

Velkommen til

Pans vei 32, 8800 Sandnessjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Pans vei 32
8800 Sandnessjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 350 000,-
Omkostninger	kr	109 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 459 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	213 / 181 m²
Soverom	4

Energimerke G

Eiendomsmegler1 presenterer Pans vei 32!

Dette er en innholdsrik enebolig med alle nødvendige rom samlet på hovedplanet, i tillegg til en romslig loftstue i 2. etasje. Planløsningen omfatter entré/trapperom, stue, kjøkken, fire soverom, kjølerom, vaskerom, to bad og gang. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det må påregnes nokså betydelige oppgraderinger. Det følger også med garasje med terrasse over, redskapsbod og en solrik, sørvendt terrasse.

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet på en hjørnetomt helt innerst i et rolig nabolag. Her bor du med kort avstand til sentrum, samt et bredt tilbud av aktiviteter og rekreasjonsmuligheter på Stamnes. Tomten grenser direkte mot skogsområdet, noe som gir umiddelbar tilgang til turstier og flotte naturområder for både store og små.

En bolig med stort potensial og en nydelig beliggenhet - ideell for deg som ønsker å forme ditt eget drømmehjem!

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
Pans vei 32, 8800 Sandnessjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 37, Bnr. 503, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 350 000,-
Omkostninger	kr	109 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 459 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 474 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 108 750,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 109 840,- 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 20 016,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 931,- med 6 terminer pr. 2025

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

Areal
BRA - i: 181 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 213 m²
TBA: 44 m²
GUA: 226.00 m²
ALH: 13.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
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 garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 656 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det registreres at en mindre del av garasje/terrasse overstiger tomtegrensa ut mot Pans vei. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler vedr. forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Drenering av ukjent type og årstall. Synlig grunnmursplast/fuktsikring på deler av grunnmuren, som etter opplysninger i egenerklæring er fra ca. 2010. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Utvendige vannledning og stoppekran er etter opplysninger i egenerklæring fra 2018. Utvendig avløpsledning er av eldre ukjent alder.

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel.

Byggeår
1968 for enebolig, 1984 for tilbygg og 1977 for garasje ifølge kommunen. Ukjent oppføringsår for redskapsbod.

Innhold
1. etasje
BRA-i 146 m²: Entre/trapperom, 4 soverom, kjølerom, vaskerom, gang, 2 bad/WC, kjøkken, stue.
BRA-e 25 m²: Garasje.

2. etasje
BRA-i 35 m²: Loftstue.

I tillegg medfølger redskapsbod på 7 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Etablering av vaskerom i fyrrom (søknadspliktig).
- Stue utvidet på bekostning av et soverom.
- Kjøkken åpnet opp mot gang.
- Trappeparti ved entré med rekkverk er utvidet (søknadspliktig).

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

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med kantlist av tre og nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med tilhørende komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjølerom:
Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med panel.
Himling er tekket med panel. Kjøleaggregat fra 2012. Aggregatet var ikke i bruk ved befaring.

Bad 1:
Badet ble oppgradert i 2011. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Baderommet har skapinnredning med malte fronter og helstøpt benkeplate med integrert servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne og badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2:
Baderommet er oppgradert i nyere tid, men er ikke oppbygget som et våtrom med tilfredsstillende tettesjikt og sluk. Selv om overflatene er nyere, oppfyller ikke rommet grunnleggende funksjonskrav som våtrom. Vegger er tekket med baderomsplater. Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med parkett. Baderomsinnredning med nedfelt servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Vaskerom:
Vaskerommet er oppgradert i nyere tid, men er ikke oppbygget som et våtrom med tilfredsstillende utførelse av tettesjikt. Selv om overflatene er nyere, oppfyller ikke rommet grunnleggende funksjonskrav som våtrom. Vegger er tekket med MDF panelplater og teglstein. Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med gulvbelegg uten oppkant. Veggmonterte hyller. Opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, teppebelegg, laminat, heltre gulvbord og belegg. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har lakkert tretrapp. Boligen har formpressede speildører og speildører av tre.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn.

Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Blindkjeller under deler av hovedetasjen.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Avløpssystemet består hovedsakelig av plastrør. Det er imidlertid registrert en mindre gjenværende del av soilrør i krypkjelleren.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2015, som brukes til oppvarming av både radiatorer og tappevann.

Vannbåren varme:
Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Anlegget varmes opp via el-kolbe i varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
El-skap av nyere dato med automatsikringer med jordfeilbryter og måler. Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Ved inspeksjon i knekott i loftsetasjen ble det observert spor som indikerer mus i ytterveggskonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Fuktsikring og drenering: Det er ukjent type, alder og løsning på drenering. Boligen har ikke rom under terreng, men krypkjeller. Manglende eller ukjent drenering kan medføre fuktinntrenging i krypkjelleren, spesielt ved kraftig nedbør. Det er påvist stedvis manglende klemlist på grunnmuren. Manglende klemlist kan føre til at vann kan trenge bak plasten og mot grunnmuren.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig avløpsledning er av ukjent alder. Utvendig stoppekran er plassert i innkjørselen ved garasjen. Dette anses som uheldig, da stoppekranen kan bli utsatt for skader ved inn- og utkjøring av biler samt ved snørydding.
- Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Enkelte overflater har noe bruksslitasje, og det fuktsvell rundt rør til radiator på soverom. Det opplyses ved befaring at dette er fra en tidligere lekkasje som har blitt utbedret. Det er registrert gulning/misfarging på overflater i stuen i hovedetasjen. Dette skyldes tidligere innendørs røyking.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er noe begrenset ventilering av krypkjeller. Det er blindkjeller under deler av hovedetasjen (under trapperom, kjølerom og soverom mot sørøst).
- Bad 1: Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjølerom: Konstruksjonsoppbygningen av kjølerommet er ukjent, og det kan med bakgrunn av dette ikke konstateres at rommet er oppført som et "rom i rommet". Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering. Det er registrert at enkelte vannrør er opphengt med tau, og uisolerte.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering. Det er registrert at enkelte avløpsrør er opphengt med tau, og uisolerte.
- Varmtvannstank: Det er registrert lekkasjer/rennemerker fra rørstusser for inn- og utløp på varmtvannsbereder.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Lekkasjer er oppdaget i taket ved kilrennen.
- Nedløp og beslag: Aldersmessig vurdering.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Dører: Ytterdør og sidefelt har stor værslitasje/fuktskade (TG 3), og balkongdør viser tegn til påbegynt værslitasje (TG 2).
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gulvbjelkene for takterrassen er underdimensjonerte, og det registreres nedbøyninger og svekkelser i konstruksjonen ved gange. Videre er glassfiberdekket av eldre årgang, og det forekommer stående vann på dekket, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er også påvist

et område hvor det
underliggende trobordet har råteskader. Det er ikke montert beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg. Manglende beslag kan føre til at vann trekker inn mot ytterveggen, med risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
- Integrert garasje: Det er påvist råteskade i toppsvill på yttervegg.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert råteskader i enden på gulvbjelke i 1. etasjen ved takterrasse (over garasje). Det er registrert åpninger i stubbegulv rundt gjennomføringer, og enkelte plasser mangler det isolasjon. Det er registrert områder i etasjeskillet hvor det er isolert med glassvatt. Denne typen isolasjon har, sammenlignet med dagens standard, begrensede varmeisolerende og lyddempende egenskaper. Det er registrert spor etter mus i boligen, usikkerhet på om det har vært aktivitet i etasjeskillere også. Stedvis noe knirk og lokale nedbøyninger i gulvet i loftstuen.
- Pipe og ildsted: Pipeløpet er innkledd på bad/vaskerom i hovedetasjen.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad 2: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet
eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999, samt at det er registrert tegn til arbeider som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

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

Pkt. 4: Vet det var noe antydning til fuktinntrengning over kjøkkenet for ca 6 år siden, Vet ikke hva som ble gjort der. Tak byttet for ca 15-20 år siden.

Pkt. 11: Grunnmur ble slammet og ny grunnmursplast montert på sør - øst side, ble byttet for ca 10-15 år siden.

Pkt. 14: Vann slange /stoppekrane utafor garasje ble byttet fra veien og inn i huset og isolert, pga frøs en gang på vinteren. Mener det var SK Maskin for ca 7år siden. Noe av jobben ble gjort av Alstahaug kommune.

Pkt. 18: Montert ny varmvannstank som brukes til oppvarming av huset med eksisterende radiatorer rundt om. Utført av faglært i 2011.

Pkt. 21: Oljetank under huset.

Pkt. 23: Ble byttet sikringsskap ca 10 år siden.

Pkt. 26: Tilbygg har gang, to soverom og loftstue.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med Decra takpanner som etter opplysninger i egenerklæring er byttet for ca. 15-20 år siden. Ukjent type undertak.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av plast. Stige av metall til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggår. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har en gjenbygget takkonstruksjon over loftstue, samt en åpen takkonstruksjon/kaldloft med adkomst fra loftstuen.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 2000-tallet og malte trevinduer med 3-lags glass fra 80-tallet.

Dører:
Boligen har teak ytterdør med sidefelt, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass og enkel dør i tre til krypkjeller.

Balkonger og terrasser:
Boligen har en terrasse vendt mot sør på ca. 17 m² med malt rekkverk av tre, samt en takterrasse vendt mot nordvest på ca. 27 m² også den med malt rekkverk av tre.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av tre med malt rekkverk.

Integrert garasje:
Betonggulv med grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Pulttak takkonstruksjon av tre med overliggende takterrasse. Leddport av tre med portåpner.
Malte vinduer av tre.

Redskapsbod:
Bjelkelag av tre tekket med gulvbord. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med Decra takpanner. Vindu og dør av tre.

Beliggenhet
Velkommen til Stamnes!

Boligen befinner seg i et rolig, etablert boligområde i den øverste rekken inn mot Åsen 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 og tilbygg:
Det foreligger byggegodkjente tegninger av enebolig datert 21.02.1967. Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg fra 1984.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Tilbygd garasje har ferdigattest datert 15.09.1980. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Redskapsbod:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppføring av redskapsbod, det er derfor usikkert når boden ble oppført. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring, vannbåren varme via radiatorer og annen elektrisk oppvarming.

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

Det er oljetank i stål i krypkjelleren.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. områderegulering for Stamnesmarka øvre med planID 20140050, datert 17.04.2020. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

En mindre del av eiendommen ligger innenfor hensynssone for krav vedrørende infrastruktur.

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 964 230,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 856 919,-.

