

**aktiv.**



Haugerudveien 18A, 8802 SANDNESSJØEN

**Attraktiv halvpart av tomannsbolig  
med barnevennlig beliggenhet  
med utsikt og nærhet til  
Sandnessjøen sentrum.**



Eiendomsmegler

**Lisa Helgesen**

**Mobil** 906 54 452

**E-post** lisa.helgesen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen**

Torolv Kveldulvsos gate 25, 8801 Sandnessjøen.

TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 973 890,-  
**Selger:** Ben-Andre Nilsen  
Inga Storvik

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 76/84 kvm  
**Tomtstr.:** 965.5 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 35, bnr. 85  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1808260032

## Attraktiv halvpart av tomannsbolig med barnevennlig beliggenhet med utsikt.

Velkommen til Haugerudveien 18A, en halvpart av en tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Sandnessjøen. Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til barneskole, barnehage og busstopp, samt kun 4 km til sentrum. Området byr på en rolig atmosfære med opparbeidet tomt, plen og prydbusker.

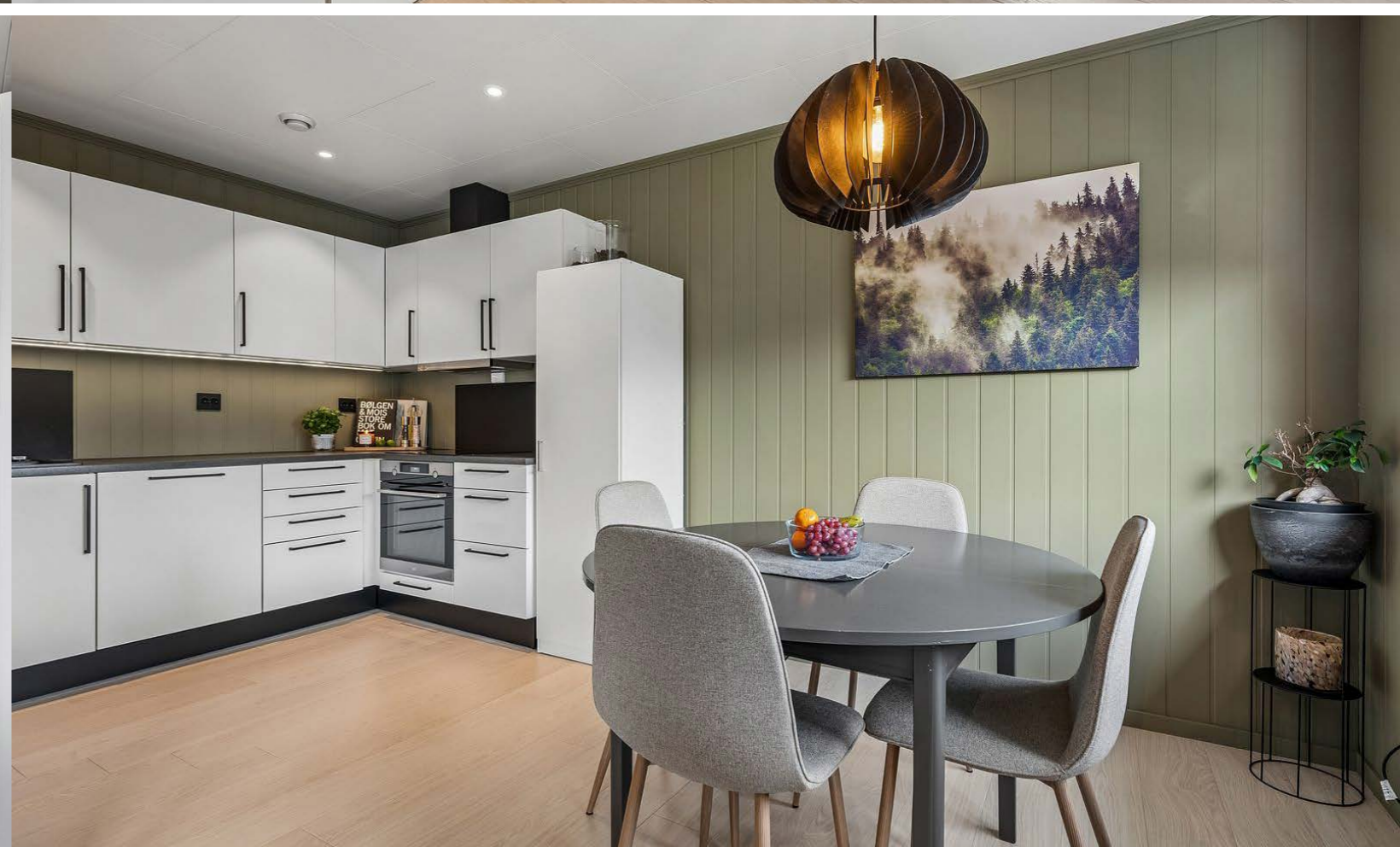
Boligen, oppført i 2018, har et bruksareal på 84 m<sup>2</sup> og inneholder entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom. Den er godt vedlikeholdt med normal standard, og har markplatt på både øst- og vestsiden. Det medfølger boder med utvendig adkomst på 4,9 m<sup>2</sup> og 2,8 m<sup>2</sup>, samt parkering i carport og egen innkjørsel.

