boligområde med kort vei til byens sentrum. Her finner du alt fra dagligvarebutikker, skoler, barnehager og helsetjenester til kulturtilbud som bibliotek og kino. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med busstopp og hurtigbåtterminal i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt. For den som ønsker et aktivt friluftsliv, er det kort vei til turstier og rekreasjonsområder, perfekt for både korte spaserturer og lengre utflukter.

Eiendommen ligger sentralt plassert i Sandnessjøen, en del av Alstahaug kommune i Nordland. Sandnessjøen er kjent for sin vakre natur, omgitt av både fjorder og fjell, inkludert de majestetiske fjelltoppene De syv søstre og Dønnamannen. Dette gir området en unik sjarm og gjør det til et attraktivt sted å bo for naturelskere og friluftsentusiaster.

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:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1955, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg/bod:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg/bod datert 04.03.80. 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.

Veranda:
Veranda er oppført uten byggemelding (før 1.juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje og tilbygg:
Det foreligger godkjente byggetegninger for garasjen og tilbygget fra 1995. Det foreligger ikke kopi av bygningsvedtak, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk varmepumpe med innerdel plassert i stue, i tillegg til vedovn i tilknytning til stuen og hobbyrom.

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

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for området mellom Slipen/Strandgata og Bjarnetjønna skole med planID 50430214, datert 08.02.2001. 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 815 014,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 260 054,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Svein Øhlen, Frank Viktor Øhlen og Jørn Ståle Øhlen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3343
Dato: 07.07.1995
Registrering av grunn
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 Reinesfjellet kr 9 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 11 590,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 04-09-2025 av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport, datert 11.09.25
Selgers egenerklæring, datert 02.09.25
Bygningstegninger fasade/ plan, datert 25.06.53 og 03.04.79
Bygningstegninger garasje datert 1995
Bygningstegninger fasade og plantegning tilbygg datert 1995
Ferdigattest, datert 04.03.80
Målebrev, datert 26.06.95
Matrikkelrapport, datert 21.08.25
Grunnkart, datert 21.08.25
Reguleringsplan, datert 08.02.01
Reguleringsplankart, datert 21.08.25
Ledningskart, datert 21.08.25l
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


20



















Plantegning



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

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

STRANDGATA 20

Nabolaget Stamnes/Klokkervika - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Sykehuset Novikveien Linje 201, 205, 704, 705, 23-704	5 min 0.5 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	10 min

SKOLER

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.) 241 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Ura skole (1-4 kl.) 124 elever, 8 klasser	5 min 3 km
Sandnes barneskole (1-4 kl.) 138 elever, 9 klasser	6 min 3 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.) 214 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Sandnessjøen videregående skole 400 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Prestmarkveien 8, Sandnessjøen - S...	6 min
Hansens Bilverksted Sandnessjøen	20 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

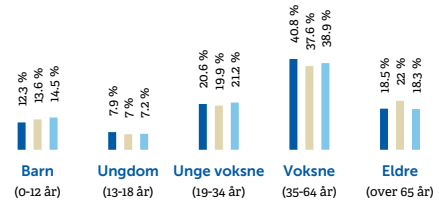
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stamnes barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Posthornet barnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 0.6 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år) 108 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sandnessjøen	13 min
Rema 1000 Sandnessjøen Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 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 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

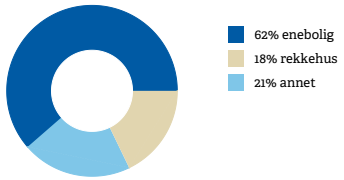
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Bjarnetjønna skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Helgelandshallen fotballbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	9 min 0.8 km
Feel24 Sandnessjøen	12 min
IFORM Sandnessjøen	17 min

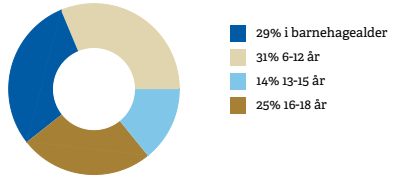
BOLIGMASSE



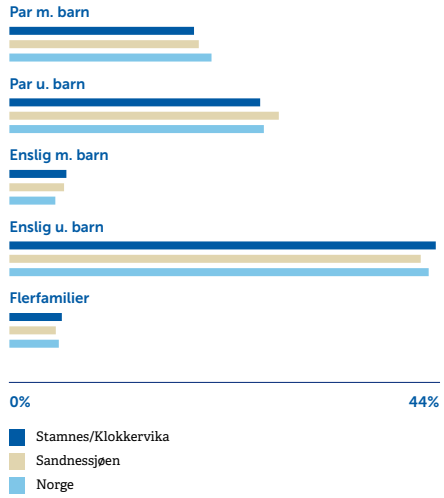
VARER/TJENESTER

AMFI Skansen	13 min
Vitusapotek Idun Sandnessjøen	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



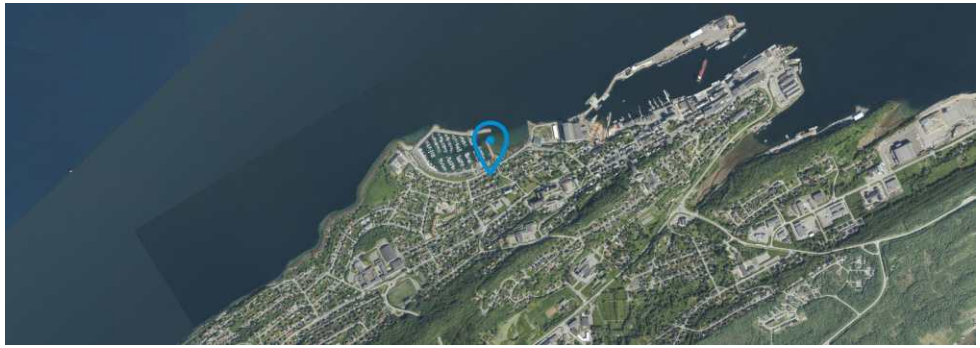
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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
Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 874

Markedsverdi

4 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 04.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2297 **Referansenummer:** BI1361

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

BYGGCON

F
ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Stein Rune Bjerkli

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1955 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 70 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	222 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m²
Totalpris	4 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I de opprinnelige godkjente tegningene fra 1953 var det kjøkken, sov, stue, bad, gang og kott i loftetasjen. det er i dag 3 sov, trappegang og kott. I 1 etasjen er soverom og entre (inntegnet som bad på tegning i 1979) endret til stue, og så er det bygd på et tilbygg med ny inngang og bod, og et tilbygg ved stue- med gang og soverom. Der er boden omgjort til bad og ellers så stemmer det med dagens bruk. I kjeller er vaskerom flyttet ellers er det diverse boder som på tegning. Det er også gjort endringer på vindusstørrelse, og bygd på karnapp i stuen.

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

Garasje

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

Det foreligger en godkjent tegning fra 1995 med 2 fasader og plan. I forhold til denne er det i dag delt av til en isolert bod i innerste del og satt inn 3 ekstra vindu.