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
Bent Husmo, Marit Husmo og Stian Husmo

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 505
Dato: 15.02.1967
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1366
Dato: 29.04.1967
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Reinesfjellet kr 9 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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 29-12-2026 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få

informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter

avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 19.12.2025
Bygningstegninger, datert 21.02.1967
Bygningstegninger tilbygg, datert 1984
Bygningstegninger garasje, datert 1977
Ferdigattest garasje, datert 15.09.1980
Matrikkelrapport, datert 18.12.2025
Målebrev, datert 11.02.1967
Grunnkart, datert 18.12.2025
Kommuneplan, datert 18.12.2025
Reguleringsplan, datert 18.12.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 17.04.2020
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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













Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 503

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2541 **Referansenummer:** RZ2058

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

G ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på de fleste bygningsdeler. Det bemerkes imidlertid at enkelte bygningsdeler har behov for umiddelbare tiltak. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra takpanner som etter opplysninger i egenerklæring er byttet for ca. 15-20 år siden. Ukjent type undertak.
Renner og nedløp av plast.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggår.
Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.
Boligen har en gjenbygget takkonstruksjon over loftstue, samt en åpen takkonstruksjon/kaldloft med adkomst fra loftstuen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 2000-tallet og malte trevinduer med 3-lags glass fra 80-tallet.
Boligen har teak ytterdør med sidefelt, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass og enkel dør i tre til krypkjeller.
Boligen har en terrasse vendt mot sør på ca. 17 m2 med malt rekkverk av tre, samt en takterrasse vendt mot nordvest på ca. 27 m2 også den med malt rekkverk av tre.
Utvendig trapp av tre med malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, teppebelegg, laminat, heltre gulvbord og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Blindkjeller under deler av hovedetasjen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Boligen har formpressede speildører og speildører av tre.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er oppgradert i nyere tid, men er ikke oppbygget som et våtrom med tilfredsstillende utførelse av tettesjikt. Selv om overflatene er nyere, oppfyller ikke rommet grunnleggende funksjonskrav som våtrom.

Vegger er tekket med MDF panelplater og teglstein.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med gulvbelegg uten oppkant.
Veggmonterte hyller.
Opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc 1
badet ble oppgradert i 2011.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Baderommet har skapinnredning med malte fronter og helstøpt benkeplate med integrert servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne og badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc 2
Baderommet er oppgradert i nyere tid, men er ikke oppbygget som et våtrom med tilfredsstillende tettesjikt og sluk. Selv om overflatene er nyere, oppfyller ikke rommet grunnleggende funksjonskrav som våtrom.

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med parkett.
Baderomsinnredning med nedfelt servant.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med kantlist av tre og nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med tilhørende komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom i hovedetasjen:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med panel.
Himling er tekket med panel.
Kjøleaggregat fra 2012. Aggregatet var ikke i bruk ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpssystemet består hovedsakelig av plastrør. Det er imidlertid registrert en mindre gjenværende del av soilrør i krypkjelleren.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder fra 2015, som brukes til oppvarming av både radiatorer og tappevann.
Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Anlegget varmes opp

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Beskrivelse av eiendommen

via el-kolbe i varmtvannsbereder.
El-skap av nyere dato med automatsikringer med jordfeilbryter og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Drenering av ukjent type og årstall.
Synlig grunnmursplast/fuktsikring på deler av grunnmuren, som etter opplysninger i egenerklæring er fra ca. 2010.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Utvendige vannledning og stoppekran er etter opplysninger i egenerklæring fra 2018.
Utvendig avløpsledning er av eldre ukjent alder.
Det er oljetank i stål i krypkjelleren.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m²
Totalpris	4 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg/påbygg i 1977 og 1984.
I ettertid er det blitt gjort noen søknadspliktige endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje på opprinnelige byggetegninger:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som fyrrom, benyttes i dag som vaskerom med opplegg for vannbåren fyringsanlegg.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som klær, benyttes i dag som bad/wc.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matbod, benyttes i dag som del av entré/trapperom.

Utvendig:
- Terrasse ved inngangsdør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Det foreligger ikke ferdigattest av opprinnelig bolig eller for tilbygg/påbygg i 1984.

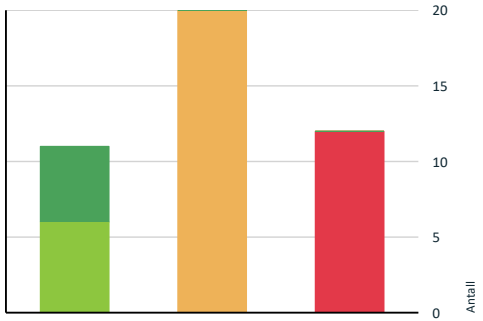
Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

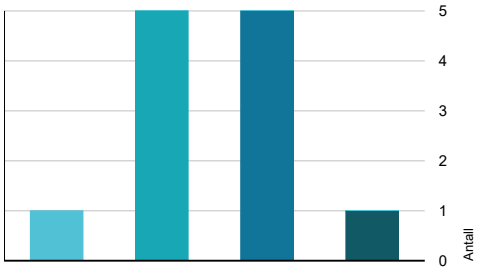
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Lekkasjer er oppdaget i taket ved kilrennen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid på takrenner og nedløp er passert, og det er registrert at takrenner har lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Åpen takkonstruksjon/kaldloft har flere alvorlige avvik i den bærende sperrekonstruksjonen. Det er registrert mangelfull opplagring og innfesting av sperrer, samt generelt dårlig fagmessig utførelse. Slik konstruksjonen fremstår, vurderes den å ha begrenset bæreevne som følge av utilstrekkelig opplagring og innfesting.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige nedbøyninger eller deformasjoner i sperrekonstruksjonen. Dette vurderes å ha sammenheng med at boligen er beliggende i et område som normalt ikke er utsatt for store snømengder. Dersom takkonstruksjonen imidlertid skulle bli utsatt for høy snølast, vurderes det at konstruksjonen ikke vil ha tilstrekkelig bæreevne til å tåle slik belastning, og deformasjoner/nedbøyninger ville kunne oppstå.
Videre er det påvist pågående lekkasje, og utettheter i dampsperre/bygningsfolie rundt rørgjennomføringer.
Takkonstruksjonen over loftstuen er gjenbygget, og det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging eller utførelse.
Det er registrert spor etter mus i knekott. Det kan ikke utelukkes at det har forekommet museaktivitet også i gjenbygget takkonstruksjon samt i loftskillet i tilknytning til åpen takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Dører Gå til side

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Ytterdør og sidefelt har stor værslitasje/fuktskade (TG 3), og balkongdør viser tegn til påbegynt værslitasje (TG 2).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gulvbjelkene for takterrassen er underdimensjonerte, og det registreres nedbøyninger og svekkelser i konstruksjonen ved gange. Videre er glassfiberdekket av eldre årgang, og det forekommer stående vann på dekket, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er også påvist et område hvor det underliggende trobordet har råteskader.
Det er ikke montert beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg. Manglende beslag kan føre til at vann trekker inn mot ytterveggen, med risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Integrert garasje Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist råteskade i toppsvill på yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert råteskader i enden på gulvbjelke i 1. etasjen ved takterrasse (over garasje).
Det er registrert åpninger i stubbegulv rundt gjennomføringer, og enkelte plasser mangler det isolasjon.
Det er registrert områder i etasjeskillet hvor det er isolert med glassvatt. Denne typen isolasjon har, sammenlignet med dagens standard, begrensede varmeisolerende og lyddempende egenskaper.
Det er registrert spor etter mus i boligen, usikkerhet på om det har vært aktivitet i etasjeskillere også.
Stedvis noe knirk og lokale nedbøyninger i gulvet i loftstuen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Pipeløpet er innkledd på bad/vaskerom i hovedetasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap av nyere dato med automatsikringer med jordfeilbryter og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Vaskerommet kan ikke benyttes som våtrom. Manglende tettesjikt på vegger oppkant på belegg, samt utettheter rundt rørgjennomføringer gir høy risiko for fuktskader ved normal bruk. Full tilstandskontroll anses uhensiktsmessig da den vesentlige mangelen gjør at rommet uansett må betraktes som et rom med behov for ombygging dersom det skal brukes som våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 2 > Generell Gå til side

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

Baderommet kan ikke benyttes som våtrom. Manglende sluk og tettesjikt gir høy risiko for fuktskader ved normal bruk. Full tilstandskontroll anses uhensiktsmessig da den vesentlige mangelen gjør at rommet uansett må betraktes som et rom med behov for ombygging dersom det skal brukes som våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Ved inspeksjon i knekott i loftsetasjen ble det observert spor som indikerer mus i ytterveggskonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje, og det fuktsvell rundt rør til radiator på soverom. Det opplyses ved befaring at dette er fra en tidligere lekkasje som har blitt utbedret.
Det er registrert gulning/misfarging på overflater i stuen i hovedetasjen. Dette skyldes tidligere innendørs røyking.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er noe begrenset ventilering av krypkjeller.
Det er blindkjeller under deler av hovedetasjen (under trapperom, kjølerom og soverom mot sørøst).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av anlegget.
Det er registrert at enkelte vannrør er opphengt med tau. Det anbefales å erstatte dette med egnede rørholdere og klammer.
Det bemerkes at deler av anlegget i krypkjelleren er uisolert. I perioder med lave temperaturer vil disse kunne være utsatt for frost.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid for avløpsrør av soil er passert.
Avløpsrør i krypkjeller er opphengt med tau. Det anbefales å erstatte dette med egnede rørholdere.
Det bemerkes at avløpsrør i krypkjelleren er uisolerte. I perioder med lave temperaturer vil disse kunne være utsatt for frost.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert lekkasjer/rennemerker fra rørstusser for inn- og utløp på varmtvannsbereder.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er ukjent type, alder og løsning på drenering.
Boligen har ikke rom under terreng, men krypkjeller.
Manglende eller ukjent drenering kan medføre fuktinntrenging i krypkjelleren, spesielt ved kraftig nedbør.
Det er påvist stedvis manglende klemlist på grunnmuren. Manglende klemlist kan føre til at vann kan trenge bak plasten og mot grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Utvendig avløpsledning er av ukjent alder.
Utvendig stoppekran er plassert i innkjørselen ved garasjen. Dette anses som uheldig, da stoppekranen kan bli utsatt for skader ved inn- og utkjøring av biler samt ved snørydding.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonsoppbygningen av kjølerommet er ukjent, og det kan med bakgrunn av dette ikke konstateres at rommet er oppført som et "rom i rommet".

Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 1 > Ventilasjon Gå til side

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Boligen ble godkjent 25.02.1967 og registrert tatt i bruk 12.08.1968.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med to soverom, trapperom og bod i hovedetasjen, samt påbygget med loftstue. Det foreligger byggetillatelse og godkjente byggetegninger, men ikke ferdigattest.
1977	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med garasje med overliggende terrasse. det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra takpanner som etter opplysninger i egenerklæring er byttet for ca. 15-20 år siden. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lekkasjer er oppdaget i taket ved kilrennen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekket rundt kilrennen må fjernes, og undertaket i dette området må byttes ut med nytt undertak. I tillegg må det etableres en ny kilrenne, samt at avstanden mellom taktekke og takrenne, kassebord og forkantbord må økes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Ufagmessig utførelse i områder rundt kilrenne.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier

TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid på takrenner og nedløp er passert, og det er registrert at takrenner har lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av deler av takrenner med lekkasje må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lekkasje fra endelokk, og dette er provisorisk tettet med fugemasse



Lekkasje i skjøt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggår. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

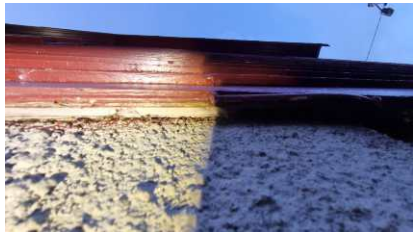
Tilstandsrapport

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved inspeksjon i knekott i loftsetasjen ble det observert spor som indikerer mus i ytterveggskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Ved fremtidige arbeider på innsiden eller utsiden av yttervegger må det gjennomføres nærmere undersøkelser av isolasjonens tilstand. Eventuell museskadet isolasjon må utskiftes.
Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting.



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Åpninger fra krypkjeller som er store nok til at mus kan komme inn i veggkonstruksjonen.



Ved inspeksjon i knekott i loftsetasjen ble det observert spor som indikerer mus i ytterveggskonstruksjonen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en gjenbygget takkonstruksjon over loftstue, samt en åpen takkonstruksjon/kaldloft med adkomst fra loftstuen.

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

Åpen takkonstruksjon/kaldloft har flere alvorlige avvik i den bærende sperrekonstruksjonen. Det er registrert mangelfull opplagring og innfesting av sperrer, samt generelt dårlig fagmessig utførelse. Slik konstruksjonen fremstår, vurderes den å ha begrenset bæreevne som følge av utilstrekkelig opplagring og innfesting.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige nedbøyninger eller deformasjoner i sperrekonstruksjonen. Dette vurderes å ha sammenheng med at boligen er beliggende i et område som normalt ikke er utsatt for store snømengder. Dersom takkonstruksjonen imidlertid skulle bli utsatt for høy snølast, vurderes det at konstruksjonen ikke vil ha tilstrekkelig bæreevne til å tåle slik belastning, og deformasjoner/nedbøyninger ville kunne oppstå.
Videre er det påvist pågående lekkasje, og utettheter i dampsperre/bygningsfolie rundt rørgjennomføringer.
Takkonstruksjonen over loftstuen er gjenbygget, og det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging eller utførelse.
Det er registrert spor etter mus i knekott. Det kan ikke utelukkes at det har forekommet museaktivitet også i gjenbygget takkonstruksjon samt i loftskillet i tilknytning til åpen takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Sperrekonstruksjonen må kontrolleres av fagkyndig personell (byggingeniør eller tømrer med konstruksjonskompetanse). Utbedring eller ombygging av konstruksjonen må påregnes. Kostnadsestimat for nødvendige tiltak er vanskelig å fastsette på nåværende tidspunkt. Et mer presist kostnadsestimat vil først kunne foreligge etter at det er gjennomført nærmere undersøkelser og utarbeidet en plan for videre utbedringer.
Ved fremtidig oppussing av rom tilknyttet takkonstruksjon og/eller loftskille må det gjennomføres nærmere undersøkelser av isolasjon, dampsperre og konstruksjonsoppbygging. Isolasjon som er påvirket av museaktivitet må fjernes og erstattes med ny isolasjon.
Det må etableres forskriftsmessig tetting rundt gjennomføringer i loftskillet for å forhindre luftlekkasjer og redusere risiko for fukt- og kondensskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Mangelfull opplagring og innfesting av taksperrer



Mangelfull innfesting



Mangelfull innfesting.



Pågående lekkasje.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 2000-tallet og malte trevinduer med 3-lags glass fra 80-tallet.

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



Vindu er værslitt.

TG 3 Dører

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Boligen har teak ytterdør med sidefelt, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass og enkel dør i tre til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ytterdør og sidefelt har stor værslitasje/fuktskade (TG 3), og balkongdør viser tegn til påbegynt værslitasje (TG 2).

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utskifting av ytterdør og sidefelt må påregnes, samt at balkongdør bør overflatebehandles før å forhindre videre værslitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Inngangsdør har stor værslitasje.



Påbegynt værslitasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse vendt mot sør på ca. 17 m2 med malt rekkverk av tre, samt en takterrasse vendt mot nordvest på ca. 27 m2 også den med malt rekkverk av tre.

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

Gulvbjelkene for takterrassen er underdimensjonerte, og det registreres nedbøyninger og svekkelser i konstruksjonen ved gange. Videre er glassfiberdekket av eldre årgang, og det forekommer stående vann på dekket, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er også påvist et område hvor det underliggende trobordet har råteskader.
Det er ikke montert beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg. Manglende beslag kan føre til at vann trekker inn mot ytterveggen, med risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

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

Det må påregnes utskifting av hele dekket og bjelkelaget på takterrassen. Det nye bjelkelaget må være korrekt dimensjonert og ha tilfredsstillende fall mot takrenne. Arbeider med tettesjikt/membran må utføres av fagkyndig, og det må etableres tilfredsstillende oppkant ved yttervegg for å redusere risiko for fuktinntrengning.
Det bør etableres beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Stående vann.



Tegn til råteskade



Bjelkelag er underdimensjonert.



Det bør etableres beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre med malt rekkverk.



TG 3 Integrert garasje

Boligen har en integrert garasje på 25 m2.

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre med overliggende takterrasse.
Leddport av tre med portåpner.
Malte vinduer av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råteskade i toppsvill på yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Veggplater på innsiden av ytterveggen må fjernes for å avdekke tilstanden på ytterveggen. Eventuell råteskadet konstruksjon må utbedres eller utskiftes.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Integrert garasje med overliggende takterrasse.



Råteskade i toppsvill.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppebelegg, laminat, heltre gulvbord og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje, og det fuktsvell rundt rør til radiator på soverom. Det opplyses ved befaring at dette er fra en tidligere lekkasje som har blitt utbedret.
Det er registrert gulning/misfarging på overflater i stuen i hovedetasjen. Dette skyldes tidligere innendørs røyking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting/oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.



Fuktsvell.



Det er registrert gulning/misfarging på overflater i stuen i hovedetasjen.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er registrert råteskader i enden på gulvbjelke i 1. etasjen ved takterrasse (over garasje).
Det er registrert åpninger i stubbegulv rundt gjennomføringer, og enkelte plasser mangler det isolasjon.
Det er registrert områder i etasjeskillet hvor det er isolert med glassvatt. Denne typen isolasjon har, sammenlignet med dagens standard, begrensede varmeisolerende og lyddempende egenskaper.
Det er registrert spor etter mus i boligen, usikkerhet på om det har vært aktivitet i etasjeskillere også.
Stedvis noe knirk og lokale nedbøyninger i gulvet i loftstuen.

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.

Råteskader i gulvbjelke bør undersøkes nærmere, og råteskadet del må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne. Åpninger i stubbegulv rundt gjennomføringer må tettes, og manglende isolasjon bør etterisoleres for å unngå varmetap, trekk og økt risiko for skadedyr. Områder med glassvatt som isolasjon bør vurderes utskiftet med ny isolasjon for å oppnå bedre varme- og lydisolasjon i henhold til dagens standard. Spor etter mus bør følges opp med ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i gulvbjelke.



Utettheter og manglende isolasjon.

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
• Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

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

Pipeløpet er innkledd på bad/vaskerom i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



Pipen er innkledd.



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

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Blindkjeller under deler av hovedetasjen.

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

Det er noe begrenset ventilering av krypkjeller.
Det er blindkjeller under deler av hovedetasjen (under trapperom, kjølerom og soverom mot sørøst).

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Ventileringen av krypkjeller bør forbedres.
Det bør etableres adkomst/inspeksjonsmuligheter til blindkjeller.



Det er manglende fuktsperre på bakken.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk.



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

TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har formpressede speildører og speildører av tre.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerommet er oppgradert i nyere tid, men er ikke oppbygget som et våtrom med tilfredsstillende utførelse av tettesjikt. Selv om overflatene er nyere, oppfyller ikke rommet grunnleggende funksjonskrav som våtrom.

Vegger er tekket med MDF panelplater og teglstein.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med gulvbelegg uten oppkant.
Veggmonterte hyller.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Vaskerommet kan ikke benyttes som våtrom. Manglende tettesjikt på vegger oppkant på belegg, samt utettheter rundt rørgjennomføringer gir høy risiko for fuktskader ved normal bruk. Full tilstandskontroll anses uhensiktsmessig da den vesentlige mangelen gjør at rommet uansett må betraktes som et rom med behov for ombygging dersom det skal brukes som våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet må bygges om slik at det oppfyller krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



Vaskerommet mangler overflater på vegger som er egnet for å benytte som tettesjikt i et våtrom, samt at belegg ikke har oppkant ved vegger og dør.



Utettheter rundt rørgjennomføringer i gulv.



Panelplater er ikke godkjent som tettesjikt for bruk i våtrom



Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

Generell

badet ble oppgradert i 2011.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Ved plassering av vinduer i våtsone må veggmembranen legges inn i vindussmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse. Overvåk tilstanden på vinduet.



Det er vindu i våtsonen.



Sprekk i fliser over dør.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt.

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

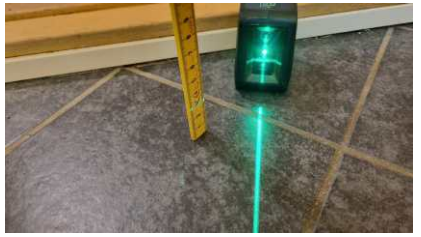
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



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

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

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

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføringer i vegg.



Kontroll av sluk.



Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføringer i vegg.



Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføringer i vegg.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har skapinnredning med malte fronter og helstøpt benkeplate med integrert servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne og badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Fuktsveell.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



HOVEDETASJE > BAD/WC 2

TG 3 Generell

Baderommet er oppgradert i nyere tid, men er ikke oppbygget som et våtrom med tilfredsstillende tettesjikt og sluk. Selv om overflatene er nyere, oppfyller ikke rommet grunnleggende funksjonskrav som våtrom.

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med parkett.
Baderomsinnredning med nedfelt servant.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

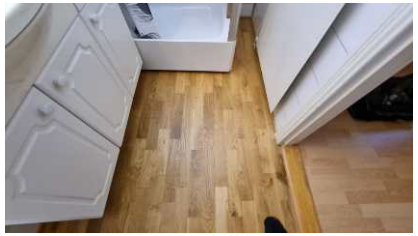
Baderommet kan ikke benyttes som våtrom. Manglende sluk og tettesjikt gir høy risiko for fuktskader ved normal bruk. Full tilstandskontroll anses uhensiktsmessig da den vesentlige mangelen gjør at rommet uansett må betraktes som et rom med behov for ombygging dersom det skal brukes som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet må bygges om slik at det oppfyller krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Parkett er ikke godkjent som tettesjikt for bruk i våtrom.