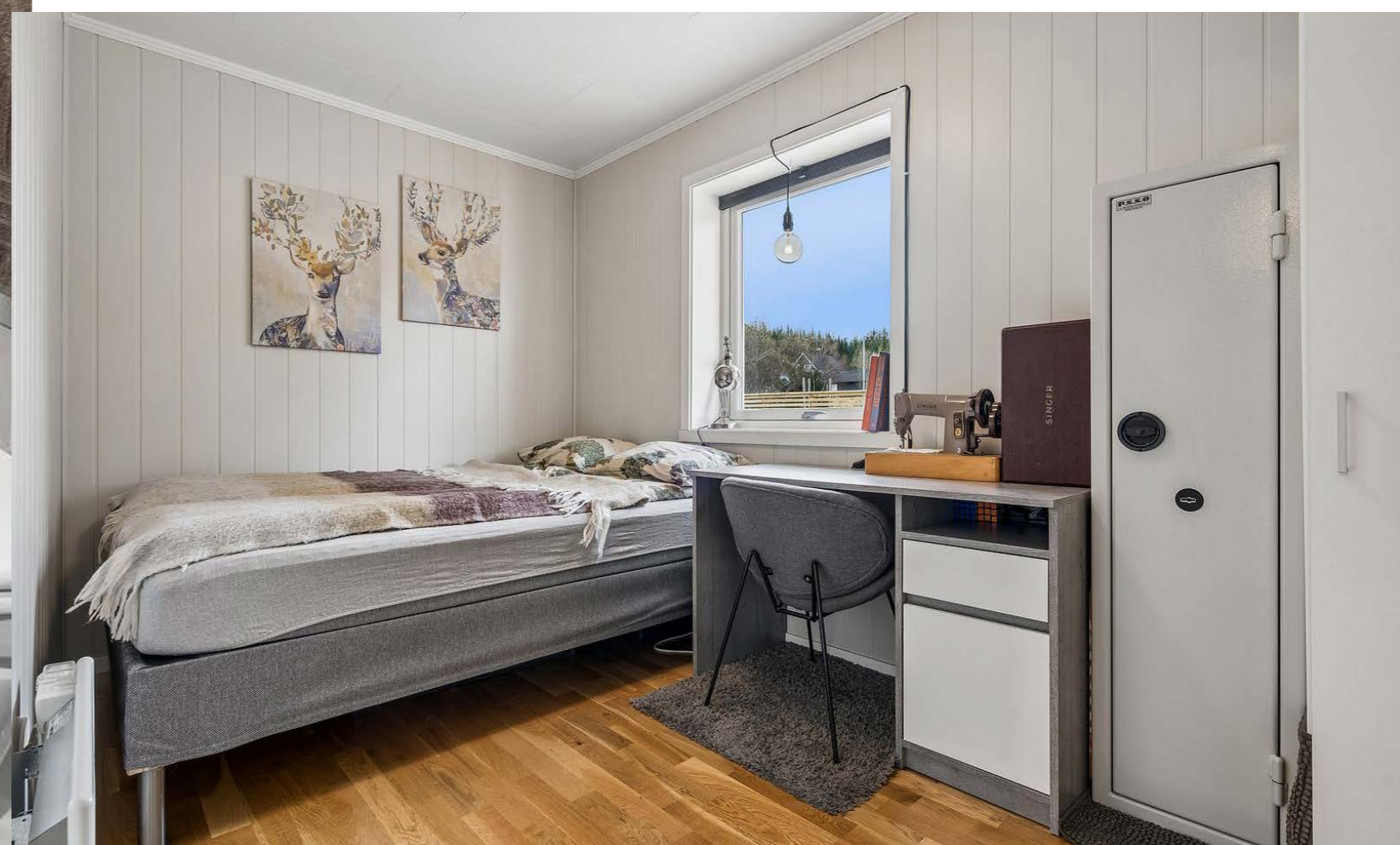


## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	17
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	61
Forbrukerinformasjon .....	93
Budskjema .....	95













# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS BARNEBYER**

## Om eiendommen

### Om boligen

#### Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 84 kvm

#### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré, gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken. og 2 soverom

BRA-e: 8 kvm Boder med utvendig adkomst på 4,9 og 2,8 kvm.

#### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1/2- part av tomannsbolig

Boder med utvendig adkomst på 4,9 og 2,8m2 (BRA-E)

Det gjøres oppmerksom på at gjennomgangen mellom boligen og bod er gjenbygd, og brukes i dag som bod.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

965.5 kvm

#### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Felles eiet tomt som har ett areal på ca. 965m<sup>2</sup>.

#### Beliggenhet

Haugerudveien 18A har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet, med nærhet til barneskole, barnehage og busstopp. Eiendommen ligger ca. 4 km fra

Sandnessjøen sentrum, som gir enkel tilgang til byens fasiliteter og servicetilbud.

Området er regulert til boligbebyggelse med frittliggende småhus, og eiendommen har adkomst via offentlig vei. Den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Bebyggelsen i nrområdet består hovedsakelig av småhus og villaeiendommer, noe som gir et rolig og familievennlig miljø.

#### Adkomst

Eiendommen Haugerudveien 18A, 8802 Sandnessjøen, har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

#### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nrområdet består hovedsakelig av småhus og villaeiendommer, noe som gir et rolig og familievennlig miljø.

#### Skolekrets

Ura barneskole. Mellomtrinn ved Bjarnetjønna og ungdom og videregående på Stamnes.

#### Bygningssakkyndig

Motakst v/Lars Emil Brattland

#### Type rapport

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig oppført i 2018, bygget med støpt betongsåle på grunn.

Byggegrunnen består av ukjente masser, og fundamentene er av betongfylte elementer. Grunnmuren er oppført med betongfylte elementer. Bygningen har ingen rom under terreng, og fuktsikringen er basert på naturlig terrengavrenning og selve konstruksjonsutføringen. Ytterveggene består av en trekonstruksjon av bindingsverk, som er utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, med et undertak av armert undertaks-duk. Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Taket er utstyrt med renner og nedløp av metall. Det er en fastmontert takstige til pipen, som er tekket med et heldekkende beslag med bue. Etasjeskillet mot grunn er et støpt betonggulv. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren er en takoverbygget, malt og isolert dør med et 2-lags isolerglassfelt, mens terrassedøren er en isolert dør med et 2-lags isolerglassfelt. Eiendommen har en markplatt mot øst og en markplatt mot vest.

**Verditakst**  
Kr 2 900 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Rørleggerspesialisten, 2021  
Beskrivelse: Oppgitt i egenklæringsskjema fra forrige eier: Rørleggerspesialisten la opp til bruk av vaskemaskin på teknisk rom. År usikkert.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?  
Ja  
Firmanavn: Ufaglært, 2025  
Beskrivelse: Byttet en av viftene i balansert ventilasjon på grunn av ulyd. Hele vifte med motor ble byttet. Den gamle medfølger, og kan muligens repareres med bytte av lager.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?  
Ja  
Beskrivelse: Opplever tidvis dårlig trekk ved bruk av luft-tilførselsrør på vedovn. Ved avkobling av dette er det ingen problem.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Sinus, 2025  
Beskrivelse: Har lagt opp kurs og installasjon av elbil-lader + utestikk ved bod.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Beskrivelse: Gjenkledning av gjennomgang til ekstra bod, mellom bod og hus.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?  
Ja  
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 2024 da vi kjøpte

bolig.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?  
Ja  
Firmanavn: Ufaglært, 2021  
Beskrivelse: Bytte av gulv på soverom (2025), stue og kjøkken. Maling av vegger og tak på soverom. Maling av vegger i gang, stue, kjøkken (2021). Gjort av tidligere eier og nåværende eier.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?  
Ja  
Beskrivelse: Bom i en del fliser i gang og vaskerom. Det er også en knekt flis i gangen (fuget fast etter brudd). Dørblad mellom stue og gang demontert, og følger ikke med.

#### **Innhold**

BRA-i 76 kvm: Entré, gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken. og 2 soverom  
BRA-e 8 kvm: Boder med utvendig adkomst på, 4,9m2 og og 2,8m2.

#### **Standard**

Kjøkken  
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøll/fryseskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og

tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad  
Badet har våtromsplater på veggene, malte himlingsplater i himlingen og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Det er mulighet for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon. Det er plastsluk og smøremembran.

Vaskerom  
Vaskerommet har våtromsplater på veggene, himlingsplater i taket og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med benkeplate, utslagsvask i stål med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk, plastsluk og smøremembran.

Innvendige overflater  
Gulv: Laminat, parkett og fliser.  
Vegger: Malte plater.  
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner  
- Vannledninger: Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i rørskap på badet.  
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.  
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit er plassert på kaldloftet. Siste filterbytte ble utført i mars 2026.  
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2018, plassert på vaskerommet.  
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler er plassert på vaskerommet. El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.  
- Andre VVS-installasjoner: Sugeenhet for

sentralstøvsuger av merket Flexit er plassert på vaskerommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Bom under flis i gangen samt sprekk i en flis ved inngangsdøren.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Luftingen av kloakken avsluttes på kaldloftet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Siste filterbytte ble utført i mars 2026.
- Enkelte arbeider på el-anlegget.

### TV/Internett/Bredbånd

Signal, alt i box. Abonnement må tegnes av kjøper.

### Parkering

Parkering til boligen består av en carport og mulighet for parkering på egen tomt/innkjørsel.

### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre

unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring og elektrisitet er hovedoppvarmingskildene. Boligen har lukket vedovn og elektriske varmekabler på bad, vaskerom og entre.

### Informasjon om strømforbruk

Boligen har et beregnet totalt levert energiforbruk på 12 677 kWh per år. Dette tilsvarer et energiforbruk på 161,41 kWh/m<sup>2</sup> per år i lokalt klima og 146,72 kWh/m<sup>2</sup> per år i normert klima.

Fant ikke noe ytterligere relevant informasjon om strømforbruk i dokumentene.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

### Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
73 890 (Omkostninger totalt)

90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

-----  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

81/162

### Kommentar fellesgjeld

Eiendommen er halvpart av en vertikaldelt bygning.

Eiendommen er seksjonert. Seksjonering av en eiendom gir hver enkelt en eksklusiv bruksrett til sin egen bruksenhet, og forholdet mellom sameierne her reguleres av eierseksjonsloven av 2017.

Sameiet er ikke registrert. Det finnes vedtekter. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal. Det foreligger ikke gjeldende regnskap, budsjett og/eller årsberetning for sameiet. Sameiet har heller ingen styre eller regnskapsfører. Pr. dags dato er det ikke noe fellesgjeld for sameiet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og høyere felleskostnader kan oppstå dersom det besluttes i fellesskap.

Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av felles tomt, men at det finnes et naturlig skille mellom enhetene.

Megler anbefaler at det opprettes en felles konto for avsetting til vedlikehold av tak.

## Sameiet

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 85,

seksjonsnummer 1 i Alstahaug kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

01.03.2024 - Dokumentnr: 2024/1164633-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 3 000 000  
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 988 738 387  
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND  
ORG.NR: 937 904 029  
ELEKTRONISK INNSENDT

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.07.2018.

Det gjøres oppmerksom på at overbygg mellom bolig og bod er innredet, og brukes i dag som bod.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.07.2018.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Haugerud (plan-ID 20110027), som er en områderegulering. Hele eiendommen på 965 kvadratmeter er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.. 14.03.2012

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022, med ikrafttredelse 14.12.2016. Hele eiendommen på 965 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - eksisterende.

Eiendommen omfattes av hensynssone H710 i kommuneplanen, som angir at eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde. Reguleringsplanen for området definerer også frisiktsoner.

### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 14 811 for år 2026

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene fordeler seg slik:

Vannavgift pr år kr. 4 054,02

Feiing pr år kr. 555,-

Avløpsavgift pr år kr. 6 500,16

Eienodomsatt pr år kr. 3 701,04

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 3 702 for år 2025

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 800 642 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 202 567 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med

inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Renovasjonsavgiften utgjør kr. 6 188,70 for 2026, hvor avdrag er delt i 6 terminer. Avgiften gjelder for dunkstørrelse 80 l, og kan variere ut i fra behov.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## **Boenheten**

### **Eierbrøk**

la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Lisa Helgesen  
Eiendomsmegler  
lisa.helgesen@aktiv.no  
Tlf: 906 54 452

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Lisa Helgesen  
Eiendomsmegler  
lisa.helgesen@aktiv.no  
Tlf: 906 54 452

#### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,  
organisasjonsnummer 979158580  
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

#### **Salgsoppgavedato**

01.05.2026

# Tilstandsrapport

🏠 1/2- part av tomannsbolig

📍 Haugerudveien 18A , 8802 SANDNESSJØEN

🏡 ALSTAHAUG kommune

# gnr. 35, bnr. 85, snr. 1

## Markedsverdi

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 20914-4689

Referansenummer: TL1165

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland



# MOTAKST

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.

## Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

### Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland

Uavhengig Takstingeniør

lars@motakst.no

414 85 679



# MOTAKST

Oppdragsnr.: 20914-4689

Befaringsdato: 20.03.2026

Side: 2 av 27

## 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 fuktøk.

### 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### 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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

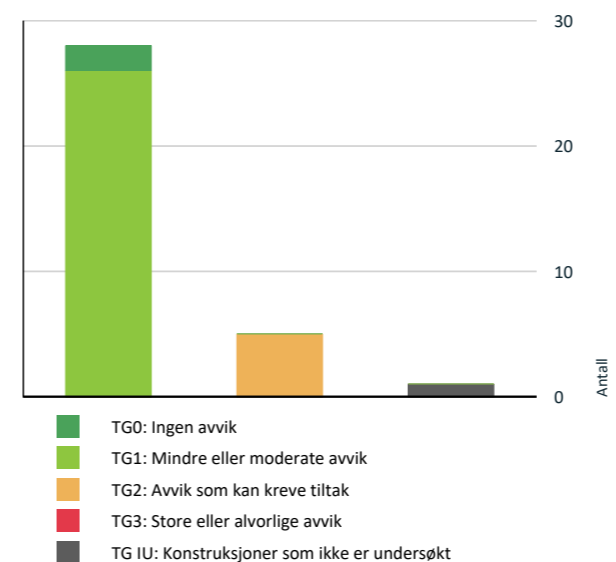
#### 1/2- part av tomannsbolig

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

Tegningene stemmer med dagens bruk. Men gjennomgangen mellom tidligere bod og boligen er gjenbygd og brukes i dag som bod.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### 1/2- part av tomannsbolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 1/2- PART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Boligen fikk utstedt ferdigattest den 13.07.2018.

**Anvendelse**  
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

**Standard**  
Boligen har normal standard.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Type taktekkning: Steinbelagte stålplater.  
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Armert undertaks-duk.  
Årstall: Byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Renner og nedløp av metall fra byggeår.  
Fastmontert takstige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av armert undertaks-duk.  
Loftskillet er isolert med ca. 40 cm isolasjon.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.  
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

## Vinduer

**Beskrivelse**  
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

## Dører

**Beskrivelse**  
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Markplatt mot øst på ca. 9,1 m<sup>2</sup>.  
Markplatt mot vest på ca. 10,3 m<sup>2</sup>.

## INNSENDIG

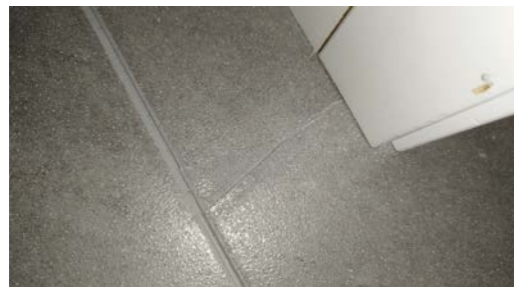
## Overflater

**Beskrivelse**  
Gulvene har laminat, parkett og fliser.  
Veggene har malte plater.  
Himlingene har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Bom under flis i gangen samt sprekk i en flis ved inngangsdøren.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Fliser med bom bør fjernes og legges på nytt eller skiftes ut for å unngå at de løsner eller sprekker ytterligere.  
Flis med sprekk bør skiftes for å forhindre videre skade.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt betonggulv mot grunn.

### Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

### 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.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker over tak.

Type: isolert stålpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Byggeår.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 10.11.2022, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet 15.01.2024.



## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Kontroll av fall.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet innredning med benkeplate og utslagsvask i stål med blande batteri og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon



Test av avtrekket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.  
Malte himlingsplater i himlingen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

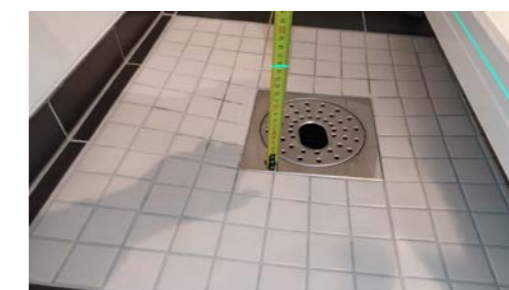
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre at vann ledes effektivt mot sluket.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom ved bruk, og vurder tiltak ved eventuell oppgradering eller renovering.

Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blande batteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og mulighet for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



test av avtrekket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende kjøkken.  
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.  
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender.  
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfrysescap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.  
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

#### Mindre avvik:

- Foringen under innredningen er løs.
- Avflasset lakk på håndtak.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av ventilatoren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).  
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.  
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Luftingen av kloakken avsluttes på kaldloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Stakepunkt må plasseres før første stikk på avløpsrør.  
Dersom luftingen ikke føres ut av bygget kan kondensproblemer oppstå.



### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket fra flexit plassert på kaldloftet.

Siste filterbytte ble utført i mars 2026.