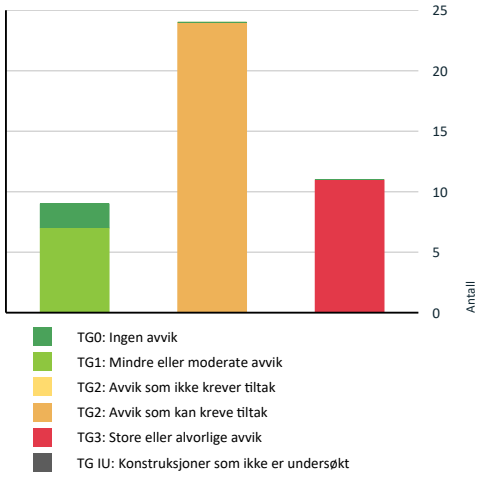
Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

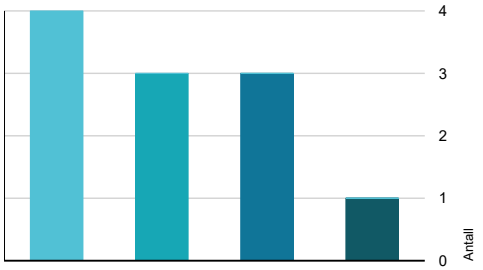
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Altandør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapp til altan.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapp til plen	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapp til kjeller	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dør til kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører i kjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Matrikkelen - Alstahaug kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bytte av bordkledning og vinduer på sørvegg, arbeid utført av Bygg1 Sandnessjøen AS, ifølge egenerklæring.
2023	Modernisering	Varmepumpe byttet, arbeid utført av Nett og Elektronikkservice AS, ifølge egenerklæring.
2020	Modernisering	Skiftet vedovn i stuen, ifølge eier.
2000	Modernisering	Byttet drenering, ca årstall, ifølge eier.
1995	Tilbygg	Tilbygg gang/soverom.
1979	Tilbygg	Tilbygg bod/vindfang og veranda.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Trekkingen har mose- mye fugleavføring som bør fjernes.

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

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.





TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Det er utført stikkprøver på kledning.

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

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

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det følger med innkjøpt kledning tenkt for utskifting av vegg mot vei.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, trebord og tekket med stål/aluminiumsplater av typen Decra.
Luke i himling, for adkomst til kaldloft.
Kaldloft inspisert fra luke. Kaldloft er delvis inspisert.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ingen forhøyet verdi på fuktmåling ved befaringen.





TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Soveromsvindu skiftet i 2014 på soverom i 1 etg og på et soverom i loftetasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

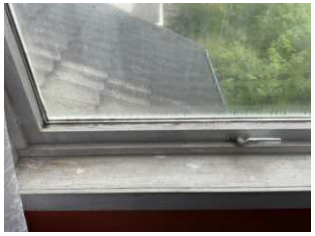
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det følger med innkjøpte vindu for utskifting i karnapp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med glass sidefelt.



TG 3 Altandør

Bygningen har malt altandør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000






TG 2 Dør til kjeller

Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt.

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

Døren tar i karm og har seget ned.

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

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

Rekkverkshøyde ca 91 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i strekkmetall.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde ca 81 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.





TG 3 Utvendige trapp til altan.

Utvendig tretrapp/ skråramme i impregnert konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 3 Utvendige trapp til plen

Betongtrapp ved kjellerdør til plen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Malte himlingsplater og malerpapp i himling.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater. Mangler vaskelist ved parkettavslutning mot vegg og mot dørstokk.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Noe knirk registrert. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Målt høydeforskjell på 17 mm innenfor 2 m i stuen.

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.



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 mursteinspipe, vedovn plassert i stuen og i hobbyrom, sotluke plassert i kjeller.
Vedovn i stuen ble skiftet ca 2020.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist andre avvik:

Rør fra vedovn i kjeller er ikke forskriftsmessig innfestet i pipen.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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







Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinnene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde ca 78 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt/ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning mellomtrinnet ca 15,5 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

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



TG 2 Innvendige dører i kjeller

Innvendig har boligen slette finèrdører.

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

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

Eldre dører som må påregnes utskifting på sikt.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er satt opp en drager for å støtte opp stuegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Årsak til svikt i bjelkelag må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas tiltak for utbedring av svikt i bjelkelag og av midlertidige støttebjelker.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

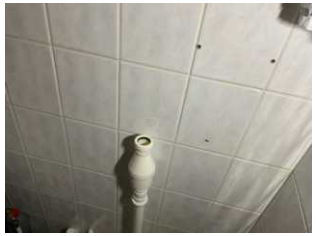
Veggene har brystning med fliser og panel. Taket har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist andre avvik:

En del hull i fliser etter tidligere montert utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Andre tiltak:

Hull må tettes.





1.ETASJE > BAD

TG 3 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til - 3mm .

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Flisoverflaten har skader fra tidligere hulltaking i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør foretas en renovering av flisgulv for å få et tett sjikt og med riktig fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





1.ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med heldekkende servant, 2 benkeskap med skuff, høyskap, 2 overskap, speil med lysskinne over, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.







1.ETASJE > BAD

TG 3 **Ventilasjon**

Det er kun naturlig ventilering via åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

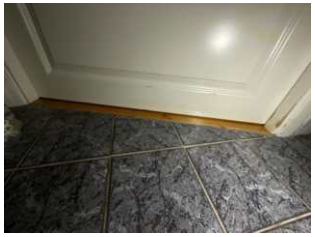
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Bedre ventilering må etableres.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med brystning av panel og malte plater, flislagt gulv. Dobbel stålkum med beslag og 2 greps blandabatteri, badekar med ett greps blandabatteri.
Opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank er plassert i rommet.
Det er uegnede materialer i våtsoner på vegger, fliser på gulv er løse og og ukjent membran/ tettesjikt.
Fall fra topp flis ved døråpning til topp flis ved sluk er ca 36 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport









KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikfronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med ett greps blandabatteri. Det er innfelt kjøleskap, platetopp, micro og stekeovn.

Tilstandsrapport

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerom ved varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

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

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

Gjelder i 2 soverom som har skiftet vindu.

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





TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av merket Fujitsu fra 2025. Produsert i 2022. Innedel plassert i stuen.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank av merket Novna på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• 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.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i trappegang på loftetasjen. Automatsikringer med 50A hovedsikring, fordelt over 14 kurser.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget ble sist kontrollert 17.02.2025 og det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
Generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.



TG 0 Branntekniske forhold

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
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.

Røykvarsler i alle etasjer og 6 kg brannslokkningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge eier ble drenering skiftet ca år 2000.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Utvendig tettesjikt har begrenset effekt når været står på mot vegg, gjelder knotteplast på vegg som ikke er fullført med list i øvre kant og ny puss fra list og opp.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Når grunnmursplast er skadet, ikke tilstrekkelig festet, mangler topplist eller lignende, kan det medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, fukt som står inn mot grunnmur kan føre til fuktskade. Utbedringer bør foretas.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport









TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.





TG 2 Terrengforhold

Avplanert rundt boligen og lett hellende terreng.

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

Gjelder på øversiden av huset.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern.Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ifølge nabo ble kloakkledning påkoblet naboenes stikkledninger (5 stk) etter en lekkasje for en del år tilbake.

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.
- Andre tiltak:

Det bør undersøkes nærmere angående hva som er utført etter lekkasjen og om det kreves ytterligere endringer/utbedringer.