Baderommet har ikke sluk.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

HOVEDETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med kantlist av tre og nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med tilhørende komfyrvakt.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport



Innredningen er fra tidlig 2000-tallet og har normal bruksslitasje iht. alder.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i hovedetasjen:

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med panel.
Himling er tekket med panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonsoppbygningen av kjølerommet er ukjent, og det kan med bakgrunn av dette ikke konstateres at rommet er oppført som et "rom i rommet".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av konstruksjonsoppbyggingen. Blir det registrert avvik i konstruksjonsoppbyggingen (ikke som et rom i rommet) må det gjøres utbedringer hvis rommet fortsatt skal benyttes som et kjølerom.



Kjølerom.

HOVEDETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat fra 2012. Aggregatet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



Kjøleaggregat fra 2012.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av anlegget.
Det er registrert at enkelte vannrør er opphengt med tau. Det anbefales å erstatte dette med egnede rørholdere og klammer.
Det bemerkes at deler av anlegget i krypkjelleren er uisolert. I perioder med lave temperaturer vil disse kunne være utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannrør må henges opp med egnete rørholdere og klammer.
Uisolerte vannledninger må isoleres.



Uisolerte vannledninger.



Opphengt med tau.

TG 2 Avløpsrør

Avløpssystemet består hovedsakelig av plastrør. Det er imidlertid registrert en mindre gjenværende del av soilrør i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid for avløpsrør av soil er passert.
Avløpsrør i krypkjeller er opphengt med tau. Det anbefales å erstatte dette med egnede rørholdere.
Det bemerkes at avløpsrør i krypkjelleren er uisolerte. I perioder med lave temperaturer vil disse kunne være utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Utskifting av avløpsrør av soil bør vurderes.
Avløpsrør må henges opp med egnete rørholdere.
Isolering av avløpsrør i krypkjeller anbefales.



Avløpsrør er uisolert og opphengt med tau.



Avløpsrør av soil.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2015, som brukes til oppvarming av både radiatorer og tappevann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert lekkasjer/rennemerker fra rørstusser for inn- og utløp på varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må utføres kontroll og utbedring av lekkasje fra rørstusser for inn- og utløp på varmtvannsbereder. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger for å hindre videre fuktskader. Kostnader ifm. utbedringer må påregnes.





Rennemerker.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Anlegget varmes opp via el-kolbe i varmtvannsbereder.



Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Anlegget varmes opp via el-kolbe i varmtvannsbereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap av nyere dato med automatsikringer med jordfeilbryter og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er fra forskjellige årstall.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er kabler som ikke har fagmessig utførelse og har festeklips som ikke blir benyttet av elektriker, med bakgrunn i dette vurderer takstingeniøren det slik at det er arbeider som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Samsvarserklæring foreligger ikke.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Verdi Eiendomtakst AS har bestilt siste tilsynsrapport fra Linea AS, men har p.t. ikke mottatt noen svar på henvendelsen.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999, samt at det er registrert tegn til arbeider som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.
    Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av el-anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Utførelsen tyder på at dette ikke er gjort av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. El-skap og innmat av nyere dato.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

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 byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering av ukjent type og årstall.
Synlig grunnmursplast/fuktsikring på deler av grunnmuren, som etter opplysninger i egenerklæring er fra ca. 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent type, alder og løsning på drenering. Boligen har ikke rom under terreng, men krypkjeller. Manglende eller ukjent drenering kan medføre fuktinntrenging i krypkjelleren, spesielt ved kraftig nedbør.
Det er påvist stedvis manglende klemlist på grunnmuren. Manglende klemlist kan føre til at vann kan trenge bak plasten og mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke krypkjelleren i perioder med mye nedbør. Dersom det registreres at store mengder vann trenger inn, må det påregnes behov for utbedring av utvendig drenering og fuktsikring.
Det må monteres klemlist der det mangler.



Det mangler klemlist

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden for å se at den ikke utvikler seg.



Sprekk.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden. ved utvikling av sprekkdannelse/skjevhet bør det påregnes tiltak for å forhindre videre utvikling.



Sprekkdannelse

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning og stoppekran er etter opplysninger i egenerklæring fra 2018.
Utvendig avløpsledning er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Utvendig avløpsledning er av ukjent alder.
Utvendig stoppekran er plassert i innkjørselen ved garasjen. Dette anses som uheldig, da stoppekranen kan bli utsatt for skader ved inn- og utkjøring av biler samt ved snørydding.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av alder på vann- og avløpsledninger anbefales.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for muligheten til å endre plassering av den utvendige stoppekranen, for å redusere risiko for skader.



Utvendig stoppekran er plassert i innkjørselen ved garasjen.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Røropplegg og tank må fjernes.



Oljetank i krypkjeller.

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

206 m²/181 m²

Enebolig: Entré, 4 Soverom, Kjølerom, Vaskerom, Gang, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Garasje, Loftstue

Andre bygg: Redskapsbod
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

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 5 950 000

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	**4 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 350 000**

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huldreveien 31 ,8800 SANDNESSJØEN 167 m² 1965 5 sov		5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**32 934**
2	Ole Rølvågs gate 20 ,8800 SANDNESSJØEN 164 m² 1969 4 sov	27-10-2025	4 450 000	**4 450 000**		4 450 000	**26 970**
3	Arnulf Øverlands gate 21 ,8800 SANDNESSJØEN 152 m² 1976 4 sov	22-06-2025	4 300 000	**4 150 000**		4 150 000	**26 433**
4	Askeladdveien 2 ,8802 SANDNESSJØEN 177 m² 1974 5 sov	14-04-2024	4 600 000	**4 500 000**		4 500 000	**24 862**
5	Camilla Colletts vei 9C ,8800 SANDNESSJØEN 212 m² 1994 5 sov	06-04-2022	4 750 000	**5 100 000**		5 100 000	**24 057**
6	Tyrihansveien 14 ,8800 SANDNESSJØEN 166 m² 1965 3 sov	26-06-2024	3 700 000	**4 000 000**		4 000 000	**22 989**
7	Huldreveien 40 ,8800 SANDNESSJØEN 136 m² 1969 4 sov	21-05-2025	3 000 000	**3 550 000**		3 550 000	**22 756**
8	Jutulveien 25 ,8802 SANDNESSJØEN 144 m² 1975 3 sov	01-07-2025	3 500 000	**4 100 000**		4 100 000	**20 812**

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.

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		15 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		35 000
Kommunale avgifter:	Kr.		20 016
Renovasjon:	Kr.		6 931
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**77 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 780 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 750 000**

Redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	35 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 800 000**

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.		850 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 950 000**

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

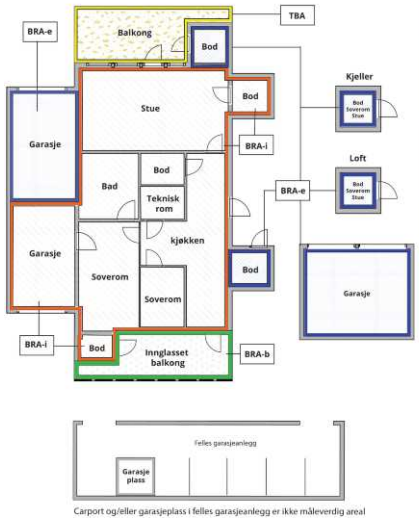
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
Hovedetasje	146	25		171	44		171
Loftetasje	35			35		13	48
SUM	**181**	**25**			**44**	**13**	**219**
SUM BRA	**206**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/trapperom, soverom 1, soverom 2, kjølerom, vaskerom, gang, soverom 3, bad/wc 1, soverom 4, kjøkken, stue, bad/wc 2	Garasje	
Loftetasje	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg/påbygg i 1977 og 1984.
I ettertid er det blitt gjort noen søknadspliktige endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje på opprinnelige byggetegninger:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som fyrrom, benyttes i dag som vaskerom med opplegg for vannbåren fyringsanlegg.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som klær, benyttes i dag som bad/wc.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matbod, benyttes i dag som del av entré/trapperom.

Utvendig:
- Terrasse ved inngangsdør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Det foreligger ikke ferdigattest av opprinnelig bolig eller for tilbygg/påbygg i 1984.

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

Redskapsbod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	29
Redskapsbod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Marit Husmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	503		0	656 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pans vei 32

Hjemmelshaver
Husmo Jan Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på en hjørnetomt med gode solforhold.
Det er ca. 1,5 km. til sentrum av Sandnessjøen. Nærhet til De Syv Søstre kjøpesenter med dagligvarebutikk, apotek, Jysk m.m. Fra eiendommen er det kort avstand til skoler, barnehager og idrettshall. Det er gode muligheter for turer i Åsen med en god utsikt over naturskjønne omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Plannavn: Områderegulering for Stamnesmarka øvre
Planidentifikasjon: 20140050
Ikrafttredelsesdato: 17.04.2020

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med redskapsbod.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, Vannbåren varme via radiatorer og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Grunnmur av betong med krypkjeller.
Bjelkelag av tre med stubbegulv i hovedetasjen.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med Decra takpanner.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 906 000	2010	I følge opplysninger fra Alstahaug kommune.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bjelkelag av tre tekket med gulvbord.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med Decra takpanner.
Vindu og dør av tre.

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
Ordrebekreftelse	15.12.2025		Fremvist	1	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.12.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	69	Nei
Egenerklæringsskjema	21.12.2025	Egenerklæring kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Energiattest	19.12.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Pans vei 32, 8800 SANDNESSJØEN
Gnr 37 - Bnr 503
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	29.12.2025	
3	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 19.12.2025 Husmo, Stian

bankID SIGNERT 19.12.2025 Husmo, Bent Eirik

bankID SIGNERT 19.12.2025 Husmo, Marit Lillegaard

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

Bent Husmo

Stian Husmo

Marit Husmo

Boligen

Pans Vei 32
8800 Sandnessjøen

1820-37/503/0/0

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

Fremtind

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?
• **Ja**

Vet det var noe antyding til fuktinntrengning over kjøkkenet for ca 6 år siden,vet ikke hva som ble gjort der.Tak byttet for ca 15-20 år siden.

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Grunnmur ble slammet og ny grunnmursplast montert på sør - øst side , ble byttet for ca 10-15år siden.

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

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

sør - øst side

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

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

Tekniske installasjoner

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

Vann slange /stoppekrane utafor garasje ble byttet fra veien og inn i huset og isolert, pga frøs en gang på vinteren.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: SK Maskin og av Alstahaug kommune.

Beskrivelse av arbeidet: Vann slange /stoppekrane utafor garasje ble byttet fra veien og inn i huset og isolert, pga frøs på vinteren. Mener det var SK Maskin for ca 7år siden.Noe av jobben ble gjort av alstahaug kommune.

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Brødrene Dahl AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmvannstank som brukes til oppvarming av huset med eksisterende radiatorer rundt om.