### 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Sugeenhet av merket Flexit plassert på vaskerommet.  
Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2018 plassert på vaskerommet.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert på vaskerommet.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

NB:

- Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).
- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Bygningen har ingen rom eller bygningsdeler under terreng. Tradisjonell drenering rundt grunnmur vurderes derfor ikke som påkrevd. Fuktsikringen er i hovedsak basert på naturlig terrengavrenning og konstruksjonsutforming. Det er ikke registrert tegn til fuktrelaterte skader ved befaring, men løsningen er avhengig av at overflate- og takvann ledes bort fra bygningen. Regelmessig kontroll og vedlikehold av løsninger for vannavledning anbefales.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmurer av betongfylte elementer.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

# Tilstandsrapport

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinnstilling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m<sup>2</sup>/76 m<sup>2</sup>

1/2- part av tomannsbolig: Entré, Gang, 2 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 4 400 000

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

2 900 000

### Konklusjon markedsverdi

2 900 000

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Haugerudveien 18 A ,8802 SANDNESSJØEN 72 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	29-02-2024		2 750 000		2 750 000	38 194
2 Haugerudveien 14A ,8802 SANDNESSJØEN 86 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	11-02-2021	3 200 000	3 150 000		3 150 000	36 628
3 Haugerudveien 14B ,8802 SANDNESSJØEN 86 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	10-01-2021	3 200 000	3 120 000		3 120 000	36 279
4 Øvermarka 30A ,8802 SANDNESSJØEN 93 m <sup>2</sup> 1986 2 sov	02-02-2022	2 900 000	3 300 000		3 300 000	30 000

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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.

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

### Generell informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

### Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>  
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>  
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>  
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>  
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>  
Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>  
Eiendom Norge AS <http://www.eiendommenorge.no/>  
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

### Sammenlignbare salg

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	4 124
Kommunale avgifter:	Kr.	14 523
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### 1/2- part av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - 1/2- part av tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 400 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 400 000**

## 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

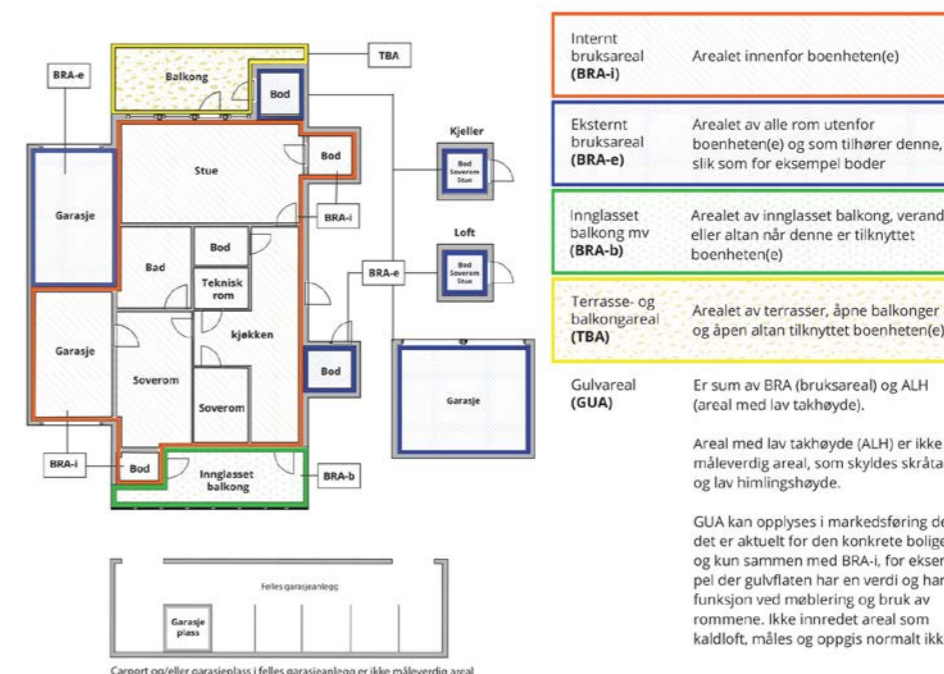
### Hva er måleverdig areal?

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.



### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

### 1/2- part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	76	8		84	
<b>SUM</b>	<b>76</b>	<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, vaskerom, bad, stue, kjøkken		

### Kommentar

Boder med utvendig adkomst på 4,9 og 2,8m<sup>2</sup> (BRA-E)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene stemmer med dagens bruk. Men gjennomgangen mellom tidligere bod og boligen er gjenbygd og brukes i dag som bod.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Enkelte arbeider på el-anlegget.

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	35	85		1	965 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Eiet

### Adresse

Haugerudveien 18A

### Hjemmelshaver

Nilsen Ben-Andre, Storvik Inga

### Kommentar

Felles tomt med Haugerudveien 18A.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Inga Storvik	Kunde

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Haugerudveien 18A har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet, med nærhet til barneskole, barnehage og busstopp. Det er ca 4km til Sandnessjøen sentrum.

### 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

Området er regulert til Boligbebyggelse, frittliggende småhus iht. reguleringsplan for "Haugerud", plan-ID 20110027. Ikrafttredelse 14.03.2012.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Felles eiet tomt som har ett areal på ca. 965m<sup>2</sup>.

### Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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 i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

### Parkjering

Parkering i carporten og på egen tomt/innkjørsel.

### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betongfylte elementer.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med profilerte stålplater.

Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	10.04.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	23.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	23.03.2026	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	13.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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 slitasje: 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 godkjenning 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.



## 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

Ben-Andre Nilsen

Inga Storvik

### Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Haugerudveien 18A  
8802 Sandnessjøen

1820-35/85/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1808260032

1



## 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Rørleggerspesialisten

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgitt i egenklærings skjema fra forrige eier: Rørleggerspesialisten la opp til bruk av vaskemaskin på teknisk rom. År usikkert. År er usikkert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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**

---

2



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Byttet en av viftene i balansert ventilasjon på grunn av ulyd. Hele vifte med motor ble byttet. Den gamle medfølger, og kan muligens repareres med bytte av lager.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av vifteenhet. "Plug and play".

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Opplever tidvis dårlig trekk ved bruk av luft-tilførselsrør på vedovn. Ved avkobling av dette er det ingen problem.

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

♦ **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**

---

3



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Sinus

**Beskrivelse av arbeidet:** Har lagt opp kurs og installasjon av elbil-lader + utestikk ved bod.

## 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**

Gjenkledning av gjennomgang til ekstra bod, mellom bod og hus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2024 da vi kjøpte bolig.

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av gulv på soverom (2025), stue og kjøkken. Maling av vegger og tak på soverom. Maling av vegger i gang, stue, kjøkken (2021). Gjort av tidligere eier og nåværende eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Bom i en del fliser i gang og vaskerom. Det er også en knekt flis i gangen (fuget fast etter brudd). Dørblad mellom stue og gang demontert, og følger ikke med.




## 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.




Adresse <b>Haugerudveien 18A, 8802 SANDNESSJØEN</b>	
Dato for energimerking <b>27.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-287401</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300644135</b>
Gårdsnummer <b>35</b>	Bruksnummer <b>85</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2018</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>84,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>76,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>146,72 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>161,41 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>12 677 kWh</b>
---	---



## Haugerudveien 18A, 8802 SANDNESSJØEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Haugerudveien 18A, 8802 SANDNESSJØEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørt ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 (Seksjon)

Bruksnavn	Haugerudveien 18A	Beregnet areal	0
Etablert dato	11.07.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	81/162	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Seksjonering	27.06.2018	18/1129	Tinglyst	
Seksjonering	27.06.2018		13.07.2018	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
NILSEN BEN-ANDRE F180598*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Haugerudveien 18A 8802 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)
STORVIK INGA F300198*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Haugerudveien 18A 8802 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugerudveien 18A	H0101	35/85/0/1	81	3	1	1	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Haugerudveien 18 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8802 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	216 Novik	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300644135		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	13.07.2018

1: Bygning 300644135: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 13.07.2018

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	227
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.09.2017	20.09.2017	
Ferdigattest	13.07.2018	13.02.2020	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugerudveien 18A	H0101	35/85/0/1	81	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	162	0	162	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/85

Bruksnavn	Haugerudveien 18	Beregnet areal	965.5
Etablert dato	21.03.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7321737.64	388580.94		Ja	965.5	

Saksnr.: 17/2342 Arkivnr.: GNR 35/85 Saksbeh.: BFR Deres ref.: Dato: 13.07.2018

### FERDIGATTEST

Sak nr. PUV 122/17.