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 4 Soverom, 2 Kott, Vindfang, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Gang, Vaskerom, Hobbyrom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 150 000

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 5 000 000

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	**4 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 150 000**

Markedsvurdering

Frittliggende enebolig med tilhørende garasje og utebod. Flott beliggenhet, rett ovenfor båthavna på Stamnes med kort vei til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg, ca 600 m fra Sandnessjøen sentrum. Pent opparbeidet eiendom romslig, belegningssteinlagt innkjørsel/parkering, støttemurer, noe beplantning og plen.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandgata 8 ,8800 SANDNESSJØEN 131 m² 1955 3 sov	08-01-2025	4 550 000	**4 900 000**		4 900 000	**31 818**
2	Fjellveien 13 ,8800 SANDNESSJØEN 142 m² 1964 4 sov	05-12-2024	3 500 000	**4 400 000**		4 400 000	**30 556**
3	Brattåsveien 1 ,8800 SANDNESSJØEN 137 m² 1974 3 sov	02-09-2025	3 150 000	**3 550 000**		3 550 000	**24 653**
4	Bjørnsons gate 21 ,8800 SANDNESSJØEN 165 m² 1983 3 sov	17-04-2024	3 900 000	**3 950 000**		3 950 000	**23 235**
5	Novikveien 39 ,8800 SANDNESSJØEN 211 m² 1955 4 sov	13-08-2025	3 200 000	**3 000 000**		3 000 000	**20 833**
6	Strandgata 4 ,8800 SANDNESSJØEN 194 m² 1984 5 sov	20-01-2025	4 400 000	**4 200 000**		4 200 000	**19 005**
7	Håreks gate 25 ,8800 SANDNESSJØEN 168 m² 1948 5 sov	25-06-2025	3 800 000	**3 700 000**		3 700 000	**15 102**
8	Bjørnsons gate 25 ,8800 SANDNESSJØEN 142 m² 1962 4 sov	27-03-2025	3 300 000	**2 900 000**		2 900 000	**13 615**

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.

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.		6 930
Eiendomsskatt, 2024	Kr.		6 451
Gebyr avløp, 2024	Kr.		10 081
Gebyr vann, 2024	Kr.		5 831
Feiing, 2024	Kr.		585
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**40 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 800 000**

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.**	**5 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

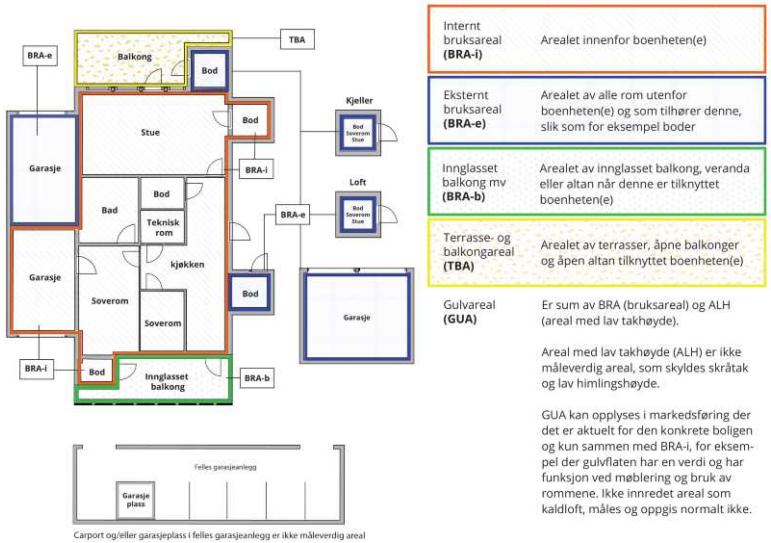
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Strandgata 20 , 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 874
1820 ALSTAHAUG

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	45			45		7	52
1.Etasje	82			82	28		82
Kjelleretasje	56			56			56
SUM	**183**				**28**	**7**	**190**
SUM BRA	**183**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trappegang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Kott 2		
1.Etasje	Vindfang, Bad, Trapperom til loft, Trapperom til kjeller, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom		
Kjelleretasje	Gang m/trapp, Gang m/inngang, Vaskerom, Hobbyrom/ snekkerbod, Bod, Matbod, Bod		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I de opprinnelige godkjente tegningene fra 1953 var det kjøkken, sov, stue, bad, gang og kott i loftetasjen. det er i dag 3 sov, trappegang og kott. I 1 etasjen er soverom og entre (inntegnet som bad på tegning i 1979) endret til stue, og så er det bygd på et tilbygg med ny inngang og bod, og et tilbygg ved stue- med gang og soverom. Der er boden omgjort til bad og ellers så stemmer det med dagens bruk. I kjeller er vaskerom flyttet ellers er det diverse boder som på tegning. Det er også gjort endringer på vindusstørrelse, og bygd på karnapp i stuen.

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble i 2023 foretatt bytte av bordkledning og vinduer på sørvegg, arbeid utført av Bygg1 Sandnessjøen AS. Varmepumpe byttet, arbeid utført av Nett og Elektronikkservice AS, ifølge egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger en godkjent tegning fra 1995 med 2 fasader og plan. I forhold til denne er det i dag delt av til en isolert bod i innerste del og satt inn 3 ekstra vindu.

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	44
Garasje	0	30
Bod	0	9

Kommentar

Enebolig — S- rom på loft er kott på ca 3 m2. P rom i kjeller er trappegang og vaskerom, for øvrig er det S areal.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	874		0	828 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandgata 20

Hjemmelshaver
Øhlen Frank Viktor, Øhlen Jørn Ståle, Øhlen Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett ovenfor båthavna på Stamnes med kort vei til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg, ca 600 m fra Sandnessjøen sentrum og ca 10,1 km fra Stokka lufthavn. Området består i hovedsak av boliger.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 828 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Alstahaug kommune, er opparbeidet med steinbelagt parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr. 37/1/87,37/874,37/949,37/978,37/1001,37/1166 .	12.08.2015 14.08.2015 .	15/1105		.
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr. 37/1/29,37/1/64,37/1/75,37/1/147,37/1/172,37/1388, 37/209,37/874,37/908,37/914,37/922,37/949, 37/959,37/967,37/999,37/1001,37/1010,37/1042,37/1048, 37/1054,37/1057,37/1078,37/1117,37/1131,37/1135, .	01.12.2014 01.12.2014 .	14/242	Tinglyst 09.12.2014 37/136 .	37/1 (-10905), 37/1166 (10905) .
Kvalitetsheving for eksist. matr.enhet Annen forretningstype .	15.10.2008 15.10.2008	53/08 3784		3784 37/1, 37/1/87, 37/874, 37/949, 37/1071
Etablering av feste Kartforretning .	15.10.2008 16.10.2008	09/08 3785		37/1 (-177,7), 37/1/399 (177,7) 37/1/87, 37/1/101, 37/874, 37/949, 37/1105
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste .	29.06.1995			37/1/92, 37/874
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning .	26.06.1995			37/1 (-826), 37/874 (826)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Gave

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Matrikkelen -Alstahaug kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert garasje med støpt plate mot grunn. Lecamur med tradisjonelt bindingsverk med stående kledning i øvre del av vegger. Isolert og platekledd bod i indre del av garasjen.
W- takstoler, lekter, presenning over bod og tekket med stål/ aluminiumsplater av typen Decra. Treleddport i front - elektrisk portåpner, men den virker ikke. Enkel malt sponfyllingsdør/ boddør ved porten Totalt 5 stk. små vinduer med enkelt glass. Sponplater på vegger i bod, malte himlingsplater og finert innendør.
Plasttakrenner og nedløp. Knotteplast på nedre del av langvegger og på bakveggen.
En del værslitasje/råte på port, vinduer og kledning.