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?
• Ja

Ja under huset.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Mathisen Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ble byttet sikringskap ca 10 år siden

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Nytt tilbygg mot øst

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Ja

Tilbygg har gang ,to soverom og loftstue.

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

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

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

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Ja

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

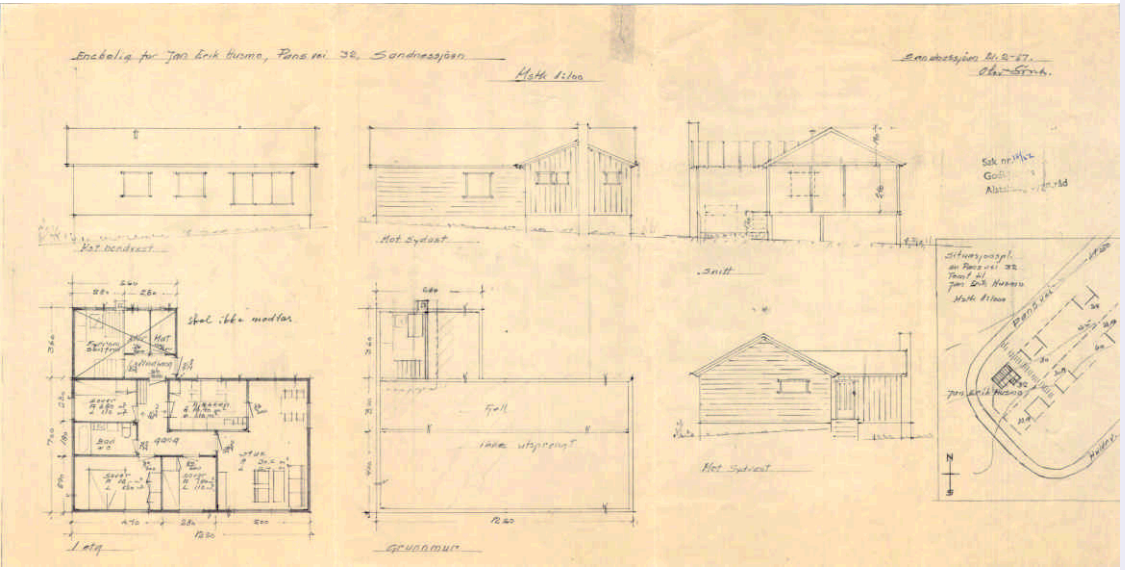
Bolig selges med boligselgerforsikring

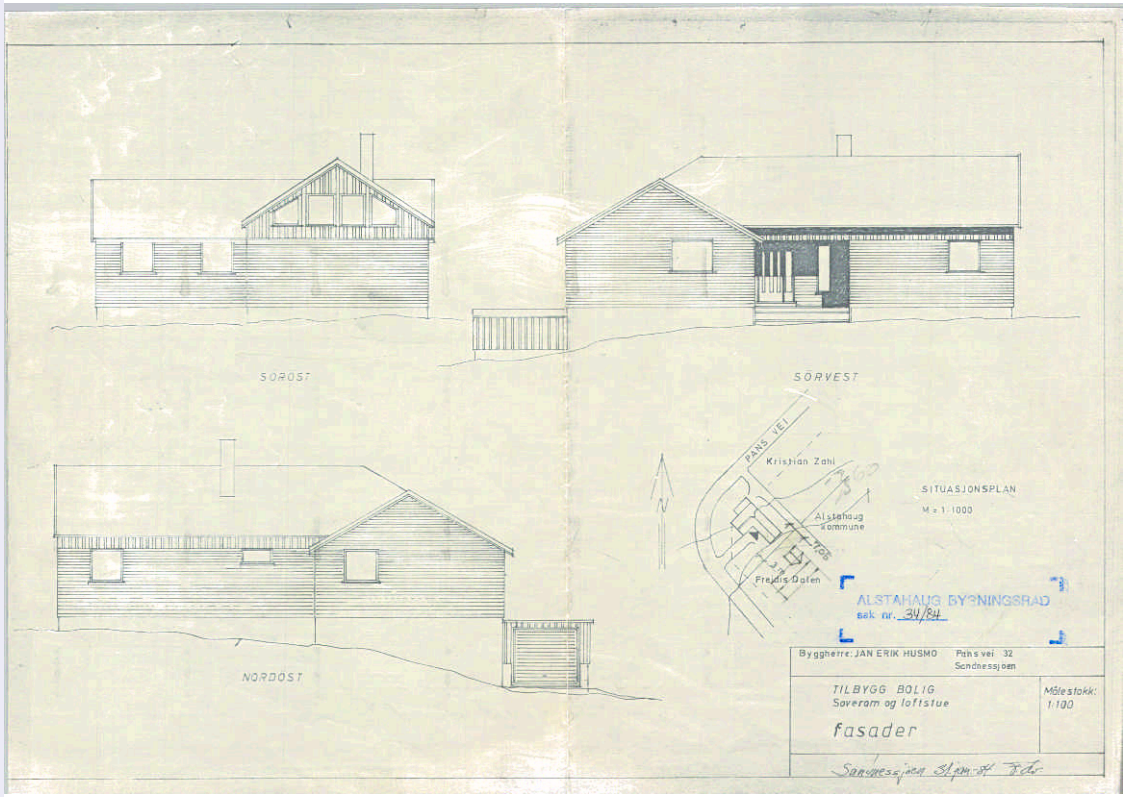
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

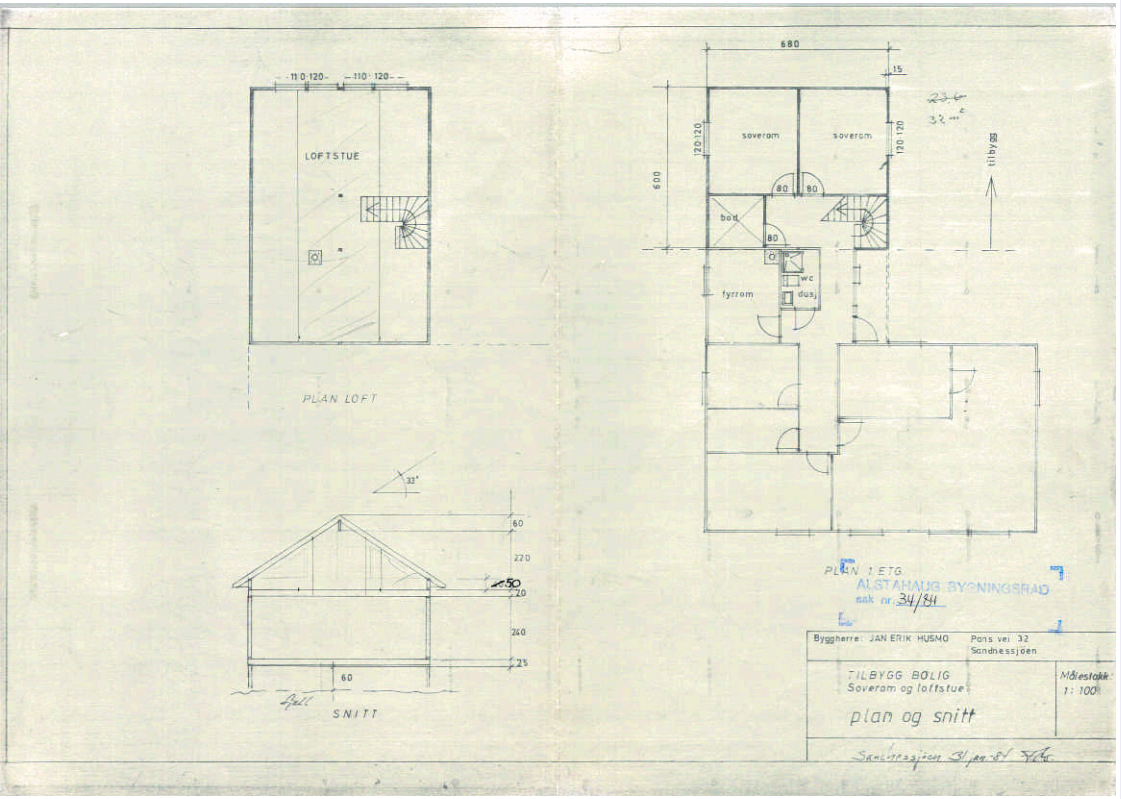
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

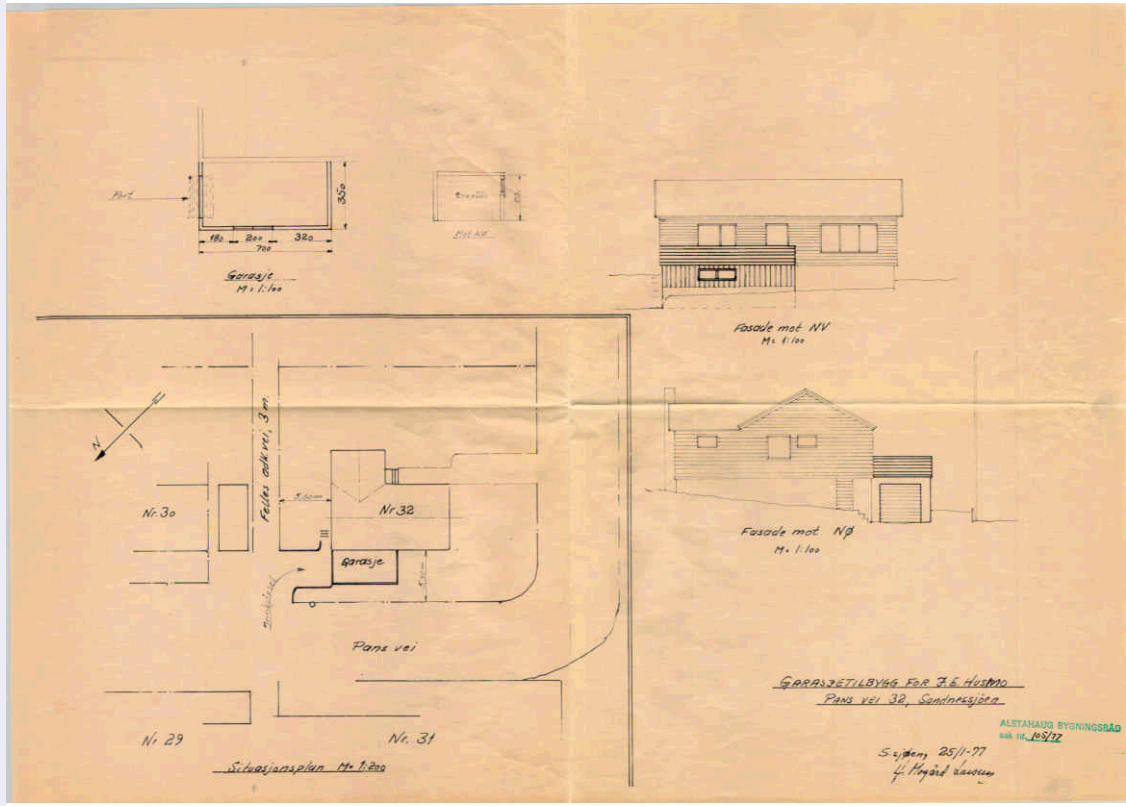
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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


Enebolig for Jan Erik Husmo, Pans vei 32, Sandnessjøen
Målt 1:100
Sandnessjøen 21-2-87.
Ole Strøk.
Mot Nordvest
Mot Sydøst
Snitt
Mot Sydvest
Skot ikke mottar
Fell
Takv. utspring
1. etg.
Grunnmur
Situasjonsplan
Pans vei 32
Tomt 25
Jan Erik Husmo
Målt 1:1000
Pans vei
Fellesv.
N


SØRØST
SØRVEST
NORDØST
PANS VEI
Kristian Zahl
Alstahaug kommune
Frelars Dalen
SITUASJONSPLAN
M = 1:1000
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
Sak nr. 34/84
Byggherre: JAN ERIK HUSMO
Pans vei 32
Sandnessjøen
TILBYGG BOLIG
Soverom og loftstue
Fasader
Målestokk: 1:100
Sandnessjøen 31/pm-84 Ø.Kr.