Tiltakshaver: Alsten Bygg AS  
Byggeplass: Haugerudveien 18  
GNR./BNR. 35/85  
Arbeidets art: Nybygg  
Byggets art: Tomannsbolig  
Ansvarlig søker: Alsten Bygg AS

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §§ 20-1 og 20-2).

Bjørn Frammarsvik  
Enhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

UTSKRIFT TIL: Ansvarlig søker  
Alstahaug kommune, vannverket  
Alstahaug kommune, feiervesenet



Brev, saks korrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

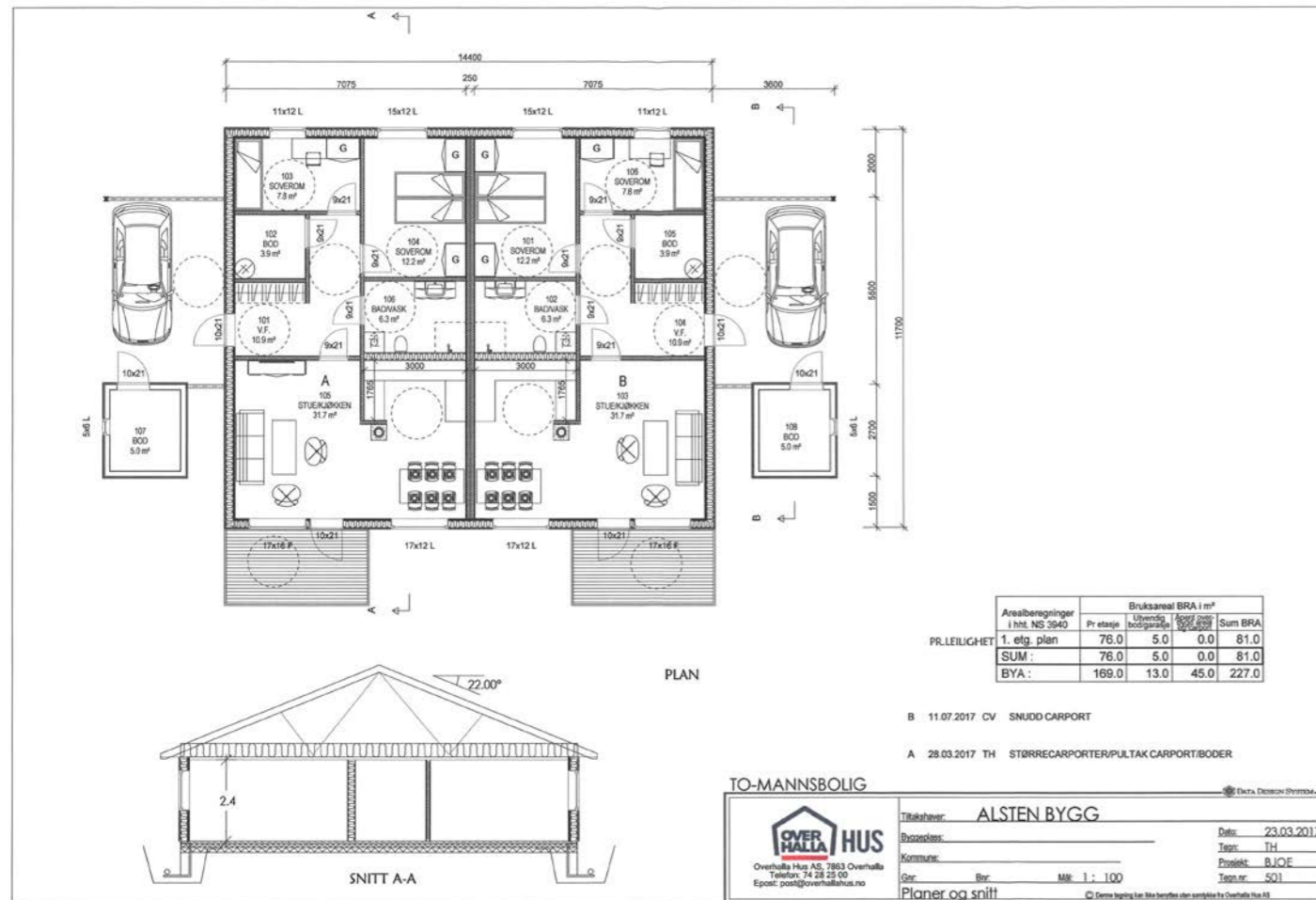
Besøksadresse: Strandgata 52, SANDNESSJØEN | Postadresse: Postboks 1006, 8805 SANDNESSJØEN  
Tlf.: | Faks: | E-post: post@alstahaug.kommune.no | Org.nr.: NO 938 712 441 MVA  
www.alstahaug.kommune.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen  
v/Lisa Helgesen  
Torolv Kveldulvs gate 25  
8800 SANDNESSJØEN

**Forespørsel om elektrisk anlegg i Haugerudveien 18 A, 8802 SANDNESSJØEN.**

Navn nettkunde: NILSEN BEN-ANDRE  
Målnummer: 6970631401394065

Det lokale eltilsyn (DLE) har ikke kontrollert anlegget. Bakgrunnen for dette er at DLE kun gjennomfører nyanleggskontroll på en liten del av alle nybygde anlegg. Vi anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

### Søknad om seksjonering

Tinglingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Alstahaug Kommune</i>	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <i>ALSTEW Bygg A/S</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>886443412</i>	E-postadresse <i>Robert@alsten-bygg.no</i>	
Adresse <i>ibsens gt. 13</i>	Postnummer <i>8800</i>	Poststed <i>Sandnessjøen</i>	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr. <i>1820</i>	Kommunens navn <i>ALSTAHaug KOMMUNE</i>	Gårdsnr. <i>35</i>	Bruksnr. <i>85</i>
		Festennr.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>886443412</i>	Navn <i>ALSTEW BYGG A/S</i>	Eierandel (oppgis som brøk) <i>1/1</i>

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller)	Sameiebrøk (nevner)	Tilleggsareal							
				Formål	Brøk (teller)	Brøk (nevner)	Tilleggsareal				
1	B	1/2	B	13		25		37		49	
2	B	1/2	B	14		26		38		50	
3				15		27		39		51	
4				16		28		40		52	
5				17		29		41		53	
6				18		30		42		54	
7				19		31		43		55	
8				20		32		44		56	
9				21		33		45		57	
10				22		34		46		58	
11				23		35		47		59	
12				24		36		48		60	
Sum tellere:		1		Nevner =		1					

Dato <i>20/6-2018</i>	Innsenderens underskrift <i>Robert Swan</i>
--------------------------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



### Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukslister: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysning**  
Organisasjonsnr  
*938712441*  
Navn  
*ALSTAHaug KOMMUNE*

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr  
*886443412*  
Navn  
*ALSTEN BYGG AS*  
Bruksenhet  
*ALSTEN BYGG AS*  
Adresse  
*Postboks 107, 8801 SANDNESSJØEN*

**Matrikkelenheter(er) som er seksjonert**  
Knr  
*1820*  
Gnr  
*35*  
Bnr  
*85*

Nye seksjoner		Samlebrøk		Formålkode		Tilleggsareal bygning		Eksklusiv utareal	
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Ja	Nei	Ja	Nei
1820	35	85	0	1	Boligseksjon	Ja	Nei	Ja	Nei
1820	35	85	0	2	Boligseksjon	Ja	Nei	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

Løpenummer for forretning: 602368121  
Vedlegg: Ja



Doknr: 1015730 Tinglyst: 11.07.2018  
STATENS KARTVERK



**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 18/6-2018 Innsenderens underskrift: Robert Swan

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandnessjøen 27/6-18	Robert Swan	ROBERT SWAN

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
1820	ALSTHAUG	35	85	
Dato: 27.06.2018	Underskrift: [Signature]	Stempel: ALSTHAUG KOMMUNE Plansektor		