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



Bod



Anvendelse

Byggeår
2000

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert utebod med impregnerte dragere mot grunnen. Tradisjonelt bindingsverk med utvendig stående kledning, beiset/malt furugulv.
Langsgående takåser med trobord, tekket med papp. Taksperrer i trekonstruksjoner. 2 labankdører, skråramme i impregnert konstruksjonsvirke opp mot dør, takrenner og nedløp i plast.
Noe mose på taket, fuktmerker nede på veggkledning og på dekkbord mot impr.ramme.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	09.09.2025		Innhentet		Ja
Fra Infoland	02.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsrapport	21.08.2025		Fremvist		Nei
Grunnkart, ledningskart	21.08.2025		Fremvist		Nei
El tilsyn	17.02.2025		Innhentet		Ja
Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022	14.12.2016	Id 201622	Fremvist		Nei
Reguleringsplan Stamnesøra	04.09.2003	Id 504302131	Fremvist		Nei
Reguleringsplan , området mellom Slipen/Strandgata og Bjarnetjønna skole	08.02.2001	Id 50430214	Fremvist		Nei
Tegninger		Plan, snitt, fasader bolig tilbygg udatert (1995)	Fremvist		Nei
Tegninger		Plan, 2 fasader garasje, udatert (1995)	Fremvist		Nei
Ferdigattest	04.03.1980	Bod/veranda	Fremvist		Nei
Tegninger	03.04.1979	Plan, snitt, fasader bolig tilbygg	Fremvist		Nei
Tegninger	25.06.1953	Plan, snitt, fasader bolig	Fremvist		Nei
Målebrev	30.04.1953		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

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: 01.09.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 114797**

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Strandgata 20, 8800 SANDNESSJØEN.

Navn nettkunde:	ØHLEN JUDITH JOHANNA
Målernummer:	6970631405295030
Anlegget ble sist kontrollert:	17.02.2025
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

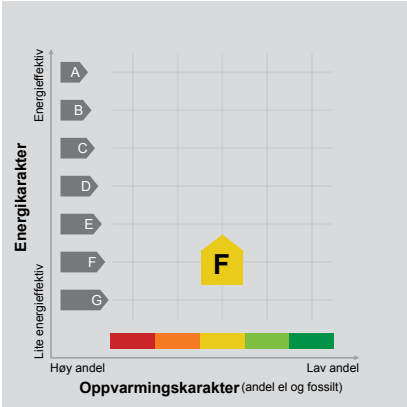
Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799

ENERGIATTEST

Adresse	Strandgata 20
Postnummer	8800
Sted	SANDNESSJØEN
Kommunenavn	Alstahaug
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	874
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187809134
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165925
Dato	09.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

bankID SIGNERT 25.08.2025 Øhlen, Svein

bankID SIGNERT 02.09.2025 Øhlen, Jørn Ståle

bankID SIGNERT 02.09.2025 Øhlen, Frank Viktor

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

Jørn Ståle Øhlen

Svein Øhlen

Frank Viktor Øhlen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandgata 20
8800 Sandnessjøen

1820-37/874/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Bygg1 Sandnessjøen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av bordkledning, samt vinduer sørvegg.

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

Dårlige vinduer i karnapp stue, nye vinduer innkjøpt og står i garasje.

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Varmepumpe byttet ca 2023

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Nett og Elektronikkservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Nett og Elektronikkservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

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

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

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

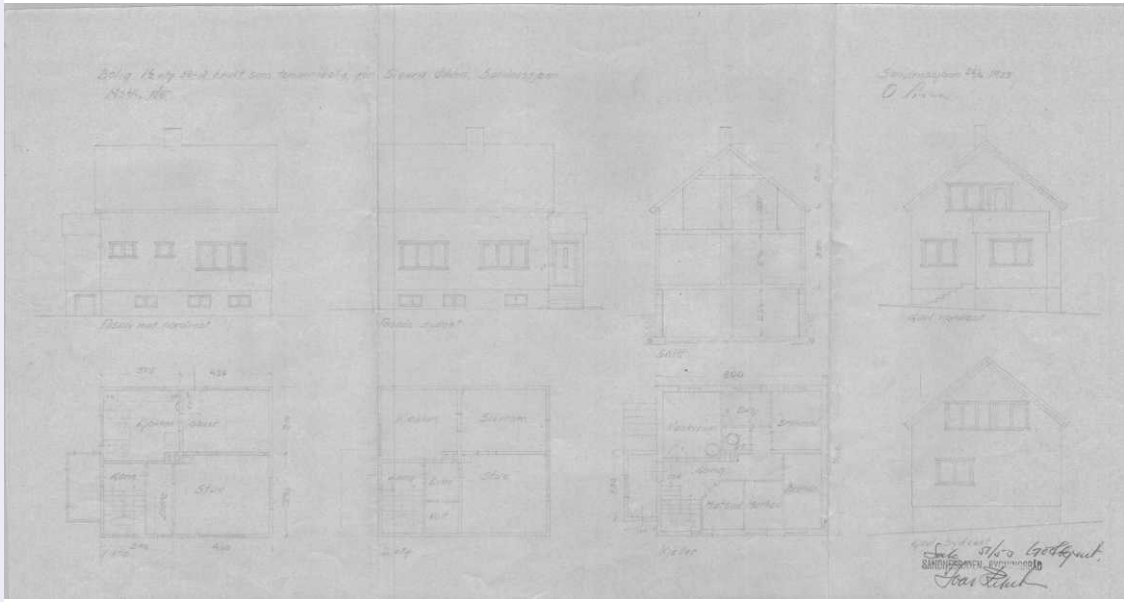
Bolig selges med boligselgerforsikring

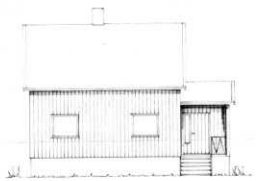
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

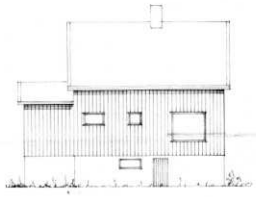




FASADE MOT SØR ØST



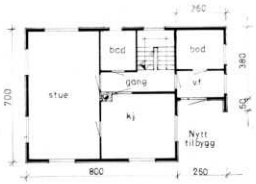
GAVL MOT NORD ØST



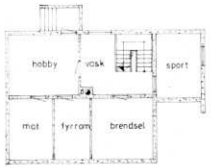
FASADE MOT NORD VEST



SNITT



PLAN 1.ETG.