LOFTSTUE
PLAN LOFT
SNITT
soverom
soverom
bad
wc
dusj
fyrrom
tilbygg
PLAN 1 ETG
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. 34/81
Byggherre: JAN ERIK HUSMO
Pans vei 32
Sandnessjøen
TILBYGG BOLIG
Soverom og loftstue
plan og snitt
Målestokk 1:100
Sandnessjøen 31 jan 81


Garasje
M. 1:100
Fasade mot NV
M. 1:100
Fasade mot NØ
M. 1:100
Felles adkomst 3 m
Nr. 30
Nr. 32
Garasje
Pans vei
Nr. 29
Nr. 31
Situasjonsplan M. 1:200
GARASJETILBYGG FOR J.E. HUSMO
PANS VEI 32, SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
Sandnessjøen 25/1-77

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Pansvei 32, Sandnessjøen				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Garasje	27.01.1977	12.08.1977	105/77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Erik Husmo		Sandnessjøen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren				

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	15.09.1980	Jan J. Kongsvik Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-37/503

Norkart
Utskriftsdato: 18.12.2025 14:59

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	PANS VEI 32	Beregnet areal	656
Etablert dato	15.02.1967	Historisk oppgitt areal	667,1
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skyldeling Skyldeling	15.02.1967			37/307 (-667,1), 37/503 (667,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323103.7	390722.27	0	Ja	656	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Pans vei 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8800 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	209 Stamnesmarka øvre	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11066240		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	12.08.1968
2	11066240	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	06.09.1985

1: Bygning 11066240: Enebolig (111), Tatt i bruk 12.08.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	169
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	Referanse
Rammetillatelse	25.02.1967	14.01.2002	
Igangsettingstillatelse	19.04.1967	14.01.2002	
Tatt i bruk	12.08.1968	14.01.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Pans vei 32	H0101	37/503	169	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	27	0	27	0	0	0
H01	1	142	0	142	0	0	0

2: Bygningsendring 11066240-1: Tilbygg, Tatt i bruk 06.09.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	69
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	69
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.02.1984	14.01.2002	
Igangsettingstillatelse	19.07.1984	19.07.1984	
Tatt i bruk	06.09.1985	06.09.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Pans vei 32	-	37/503	-	-	-	-	-

Etasjer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-37/503
Norkart
Utskriftsdato: 18.12.2025 14:59

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	27	0	27	0	0	0
H01	0	42	0	42	0	0	0

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 1,øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Pan's vei 32.

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

Forretningen sluttet.

Påtegninger: [3]

Oppmålingssjefen i Alstahaug
Sandnessjøen

Bokført 5/5 19 67 i dagboken 1/10 2/12.67.
Alstahaug sorenskriverembete

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

4.0.3.P.W.1672284 Geomatikk
37/503 DEL DEL 10 - Målebrev Gjek

Prt.koll 1118. side
J. nr. 655.
L. nr.
Avskrift av dagbok nr. 5/5 1967
Vedlegg til
Alstahaug sorenskriverembete

Alstahaug kommune

MÅLEBREV

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

Parsell av "Stamnesmarka Øvre" (eiend. navn), gr. nr. 37 br. nr. 307.

Parsellen er gitt br. nr. 523 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Pan's vei gate/vei nr. 32
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1967 den 11/2 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over "Pan's vei 32", parsell av "Stamnesmarka Øvre" gr.nr. 37 br.nr.307, i Sandnessjøen, Alstahaug kommune.

Forretningen er forlangt av Alstahaug kommune.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen.

i nærvær av kartvitne Bjarne Dalheim.

Ved forretningen møtte: [1])

Eier: Por Alstahaug kommune møtte Kristian Flenstad.
Kjøper: Jan Erik Hummo.
Naboer: Ingen.

Tomta ble satt ut og merket med nedsatte peler.

Den nye tomta målte:

Mot nordøst : 23,50 m mot Pan's vei 30.
" sydøst : 29,50 m " Pan's vei 32A.
" sydvest : 14,00 m " Pan's vei.
" sydvest : 10,50 m " Pan's vei.
" nordvest : 24,00 m " Pan's vei.

Arealet ble målt til 667,1 m² inkl. adkomstvei.

Forretningen sluttet.

Oppmålingssjefen i Alstahaug
Sandnessjøen

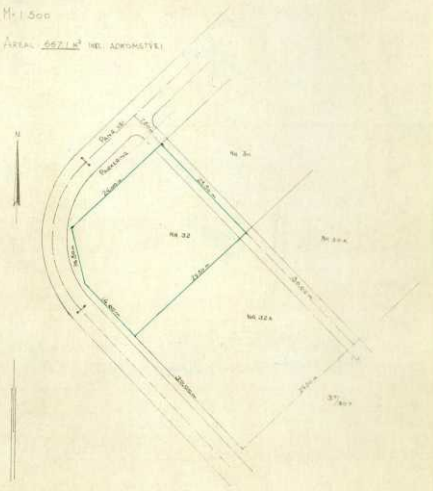
[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse ved. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er fortrinnsvis innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensefølering, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til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

For innregning eller innlesing av kart: Kart nr. 0140

Gr. "Pan's vei 32", parsell av "Stamnesmarka Øvre" gnr.37 bnr.307
i Sandnessjøen, Alstahaug kommune

M: 1:500

Areal 667,1 m² inkl. adkomstvei



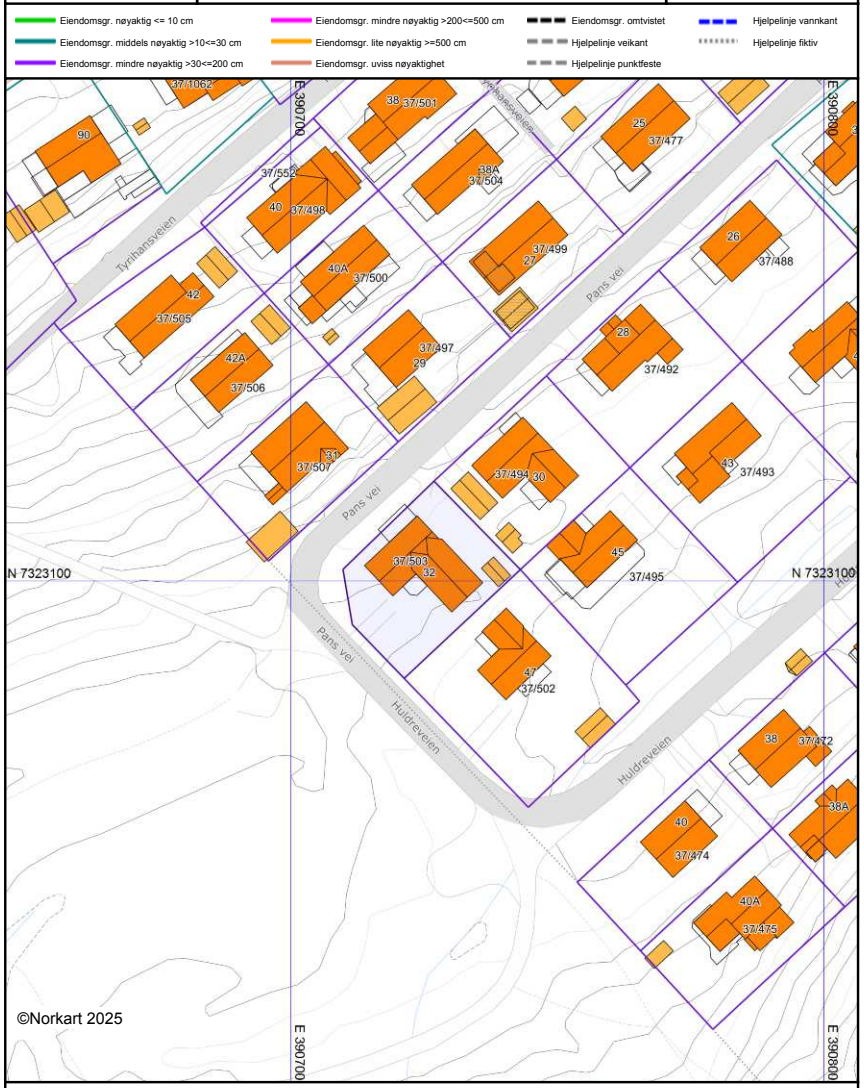
Alstahaug kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/503
Adresse: Pans vei 32
Dato: 18.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