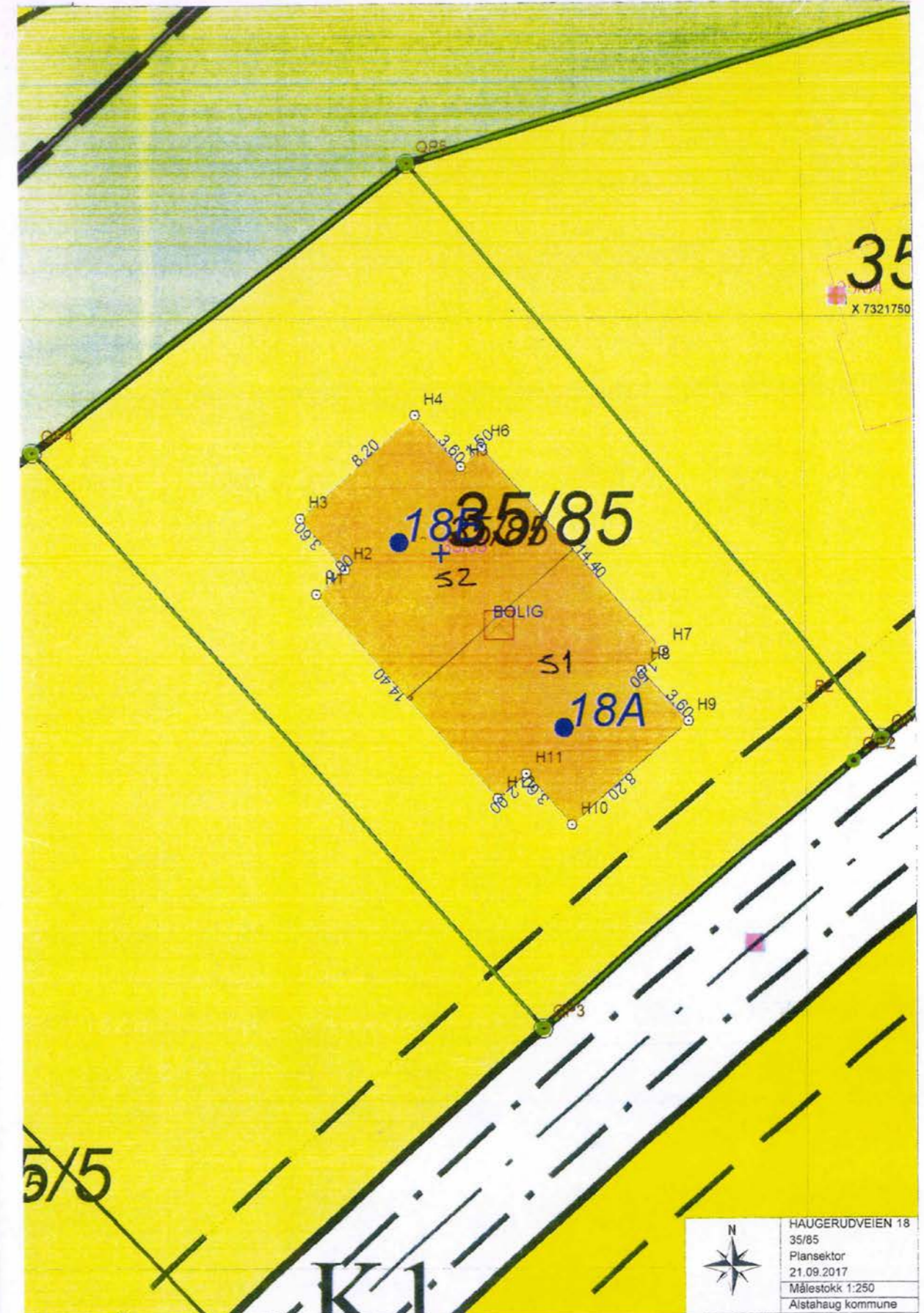
Dato: Innsenderens underskrift:

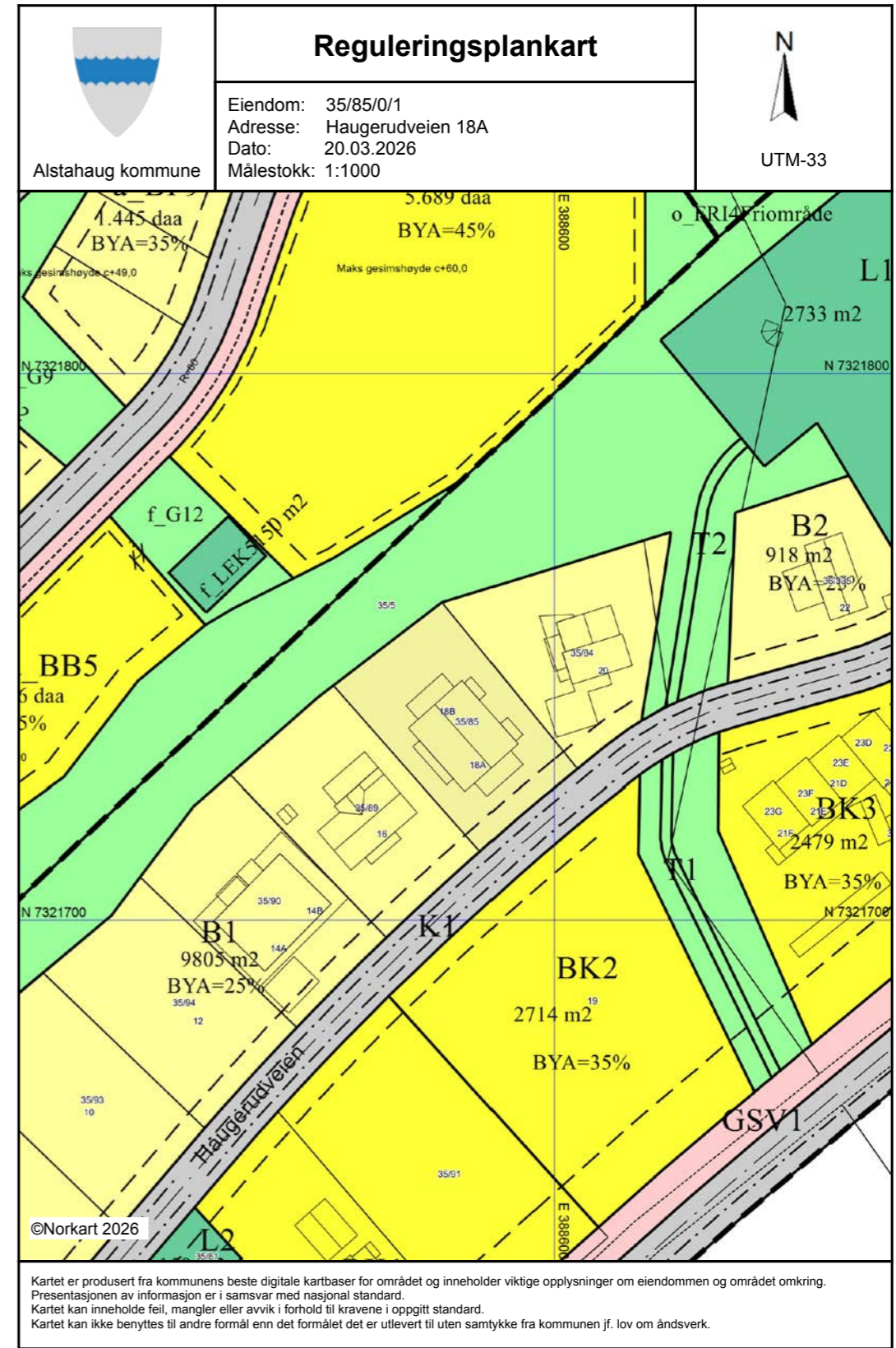
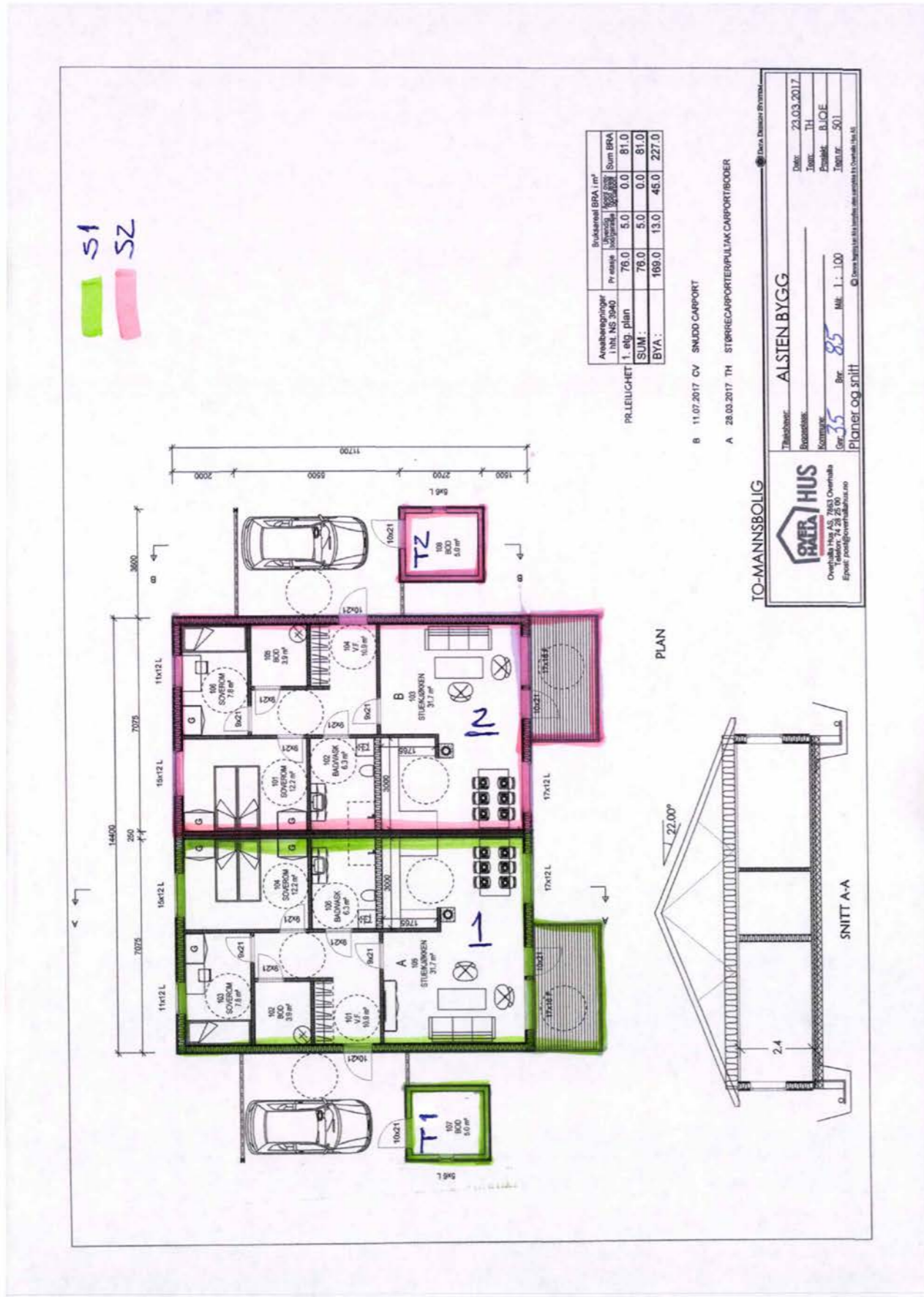
**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**


Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal		S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal		S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal			
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	S.nr	Formål			B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	S.nr	Formål	B = tilleggsareal i bygning			G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
61				85				109							133										
62				86				110							134										
63				87				111							135										
64				88				112							136										
65				89				113							137										
66				90				114							138										
67				91				115							139										
68				92				116							140										
69				93				117							141										
70				94				118							142										
71				95				119							143										
72				96				120							144										
73				97				121							145										
74				98				122							146										
75				99				123							147										
76				100				124							148										
77				101				125							149										
78				102				126							150										
79				103				127							151										
80				104				128							152										
81				105				129							153										
82				106				130							154										
83				107				131							155										
84				108				132							156										
Sum tellere:								Nevner =																	

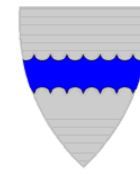
Dato \_\_\_\_\_ Innsenderens underskrift \_\_\_\_\_





Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Boligbebyggelse, blokker
	Forretninger
	Lekeplass
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Trase for teknisk infrastruktur
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)
	Grønnstruktur
	Turveg
	Friområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Alstahaug  
kommune



## OMRÅDEREGULERING FOR "HAUGERUD"

Nasjonal planid: 1820.20110027

Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 14.03.12

JMA

Adm. retting av skrivefeil: 03.07.14

JMA

### REGULERINGSBESTEMMELSER:

Planområdet er regulert til følgende formål:

#### 1. Bebyggelse og anlegg

<i>Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1-B3</i>	(kode 1111)
<i>Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK3</i>	(kode 1112)
<i>Forretninger, F1</i>	(kode 1150)
<i>Lekeplass, L1, L2</i>	(kode 1610)
<i>Kombinert bebyggelse og anlegg, B/I 1</i>	(kode 1800)

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

<i>Kjøreveg, K1-K2</i>	(kode 2011)
<i>Gang- og sykkelveg, GSV1</i>	(kode 2015)
<i>Gangveg, G1-G2</i>	(kode 2016)
<i>Trase for teknisk infrastruktur</i>	(kode 2100)

#### 3. Grønnstruktur

<i>Grønnstruktur</i>	(kode 3001)
<i>Turveg, T1-T2</i>	(kode 3031)

### § 1 FELLESBESTEMMELSER

#### 1.1 Byggegrenser

Der det ikke er angitt byggegrense på plankart, er byggegrensen 4 meter fra formålslinje. Ny bebyggelse skal uansett ha en avstand på minimum 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger.

#### 1.2 Tomteutnyttelse

Tillatt utnyttelse er angitt på plankart som prosent BYA inkludert nødvendig areal for parkering.

#### 1.3 Høydefastsettelse

Generelt for høydefastsettelse er, dersom ikke annet er nevnt i den enkelte bestemmelse, at høydene skal måles fra planert terreng, gjennomsnittlig nivå rundt bygningene.

#### 1.4 Universell utforming

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

#### 1.5 Parkering

Parkeringsdekning skal skje på egen grunn etter følgende norm:

- Eneboliger 2,0 plass pr. enhet.
- Leiligheter 2,0 plass pr. enhet til og med 4 enheter deretter 1,5 plass for påfølgende enheter.
- Tjenesteyting 0,8 plass pr. ansatt
- Forretning 1,0 plass pr. 50 m<sup>2</sup>.

#### 1.6 Støy

Før ferdigattest kan utstedes må det sørges for at boligdelen av bygningene ikke overskrider grensene i miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. ( Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn 55 L<sub>den</sub> på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 70 L<sub>5AF</sub>. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.)

### **§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### 2.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres med sal- eller valmtak med takvinkel på minimum 18 grader. Det tillates ark eller takoppløft i tillegg til fastsatt gesimshøyde.

For områdene B1- B3 tillates inntil 2,0 etasjer, maksimal gesimshøyde 5,8 meter og maksimal mønehøyde 8,6 meter.

Garasjer kan plasseres inntil 5 meter fra vegens formålsgrense dersom de plasseres vinkelrett på veg. Plasseres garasjer parallelt med veg skal avstanden til vegens formålsgrense være minimum 1 meter. Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal (BRA) på 45 m<sup>2</sup>. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg.

#### 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert, BK1- BK3

Bebyggelsen skal oppføres med sal- valm, pult- eller flat tak med takvinkel på minimum 18 grader. Det tillates ark eller takoppløft i tillegg til fastsatt gesimshøyde.