KJELLERPLAN

ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. 605/75

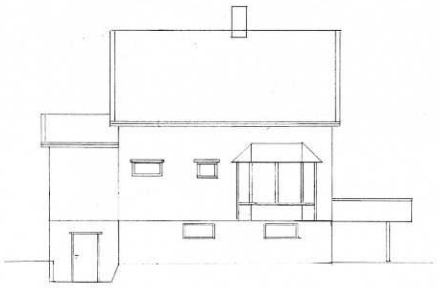
Dato 30/79	Kontr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1 : 100	Fasader, plan og snitt
Enebolig for Sigurd Ohlen, Sandnessjøen			Erstatning for:	Erstattet av:
Hovedsaking:		Beregning:		

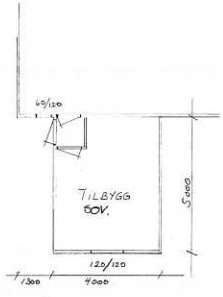


ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. BB.nr 214/95

			1:100
GARAGE			
STEN ØHLEN ST. RANDGATA 20 SANDNESSJØEN			



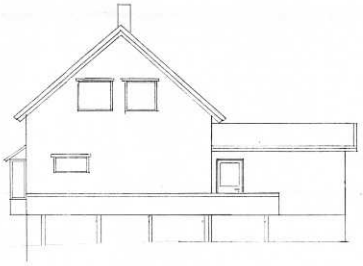




ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. BBA 0142/15

TILBYGG			1:100
STEN ØHLEN STRANDGATA 20 SANNESSJØEN			





ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. BBA 0142/15

TILBYGG			1:100
STEN ØHLEN STRANDGATA 20 SANDNESSJØEN			

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Strandgt. 20, Sandnessjøen	

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bod/veranda	20.04.79	04.05.1979	105/79

Byggherre	Adresse	Tlf.
Sigurd Øhlen	Sandnessjøen	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Byggm. A. Andersen	Ibsensgt. 37, Sandnessjøen	41223

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Byggm. A. Andersen	Ibsensgt. 37, Sandnessjøen	41223

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.

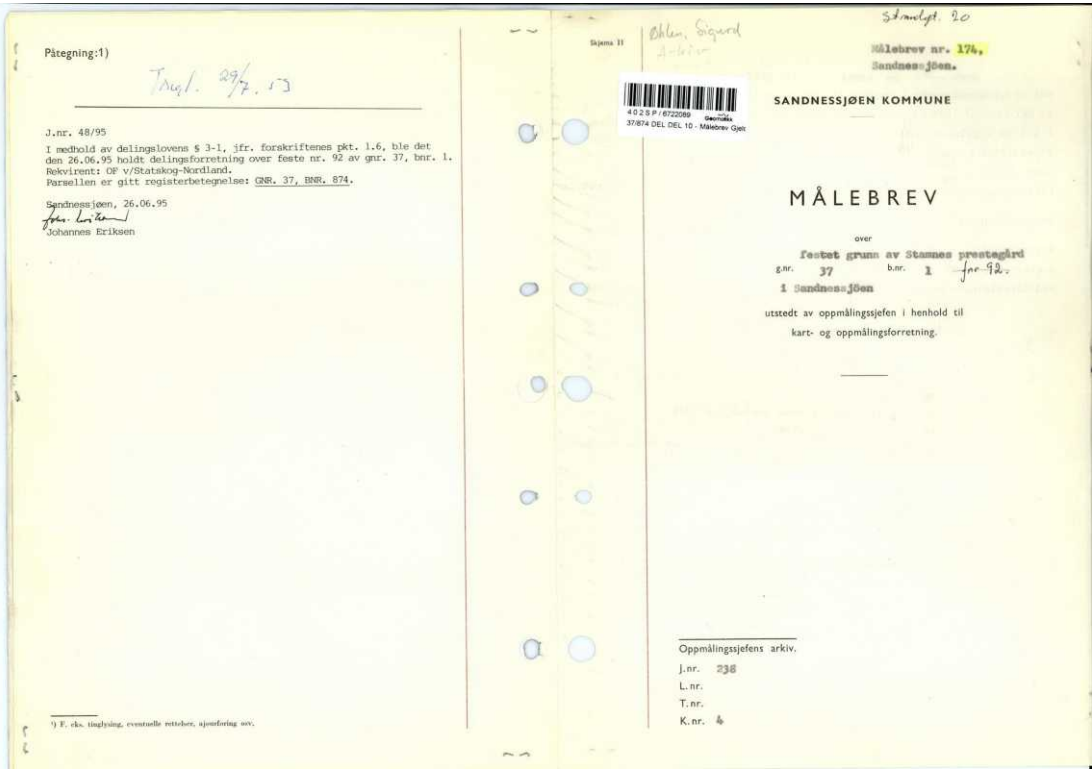
Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Sandnessjøen	04.03.1980	Jan J. Kongsvik	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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



Påtegning:1)

Tinglt. 29/12.-95

J.nr. 48/95

I medhold av delingslovens § 3-1, jfr. forskriftenes pkt. 1.6, ble det den 26.06.95 holdt delingsforretning over feste nr. 92 av gnr. 37, bnr. 1. Rekvirent: OF v/Statskog-Nordland.
Parsellen er gitt registerbetegnelse: GNR. 37, BNR. 874.

Sandnessjøen, 26.06.95
Johannes Eriksen

1) F. eks. tinglysing, eventuelle rettelser, sjøforing osv.

Skjema 11

Øhlen, Sigurd
Arbeider

Strandgt. 20

Målebrev nr. 174,
Sandnessjøen.

4025P/6722089 Geomatikk
37/874 DEL DEL 10 - Målebrev Gjelt

SANDNESSJØEN KOMMUNE

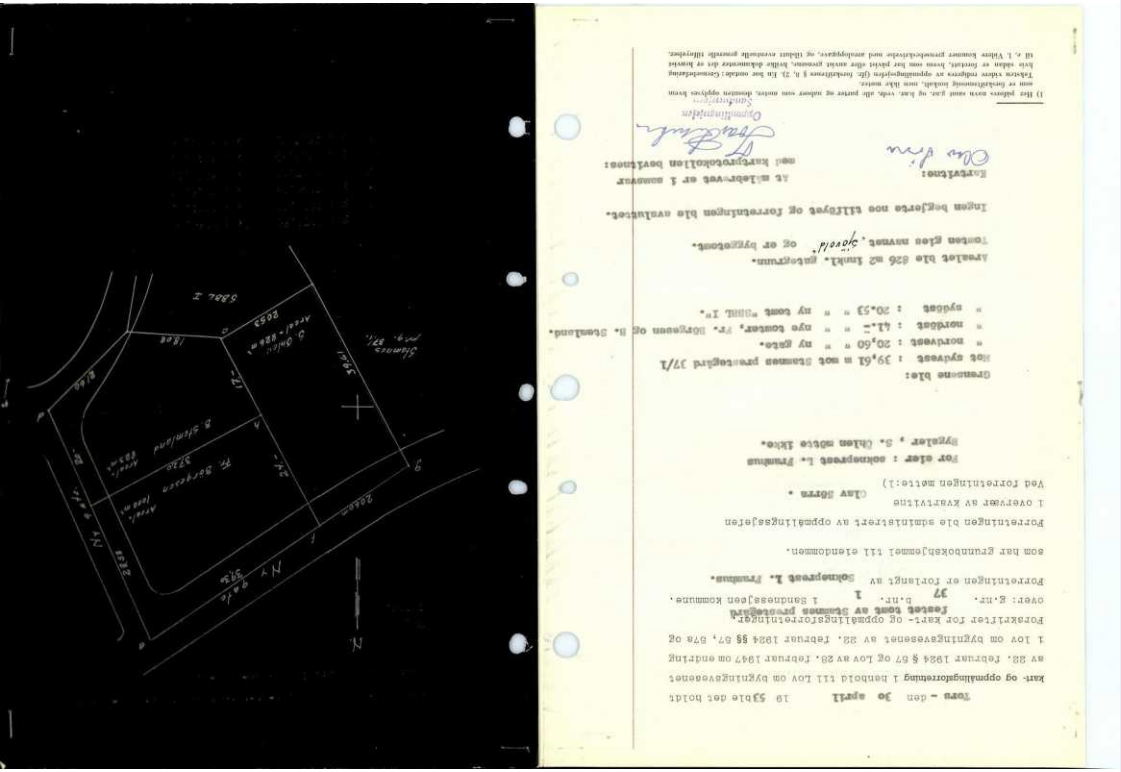
MÅLEBREV

over

festet grunn av Stamnes prestegård
g.nr. 37 b.nr. 1 jnr 92.
i Sandnessjøen

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.
J.nr. 238
L.nr.
T.nr.
K.nr. 4