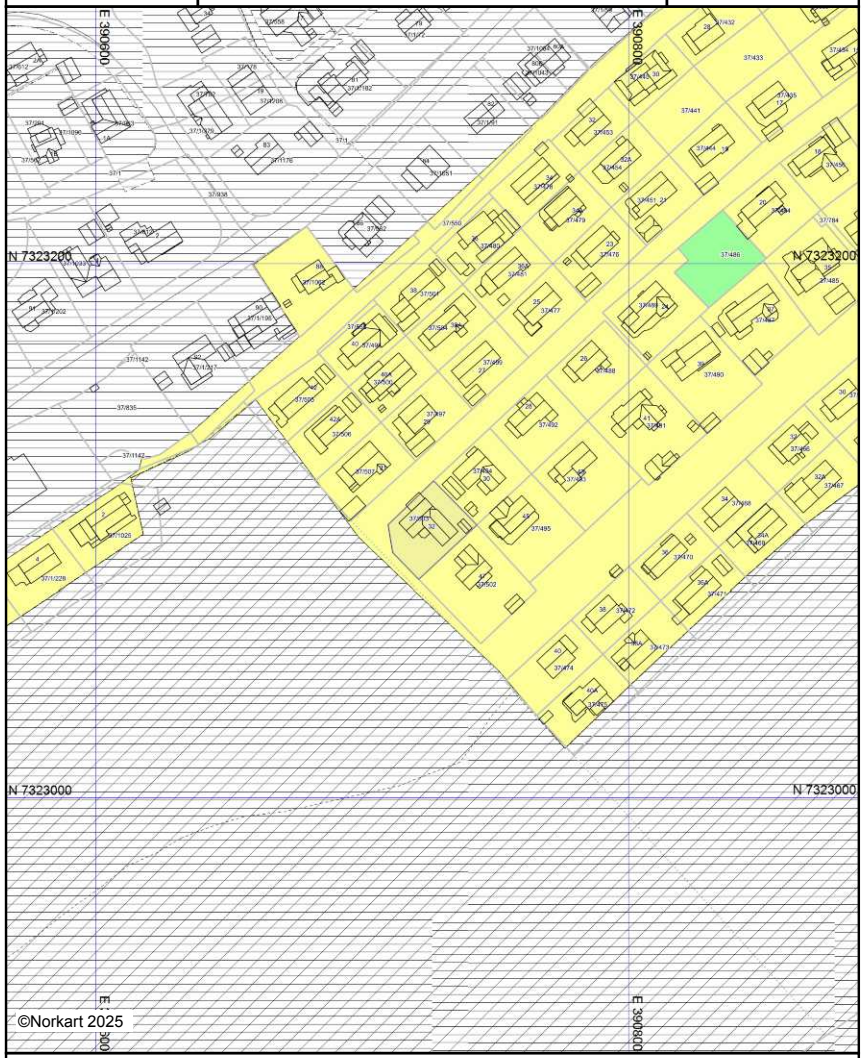
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/503
Adresse: Pans vei 32
Dato: 18.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Fiske - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Samleveg - eksisterende
Gang-/sykkelveg - eksisterende

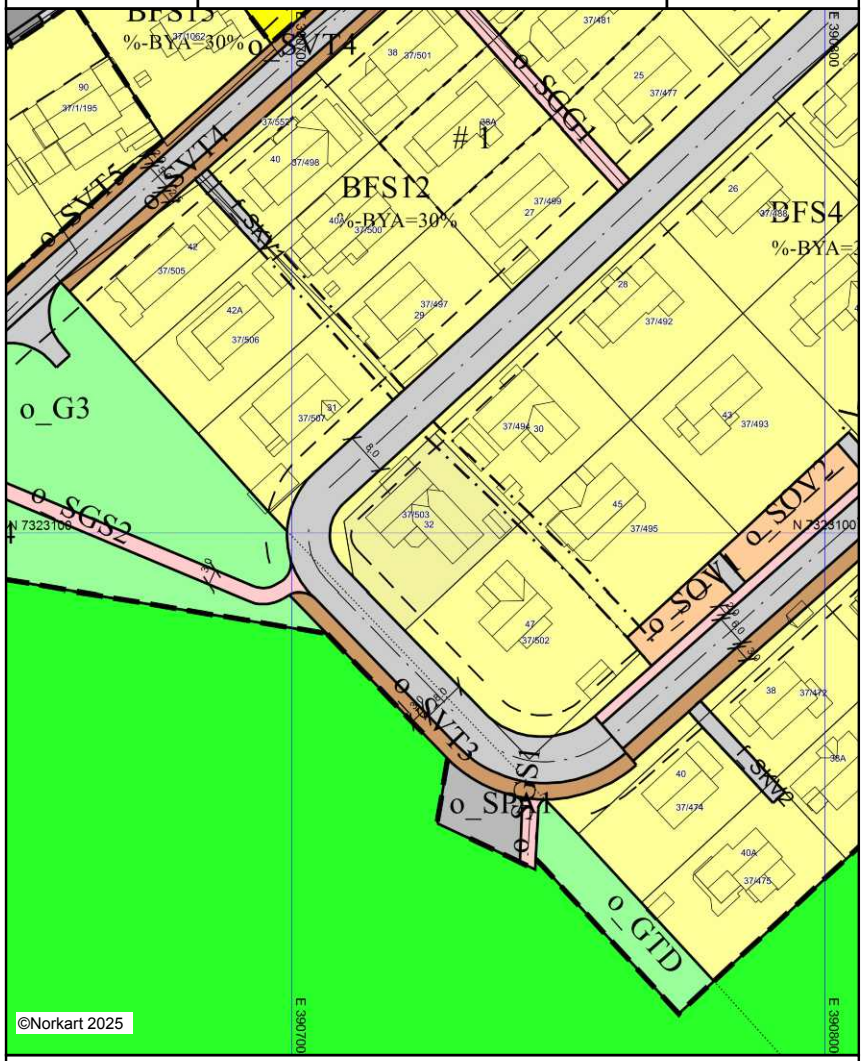
Reguleringsplankart

Alstahaug kommune

Eiendom: 37/503
Adresse: Pans vei 32
Dato: 18.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Alstahaug kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING
STAMNESMARKA ØVRE 20140050

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: *02.10.19*
Dato for siste revisjon av planen: *09.10.19*
Dato for formannskapets vedtak om egengodkjenning: 17.04.20, sak 22/20

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert *27.05.19,* senest endret *09.10.20*

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN
Hensikten med planen er å legge føringer for bruk og utvikling av et allerede bebygd område. Det er avsatt areal til følgende formål i tråd med Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-13) (kode 1111)
Leikeplass (BLK1-3) (Kode 1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)
Kjøreveg (o_SKV 1-3) (f_SKV1-10) (Kode 2015)
Fortau (o_SF1-2) (Kode 2012)
Gang- og sykkelveg (o_SGV 1-2) (Kode 2015)
Gangveg/Gangareal (o_SGG 1-8) (f_SGG1) (Kode 2016)
Annen veggrunn- tekniske anlegg (SVT 1-6) (Kode 2018)
Overvannsnett (f_SOV 1-10) (Kode 2143)
Parkering (o_SPA 1, f_SPA 2-3) (Kode 2080)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)
Grønnstruktur (o_G1-4) (Kode 3040)
Turdrag (o_GNT) (Kode 3030)

Hensynssoner (PBL § 12-6)
Infrastruktursone (Kode 410)
Hensynssone grøntstruktur (H540_1-2) (Kode 540)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)
1-11

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Bebyggelsens plassering
Der det ikke er vist byggegrenser vil veglovens § 29 med krav om byggegrense til offentlig veg gjelde. Mindre installasjoner for leik og sykkelparkering kan tillates utenfor byggegrense.

§ 3.2 Bebyggelsens utforming og byggehøyde
Nye bygg og tiltak skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Gode uterom og estetikk skal vektlegges. Byggehøyde skal måles ut fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§ 3.3 Universell utforming
Offentlige arealer skal utformes med tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 3.4 Støy
Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

§ 3.5 Kulturminner
Lov om kulturminner gjelder innenfor planområdet. Dersom det oppdages automatisk fredede kulturminner, skal kulturminnemyndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-13) (kode 1111)
a) Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
b) Takform skal være saltak.
c) Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er 30% og vist på plankart.
d) Garasjer kan tillates oppført utenfor byggegrense, inntil 1 meter fra regulert vegbredde. Forutsetningen for dette er at bygget ligger parallelt med vegen.
e) Maksimal gesimshøyde for garasjer og andre tilbygg er 2,7 meter. Maksimal mønehøyde garasjer og andre tilbygg er 4 meter.
f) Maksimal BRA for garasjer er 45 m^2.

§ 4.2 Leikeplass (o_BLK1-3) (Kode 1610)
a) Områdene kan opparbeides som leikeplass etter en nærmere detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Planen skal beskrive terrengbehandling, belegg, behandling av eksisterende og ny vegetasjon samt annen møblering av områdene.
b) Det skal vektlegges at leikeplassene skal ha et grønt preg, og eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
c) Alstahaug kommunes «Norm for leikeplasser» skal legges til grunn for planlegging og opparbeiding av områdene.

§5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_SKV 1-3 og f_SKV1-12) (Kode 2011)
a) For o_SKV1 – 3 kan regulert vegbredde asfalteres.
b) Felles kjøreveger, f_SKV1-12, er felles adkomstveg for nærmere bestemte eiendommer i henhold til tabell 1.
c) Øvrige kjøreveger, med annen eierform, er adkomstveg til berørte eiendommer.

§ 5.2 Fortau (o_SF1-2) (Kode 2012)
a) Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg (o_SGV 1-2) (Kode 2015)
a) Gang- og sykkelvegen skal være tilgjengelig for allmennheten.
b) Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikkanter er trygt.

§ 5.4 Gangveg/Gangareal (o_SGG 1-8 og f_SSG1) (Kode 2016)
a) o_SGG1-8 skal være tilgjengelige for allmennheten.
b) Det tillates ikke tiltak som kan hindre ferdsel over områdene.
c) f_SGG er felles gangadkomst for nærmere bestemte eiendommer.

§ 5.5 Annen veggrunn- tekniske anlegg (o_ SVT 1-6) (Kode 2018)
a) Parkering langs o_SVT1 tillates ikke av trafikksikkerhets- og vedlikeholdshensyn.
b) o_SVT 2 kan brukes til kantsteinparkering for beboere i Huldreveien.
c) o_SVT 3 kan brukes til nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
d) o_SVT 4 kan brukes til kantsteinparkering for beboere i Tyrihansveien.
e) Innenfor o_SVT 5 og 6 kan det gjøres trafikksikkerhetstiltak i tråd detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Tiltak kan være utfylling, støttemur og autovern.

§ 5.6 Overvannsnett (o_SOV 1-10) (Kode 2143)
a) Bekkedraget innenfor områdene skal holdes åpne for å sikre tilstrekkelig avrenning av overvann.
b) Det er ikke tillatt noen form for oppfylling eller andre tiltak.

§ 5.7 Parkering (o_SPA 1 og f_SPA 2-3) (Kode 2080)
a) o_SPA1 skal opparbeides som offentlig parkering. Arealet kan gruslegges eller asfalteres etter godkjenning fra Alstahaug kommune.
b) f_SPA 2 kan opparbeides og brukes som parkering for beboere innenfor # 1, 2 og 3. Parkeringsområdet skal asfalteres, og parkeringsplasser merkes opp. Sameie mellom eiendommene med parkeringsrettigheter skal etableres.
c) f_SPA 3 kan opparbeides og brukes som parkering for beboere innenfor # 5-11. Arealet skal asfalteres, og parkeringsplasser skal merkes opp i tråd med en detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Parkeringsområdet skal ha et grønt preg, og estetikk skal vektlegges. Sameie mellom eiendommene med parkeringsrettigheter skal etableres.
d) Eksisterende bygning på f_SPA3 tillates revet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (o_G1-4) (Kode 3040)

a) Innenfor områdene tillates ikke andre tiltak enn skjøtselstiltak for å bevare og utvikle eksisterende vegetasjon.
b) Det er ikke tillatt med tømming av hageavfall eller annet avfall.