For områdene BK1- BK3 tillates inntil 2,0 etasjer, maksimal gesimshøyde 5,8 meter og maksimal mønehøyde 8,6 meter.

Garasjer skal utføres som felles anlegg.

Det kreves detaljert utomhusplan for tomtens samlede utnyttelse før byggetillatelse kan gis.

#### 2.3 Forretninger, F1

Området kan benyttes til dagligvarehandel. Næringsvirksomhet skal ikke medføre støy i tidsrommet kl. 23 – 07 eller støy som overstiger 55 L<sub>den</sub>.

Tak kan utføres som sal- valm-, pult-, eller flat tak. Det tillates inntil 2,0 etasjer, maksimal

mønehøyde er 8,6 meter.

#### 2.4 Lekeplass, L1, L2

Lekeplassene er offentlige og grunnarealene skal opparbeides slik at disse kan utstyres ihht. gjeldende krav i overordnet plan. Det tillates kommunaltekniske installasjoner i grunnen. Området skal planeres etter inngrep.

#### 2.5 Kombinert bebyggelse bolig/institusjon, B/I 1

Bebyggelsen skal oppføres med sal- valm, pult- eller flat tak med takvinkel på minimum 18 grader. Det tillates ark eller takoppløft i tillegg til fastsatt gesimshøyde.

For området tillates inntil 2,0 etasjer, maksimal gesimshøyde 5,8 meter og maksimal mønehøyde 8,6 meter.

Garasjer skal utføres som felles anlegg.

Det kreves detaljert utomhusplan for tomtens samlede utnyttelse før byggetillatelse kan gis.

### **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### 3.1 Offentlig kjøreveg, K1-K2

Offentlige vegformål må detaljprosjekteres før arbeid igangsettes.

Regulert kjørebanebredde på K1 er 4,0 m total formålsbredde er 8 m.

Regulert kjørebanebredde på K2 er 6,0 m total formålsbredde er 12m.

#### 3.2 Gang- og sykkelveg, GSV1

Regulert formålsbredde er 7,0 m, gang- og sykkelveg skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde.

Gang- og sykkelvegen må opparbeides før det kan gis byggetillatelse i området.

#### 3.3 Gangveg, G1

Regulert formålsbredde er 6,0 m.

### **§ 4 GRØNNSTRUKTUR**

#### 4.1 Grønnstruktur

Området skal være offentlig. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området. Det tillates ikke inngrep i bekk innenfor området med mindre disse utgjør en forbedring av vannstrengen.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates. Det tillates kommunaltekniske installasjoner i grunnen. Områdene skal planeres og tilsås etter inngrep.

#### 4.2 Turveg, T1-T2

Området skal være offentlig. Turveg kan opparbeides i 2, 0 m bredde.

## § 5 HENSYNSSONER

### 5.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiens plan. Arealene innen frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

### Definisjoner:

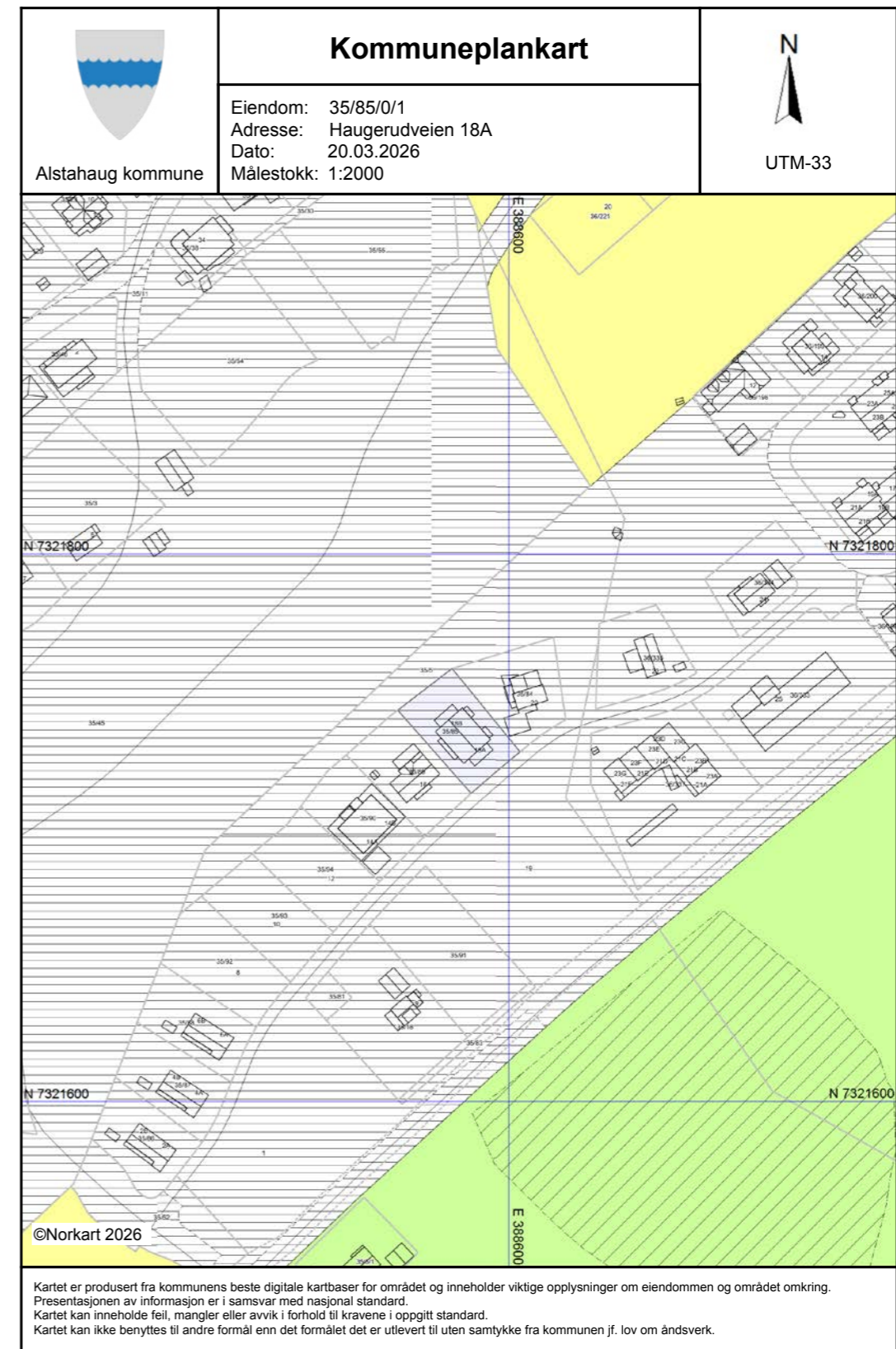
*Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71*

*BYA: Tillatt bebygd areal i prosent av tomtearealet inkludert nødvendig parkeringsareal.*

*BRA: Bruksareal for bebyggelse på tomt.*

*L<sub>den</sub> se retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442*

Sandnessjøen 07.02.12 JMA





## Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Haugerudveien 18A, 8802 SANDNESSJØEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201622						
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	14.12.2016						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>965 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H910</td> </tr> <tr> <td><b>KPDetaljering</b></td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	965 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<b>Delareal</b>	965 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H910						
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20110027
<b>Navn</b>	Haugerud

### Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)**
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv (PBL2008)**
- Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass (PBL2008)**
- Fiske - eksisterende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)**
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
  - Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)**
- Angitthensynsgrense
  - Detaljeringgrense
  - Bestemmelsegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
  - Planens begrensning
  - Grense for arealformål
  - Hovedveg - eksisterende
  - Samleveg - eksisterende
  - Adkomstveg - eksisterende
  - Gang-/sykkelveg - eksisterende
  - Farled - eksisterende

<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.03.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/508/20110027_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/508/20110027_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 965 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

### Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

# 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.



**aktiv.**  
Tar deg videre