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-37/874

Norkart
Utskriftsdato: 21.08.2025 08:42

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	STRANDGATA 20	Beregnet areal	828
Etablert dato	26.06.1995	Historisk oppgitt areal	826
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.08.2015 14.08.2015	15/1105		37/1/87, 37/874, 37/949, 37/978, 37/1001, 37/1166
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.12.2014 01.12.2014	14/242	Tinglyst 09.12.2014	37/1 (-10905), 37/1166 (10905) 37/1/29, 37/1/64, 37/1/75, 37/1/147, 37/1/172, 37/1/388, 37/136, 37/209, 37/874, 37/908, 37/914, 37/922, 37/949, 37/959, 37/967, 37/999, 37/1001, 37/1010, 37/1042, 37/1048, 37/1054, 37/1057, 37/1078, 37/1117, 37/1131, 37/1135, 37/1149, 37/1159
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	15.10.2008 15.10.2008	53/08 3784		37/1, 37/1/87, 37/874, 37/949, 37/1071
Etablering av feste Kartforretning	15.10.2008 16.10.2008	09/08 3785		37/1 (-177,7), 37/1/399 (177,7) 37/1/87, 37/1/101, 37/874, 37/949, 37/1105
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	29.06.1995			37/1/92, 37/874
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.06.1995			37/1 (-826), 37/874 (826)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7324080.12	391721.55	0	Ja	828	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØHLEN FRANK VIKTOR F040361*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	KIRKEVEIEN 58 8800 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)
ØHLEN JØRN STÅLE F080967*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	OSKAR BRAATENS GATE 2 8800 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)
ØHLEN SVEIN F150259*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Sjøbergs gate 25 8800 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Strandgata 20 *Adressetilleggsnavn:*

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187809134		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	12.05.1955
2	23013789		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	14.10.1995

1: Bygning 187809134: Enebolig (111), Tatt i bruk 12.05.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	182
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	182
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	31.07.1953	05.12.2001
Igangsettingstillatelse	16.08.1953	05.12.2001
Tatt i bruk	12.05.1955	05.12.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandgata 20	H0101	37/874	179	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
U01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 23013789: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 14.10.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-37/874
Norkart
Utskriftsdato: 21.08.2025 08:42

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.07.1995	26.08.2005
Igangsettingstillatelse	30.07.1995	26.08.2005
Tatt i bruk	14.10.1995	26.08.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/874	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

Alstahaug kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/874
Adresse: Strandgata 20
Dato: 21.08.2025
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.

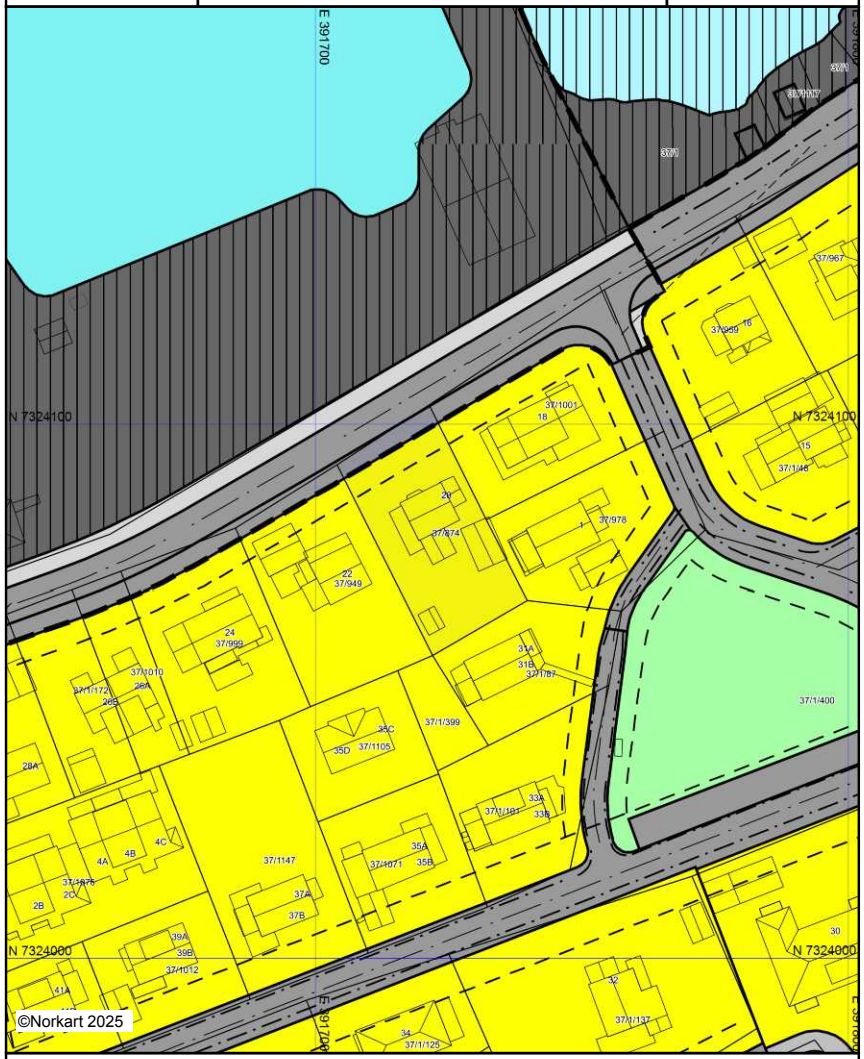
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