§ 6.2 Turdrag (o_GNT) (Kode 3030)

a) Områdets verdi som sentral innfallsport til friluftsområde i Åsen skal vektlegges.
b) Det kan gjøres tiltak som oppsetting av skilt - og informasjonstavle samt tilretteleggingstiltak. Planlagte tiltak skal godkjennes av Alstahaug kommune og være i tråd med overordnete og godkjente planer.

§7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Infrastruktursone (Kode 410)

a) Innenfor områdene er det kommunale vann- og avløpsanlegg i grunnen.
b) Det skal være tilgjengelighet for vedlikehold av anleggene i grunnen.

§ 7.2 Hensynssone grøntstruktur (H540_1-2) (Kode 540)

a) Eksisterende bekkedrag innenfor området skal bevares uberørt.
b) Det er tillat med skjøtselstiltak knyttet til eksisterende vegetasjon.

§8 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1-3

Eiendommene innenfor området har parkeringsrettigheter knyttet til område f_SPA2. BYA er 25 % for eiendommene innenfor bestemmelsesområdene.

§ 8.2 Bestemmelsesområde # 5-11

Eiendommene innenfor området har parkeringsrettigheter knyttet til område f_SPA3. BYA er 25 % innenfor bestemmelsesområdene.

§ 8.2 Bestemmelsesområde # 4

a) Det åpnes for konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter innenfor området.
b) Maksimal BYA er 45 %.
c) Det skal utarbeides en situasjonsplan før tiltak kan godkjennes. Situasjonsplanen skal vise bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk.
d) Eksisterende, ubebygde tomter innenfor området tillates ikke bebygd før situasjonsplan er godkjent.

Tabell 1 Felles kjøreveg (f_SKV1-10

Område	Felles kjøreveg for følgende eiendommer	Kommentar
f_SKV1	37/500 og 37/506	
f_SKV2	37/473 og 37/475	
f_SKV3	37/469 og 37/471	
f_SKV4	37/463 og 37/467	
f_SKV5	37/449 og 37/461	37/461 er avsatt til offentlig leikeplass
f_SKV6	37/397 og 37/450	
f_SKV7	37/393 og 37/395	
f_SKV8	37/375 og 37/376	
f_SKV9	37/336 og 37/338	
f_SKV10	37/326 og 37/327	

EKO, 02.10.19

PANS VEI 32

Nabolaget Stamnesmarka/Lyngåsen/Segelbergan - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Novikveien kryss Lyngåsen	Linje 205, 704, 705, 23-704	3 min 0.2 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka		9 min

SKOLER

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)	241 elever, 13 klasser	14 min 1.3 km
Ura skole (1-4 kl.)	124 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)	214 elever, 18 klasser	7 min 0.7 km
Sandnessjøen videregående skole	400 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

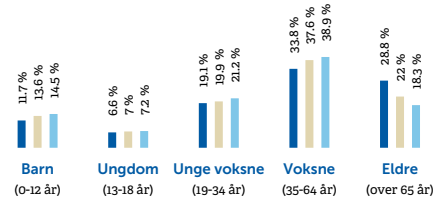
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Segelbergan barnehage (1-5 år)	50 barn	9 min 0.7 km
Sandnessjøen barnehage (1-5 år)	108 barn	15 min 1.3 km
Stamnes barnehage (1-5 år)	16 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lyngåsen	Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Lyngåsen		8 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

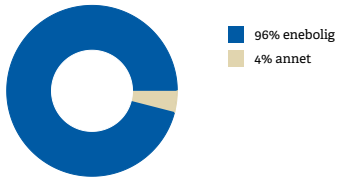
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Lyngåsen grusbane	Fotball	2 min 0.1 km
Stamnes kunstgressbane	Fotball	10 min 0.9 km
Feel24 Lyngåsen		6 min
Apollon Senter		12 min

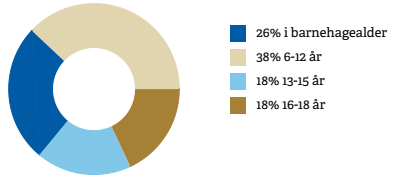
BOLIGMASSE



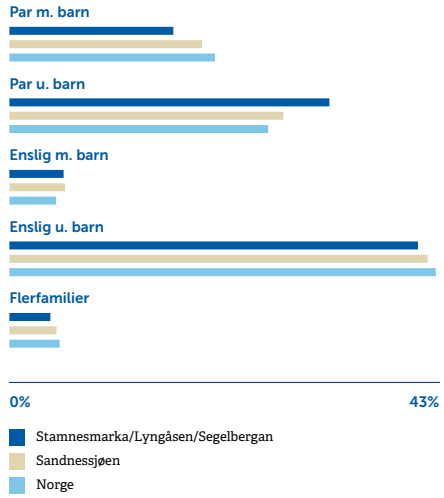
VARER/TJENESTER

De Syv Søstre Kjøpesenter	16 min
Vitusapotek Syv Søstre	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



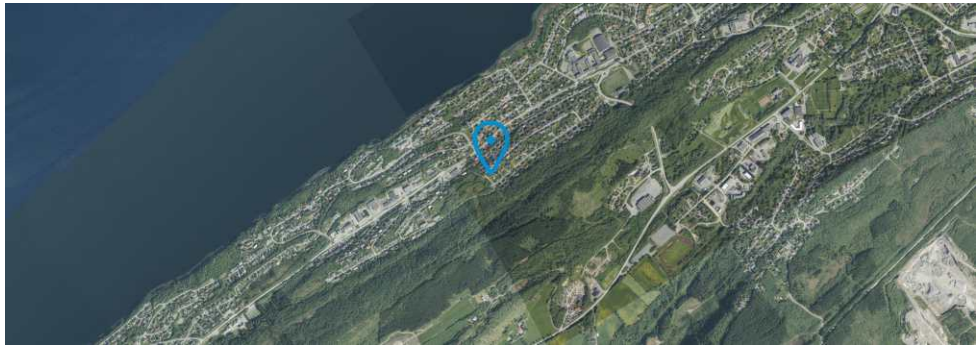
FAMILIESAMMENSETNING

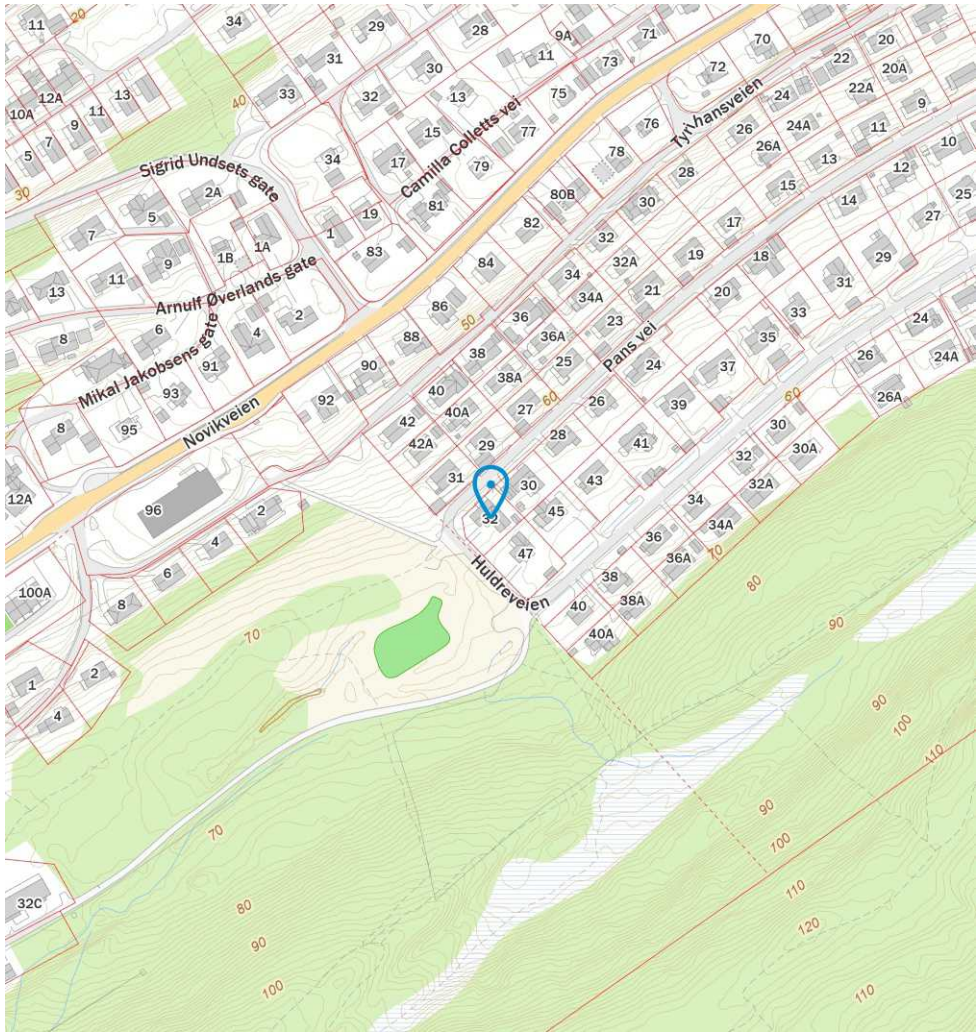


SIVILSTAND

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

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





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

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

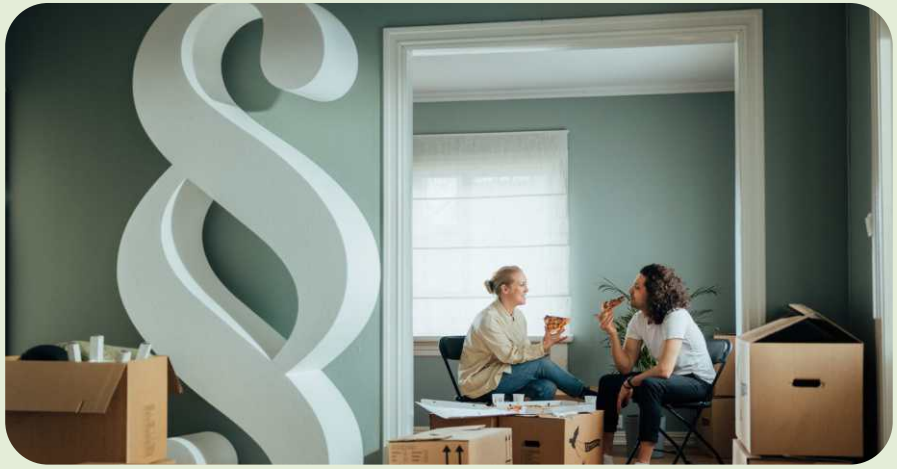
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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: 13250059 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Pans vei 32, 8800 Sandnessjøen.
Gnr. 37, Bnr. 503, 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: 13250059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.01.2026

EiendomsMegler 1

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no