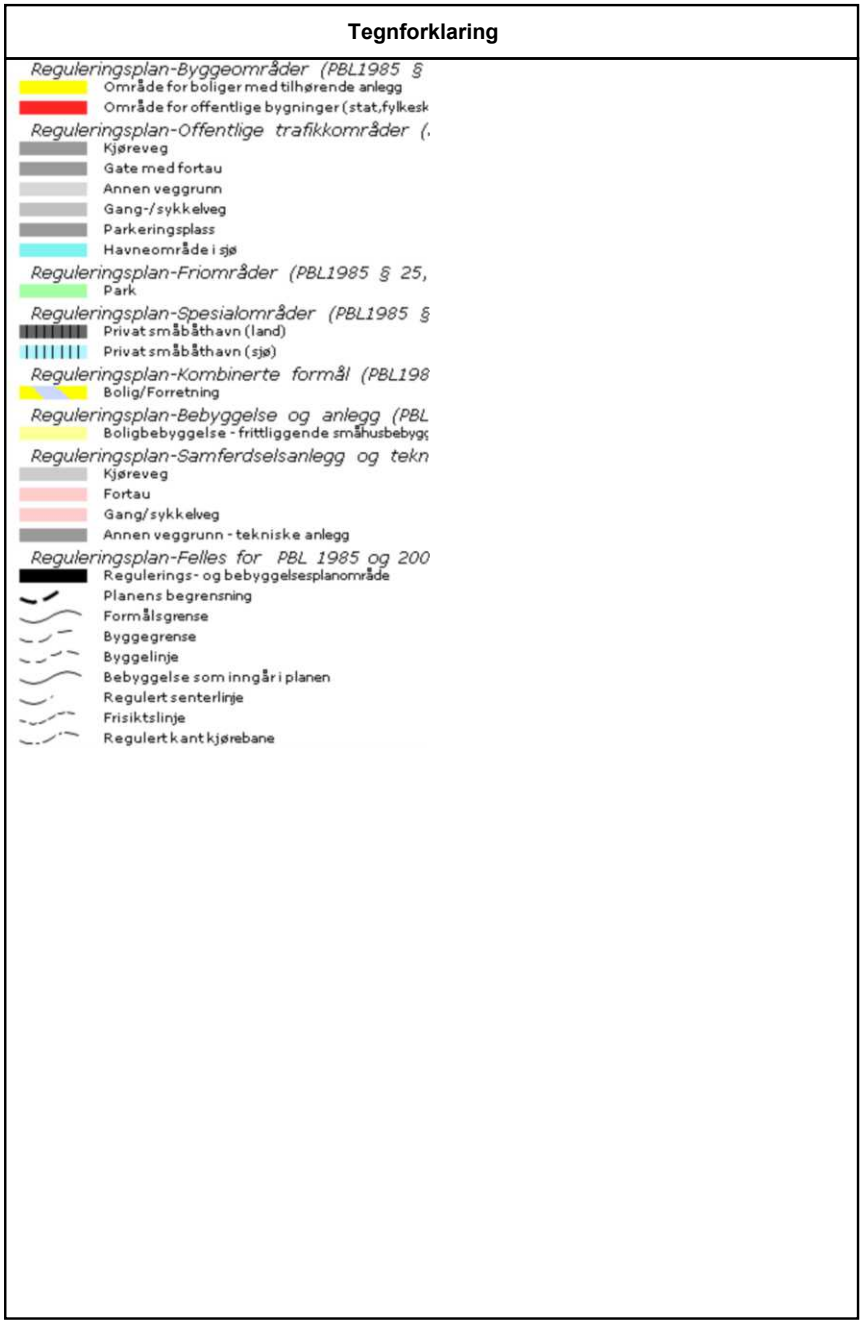
Eiendom: 37/874
Adresse: Strandgata 20
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000

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.



ALSTAHAUG KOMMUNE

REGULERINGSPLAN / -ENDRING FOR OMRÅDET MELLOM SLIPEN/STRANDGATA OG BJARNETJØNNA SKOLE

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Dato for siste revisjon av planen..... 01.11.01
Dato for kommunestyrets vedtak om egen godkjenning 08.02.01

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25.1 ledd nr. 1):	Boliger Bolig/forretning
Område for offentlig bebyggelse:	Undervisning (skole) Sykehus Kirke Helsesenter Kulturformål Barnehage
Offentlige trafikkområder (PBL § 25.1 ledd nr. 3):	Kjørevei Gate med fortau Gang- og sykkelvei Parkering Bussholdeplass
Friområder (PBL § 25.1 ledd nr. 4):	Lekeareal Park
Fareområder (PBL § 25.1 ledd nr. 5):	Høyspenningsanlegg
Spesialområder (PBL § 25.1 ledd nr. 6):	Restriksjonsområde for helikopterlandingsplass Frisiktsoner Bevaringsverdig bebyggelse -Boliger -Bolig/forretning -Offentlig bebyggelse

Reguleringsplanens forhold til andre planer som inngår i området.

Innenfor planens begrensning inngår følgende tidligere vedtatte planer:

* Reguleringsplan for Håreks gate - del 1
* Kommunedelplan for Sandnessjøen sentrum
* Reguleringsplan for tverrforbindelsen Håreksgate Torolv Kveldulvsons gate
* Reguleringsplan for Holmen
* Reguleringsplan for Stamnesøra
* Reguleringsplan for Kvartalet Novikveien-, Sigridsgate-, Kirkeveien-, Elias Blix gate
* Reguleringsplan for Sandnessjøen vest
* Reguleringsplan for Havnegata - J.B. Jacobsens gate - Torolvs gate - Vikabakken
* Reguleringsplan for Sandnes Øvre 1 - Åsen
* Reguleringsplan for Rishatten
* Bebyggelsesplanen for Kirkebakken

Denne nye planen skal gjelde foran andre planer i området med unntak av bebyggelsesplan for Kirkebakken.

BYGGEOMRÅDER

§ 1. Boliger med tilhørende anlegg

a) Områdene B1til B19 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger.
c) Tillatte byggehøyder og utnyttelsesgrad, taktype, vinkel og etasjetall

Byggeområde	gesimshøyde	mønehøyde	areal (BYA)	taktype, vinkel, og etasjetall
B1, B2, B3			25%	Saltak
B4		7.8 m	25 %	Saltak, 35- 40 grader
B5			25%	Saltak
B7, B8, og B19	6.6 m	11.0 m	30 %	Saltak
B9			30%	Saltak,
B10			40%	Saltak, 4 etasjer
B11			35%	Saltak, 2 etasjer
B12,			25%	Saltak, 2 etasjer
B13, B14, B15			25%	Saltak, 2 etasjer
B15,B17 og B18			25%	Saltak, 2 etasjer
SB1			20%	Saltak, 2 etasjer
SB2			30%	Saltak, 2 etasjer

Når gesims og mønehøyde ikke er påført i tabellen vil etasjeantallet styre byggehøyden. I byggeområdene der takvinkel ikke er påført i tabellform må det i hvert enkelt tilfelle ved søknad om påbygg eller tilbygg vurderes ut fra eksisterende forhold.
I områdene B9, B10, B11 og B12 skal eksisterende byggehøyder ikke overstiges ved nybygg eller utvidelser.
På de eiendommen hvor det står hus med flatt tak, vil det fortsatt være tillatt med flatt tak.

d) Frittstående garasjer og boder skal samlet ikke ha større grunnflate enn 45 m2 og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 2. Bolig/forretning

a) Områdene BF1 til BF5 skal benyttes til bolig og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger.
c) Tillatt bygd areal (BYA)
50% av nettoarealet for tomter innenfor område BF1 og BF2.
25% av nettoarealet for området BF3
60% av nettoarealet for området BF4
30% av nettoarealet for området BF5
d) I området BF4 er det tillatt med maksimalt 2 etasjer.
e) I området BF5 tillates det maks. gesimshøyde på 6.6 m og maks. mønehøyde på 11 meter.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE (stat, fylkeskommune, kommune)

§ 3. Undervisning (skole) O 1

a) Området skal benyttes til skolerelatert virksomhet med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer med maksimum høyde 12 meter over terreng.
c) Området kan bebygges med inntil 40 % av nettoarealet (BYA).
d) Skoleområdet skal inngjerdes mot Skoleveien

§ 4. Sykehus O 2

a) Området skal benyttes til sykehus, aldersheim med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal høyde 27 meter over terreng.
c) Området kan bebygges med inntil 55 % av nettoarealet (BYA).
d) Helikopterlandingsplass:
Landingsplassen skal brukes til ambulansetransport.
Antall tillatte landinger er 30 pr. måned (det vil si 60 flybevegelser pr. måned, hvor en landing og en adgang regnes som 2 flybevegelser).
Utforming av plassen skal skje etter Luftfartsverket godkjenningskrav.

Godkjenning av helikopterlandingsplasser til ikke allmenne bruk er vedlagt som utfyllende bestemmelser og skal følge disse reguleringsbestemmelser.

§ 5. Kirke O 3 og O 7

a) Området O 3 skal benyttes til kirke med gravplasser. Området O 7 tillates bygg i tilknytning til kirkens virksomhet.
b) Bebyggelsen på O 7 kan oppføres med inntil 2 etasjer med maksimal høyde 10 meter over terreng.
c) Området O7 kan bebygges med inntil 50 % av nettoarealet (BYA).
d) Området O7 skal bygges slik at det harmonerer med kirken og området forøvrig.

§ 6. Helsesenter O 4

a) Området skal benyttes til helsesenter med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer med en gesimshøyde på maksimal 8.0 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 13.3 meter.
c) Området kan bebygges med inntil 40 % av nettoarealet (BYA).

§ 7. Kultur O 5

a) Området skal benyttes til kulturelle formål med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer med en gesimshøyde på maksimal 9.0 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 15 meter.
c) Området kan bebygges med inntil 40 % av nettoarealet (BYA).

§ 8. Kultur O 6

a) Området skal benyttes til kulturelle formål med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på maksimal 6.6 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 11 meter.
c) Området kan bebygges med inntil 20 % av nettoarealet (BYA).

§ 9. Barnehage O 8 og O 9

a) Områdene skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på maksimal 5.0 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 8.5 meter.
c) Områdene kan bebygges med inntil 25 % av nettoarealet (BYA).
d) Området O9 skal støyskjermes mot Novikveien.

§ 10. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Adkomsten til Slipen og Holmen ledes fra krysset Elias Blix gate og Novikveien, ned Elias Blix gt.og Strandgata. Veibanen på denne strekningen skal opprustes og det skal anleggs fortau på begges sider av Elias Blix gate og ensidig fortau langs Strandgata.
b) Veibredder, fortau, gang- og sykkelveier er målsatt på plankartet.
c) Bussholdeplasser innenfor planområdet er vist på plankartet.
d) På parkeringsplassen P1 tillates parkeringshus i 2 etasjer.
f) Parkeringsplassene skal ha grønne elementer med beplantning og trær for å myke opp store flater.

§ 11. FRIOMRÅDER

a) Lekeplassen rett overfor kirken skal opparbeides samtidig med at boligfeltet opparbeides.
b) Øvrige friområder skal opparbeides parkmessig.

§ 12. FAREOMRÅDER

Områdene som er merket som fareområder, gjelder bygg for høyspenningsanlegg.

§ 13. SPESIALOMRÅDER

a) Restriksjonsområde rundt helikopterlandingsplassen – støysoner.

Støygrensene skal holdes innenfor de veiledende støygrensene for rehabilitering av eldre hus i NS 8175. Dersom kostnadene med støyisoleringen eller andre avbøtende tiltak ikke er rimelig i forhold til de reduserte støyulempene, kan de veiledende støygrensene avvikes med inntil 5 dB. NS 8175 gjelder kun for innendørs støy.

Støysone I
Det stilles ingen særskilte krav til støyavbøtende tiltak.
Støysone II og III
Ved søknad om oppføring av nybygg og ved søknader om tilbygg eller påbygging av eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål skal kravene til lydforhold etter NS 8175 og byggeforskriften følges.
Dersom kostnadene ved støyisoleringen eller andre avbøtende tiltak ikke står i rimelig forhold til de reduserte støyulempene, kan de veiledende støygrenser avvikes med 5 dB.

b) Frisiktsoner i kryssene må ikke skjermes av trær, hekker eller annen vegetasjon.

c) For områdene SB1 og O6 gjelder følgende:
Byggene på området SB1 og O6 tillates ikke revet, Innenfor områdene kan bygningene istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusutforming og materialbruk opprettholdes mest mulig. Krav om bevaring gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense hvor det er forstøtningsmur, port gjerde og/eller kjøreareal. Nye innhegninger skal godkjennes særskilt av plan- og bygningsmyndighetene og utformes og tilpasses strøkets opprinnelig karakter. Før byggesøknad godkjennes skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservatoren i Nordland.

For områdene BF1, BF2, BF3 og SB2 gjelder følgende:
Bebyggelsen som bevares, tillates modernisert eller omarbeidet med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til oppføring av nybygg eller eksteriør forandring, skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservatoren i Nordland.

§ 14 TILTAK FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Offentlige trafikkområder og bygg skal tilrettelegges for funksjonshemmede, i henhold til gjeldende retningslinjer og byggeforskrifter.

DEFINISJONER

Pbl.:	Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55.
BYA:	Tillatt bebygd areal angitt i prosent av områdets nettoareal.
Områdets nettoareal:	Hele arealet (inkl. bebygd areal) målt til formålsgrenser.
Bebygd areal:	Summen av de enkelte bygningers grunnflate.
T-8/79	Retningslinjer for vegtrafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven.

PLANKONTORET
TEKNISK ETAT - ALSTAHAUG KOMMUNE

Sandnessjøen 07.07.00 WST

Revisjoner:
Revidert i henhold til vedtak den 08.09.98 i sak 0048/98
i kommunestyret . 07.07.00 WST
Rev. etter forhåndsuttalelse 22.09.00 WST
Revidert i henhold til vedtak den 08.02.01 i sak 0004/01
i kommunestyret. 01.11.01 WST

Alstahaug kommune

Ledningskart

Eiendom: 37/874
Adresse: Strandgata 20
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

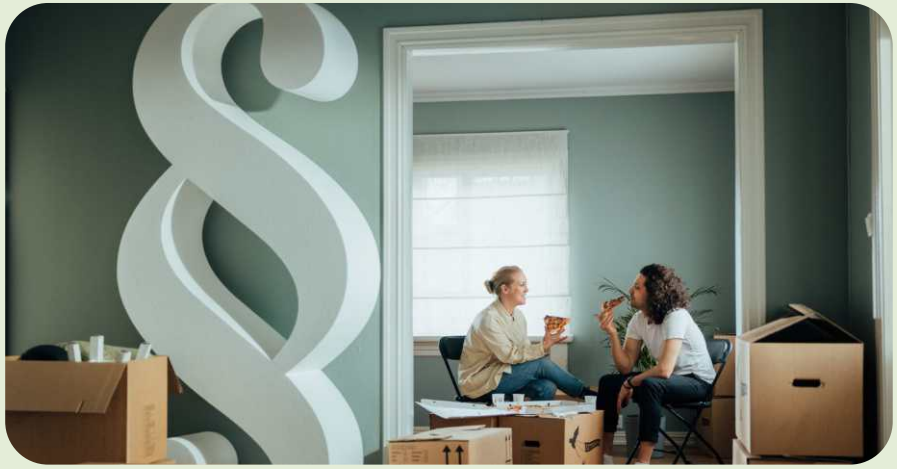
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250043 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Strandgata 20, 8800 Sandnessjøen.
Gnr. 37, Bnr. 874, 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: 13250043
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.10.2025

EiendomsMegler 1

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no