



aktiv.

Torolv Kveldulvsens gate 62, 8800 SANDNESSJØEN

**Pen leilighet i sentrum av
Sandnessjøen med 2 balkonger, 3
sov og 2 bad | 2 Parkeringsplasser**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 149 542,-
Total ink omk.: Kr 5 549 542,-
Felleskostn.: Kr 800,-
Selger: Bård Anders Langø
Lise Olderskog Langø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
P-rom/BRA: 130/134 m²
Tomtstr.: 606.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 81 **Snr.** 3

Oppdragsnr.: 1801230096

Pen leilighet i sentrum av Sandnessjøen med 2 balkonger, 3 sov og 2 bad | 2 Parkeringsplasser

Ønsker du å ha en lettvinthverdag med alt på ei flate og lite vedlikhold? Her har du en unik mulighet å skaffe deg en lekker leilighet i øverkant av Sandnessjøen sentrum. - Selger har tegnet dobbeltboligforsikring til fordel for kjøper - For deg som er usikker på om du får selge din egen bolig- Snakk med megler om dette!

Leiligheten:

- 5 minutters gangavstand til sykehuset
- Lav husleie og forutsigbare utgifter
- Fjernvarme inkl i fellesutgiftene
- Biopeis
- Praktisk planløsning
- 3 soverom og 2 bad
- Meget godt isolert mellom etasjene
- 2 balkonger
- Her har du på sommerstid sol til over midnatt
- Lyst og åpent med moderne overflater
- 2 parkeringsplasser hvorav en med elbil-lader

Denne leiligheten må dere bare se! Om ikke oppsatt visningstidspunkt skulle passe så kontakt megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	57
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 134kvm

P-rom 130kvm

Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

3. etasje: 134 kvm

Primærrom

3. etasje: 130 kvm Entré, gang, stue/spisestue/kjøkken, 3 soverom og 2 bad.

Sekundærrom

3. etasje: 4 kvm Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

606.1 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet felles tomt med ett areal på ca. 606m². Asfaltert innkjørsel på gårds plass.

Beliggenhet

Torolv Kveldulvsøns gate 62 ligger meget sentralt til i Sandnessjøen med gangavstand til det du måtte trenge av fasiliteter og servicetilbud.

Området består av flere hus og bygninger med næring og ligger like ved havnen.

Ikke mer enn 6 minutters gange vil du befinne deg på AMFI Skansen. Her finner du diverse butikker innen mote, interiør, sport, bokhandel, dagligvare m.m. Rundt senteret, i sentrum, vil du også finne flere gode spiseplasser, samt enda flere butikker.

Sandnessjøen kan også by på flere flotte turområder. Den mest populære og kjente turen er gjerne De Syv Søstre. Dette er en flott fjellkjede langs Helgelandskysten med

syv topper. Derav navnet.

Den seigeste turen og gjerne den vanskeligste er turen opp til Botnkrona, det høyste og nordligste toppen i De Syv Søstre med hele 1072 m.o.h. Denne turen passer seg best på sommerstid, da det fort havner en del snø her de siste 100 meterne på vinter/vårs tid.

En annen av toppene, Grytfoten, er en lettere tur og skal være en svært grei tur med kun ett lite småbratt parti. Underveis opp Grytfoten har du en perle rundt vannene Krumman. Denne toppen er 1 019 m.o.h. og er topp nummer 2 fra nord i fjellrekka De Syv Søstre.

Topp nr. 3 fra venstre, Skjerdingsgen, er gjerne toppen som er greiest å bestige. Turen har en jevn og fin stigning og den passer å gå i tempo du selv ønsker. Det er også toppen blant De Syv Søstre som egner seg best å gå om vinteren.

Trives du best innendørs er det ikke mer enn 5 og 10 minutters gange til treningssentrene Feel24 og IFORM Sandnessjøen. For de yngste er det gangavstand til fotballbaner og idrettshall.

Det er ellers gangavstand til skoler, barnehager og offentlig transport når du bor såpass sentrumsnært.

Offentlig transport i nærheten:

-Bybuss, 3 min å gå

Dagligvare i nærheten:

-Bunnpris Sandnessjøen, 6 min å gå

-Rema 1000 Sandnessjøen (Post i butikk), 10 min å gå

Skoler i nærheten:

-Bjarnetjønna skole (5.-7. kl.), 10 min å gå

-Sandnes barneskole (1.-4. kl.), 19 min å gå

-Sandnessjøen ungdomsskole, 17 min å gå

-Sandnessjøen VGs, 15 min å gå

Barnehager i nærheten:

-Posthornet barnehage (0-5 år), 3 min å gå

-Stamnes barnehage (1-5 år), 11 min å gå

-Regnbuen barnehage (0-5 år), 14 min å gå

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ett boligbygg fra 1920, bygd over totalt 4 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og naturstein. Yttervegger av stålkonstruksjon og bindingsverk/røysverk, utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon med takoppløft, utvendig tekket med skifertakstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeuttak ved trapp.

Innhold

3. etasje: Entré, gang, stue/spisestue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad og bod.

Kjeller: Bod med god plass samt et fellesareal i kjeller.

Standard

Leiligheten er stor, sentral og meget moderne. Blant annet kan den skimte med 2 balkonger, 3 soverom, 2 bad og parkeringsplass midt i sentrum av Sandnessjøen. Inngangspartiet til leiligheten er meget innbydende med praktiske fliser på gulv og malte slette vegger. Når du har hele 2. etasje for deg selv kan du fint henge fra deg ytterjakker og sko utenfor inngangsdøren til leiligheten. Her har du også adkomst til en av balkongene som leiligheten disponerer. Leiligheten har to inngangsdører da det opprinnelig var tenkt to leiligheter i denne etasjen. Når du entrer leiligheten kommer du inn i en gang med fliser på gulv. Her er det også god plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Videre inn kommer vi til stuen. Du vil fort oppleve hvor åpent og lys leiligheten fremstår med vindusflater på alle 4 sider av leiligheten. I stuen er det lagt en lys 3-stavs parkett og hvite, malte flater på vegger og i himling. Det er også vannbåren varme i leiligheten. Stuen kan enkelt deles inn i flere soner med den utformingen den bærer. Første del vi kommer inn i rommer god plass til å innrede med en deilig sofagruppe og tv-krok. Downlights i himling. På langveggen inn mot kjøkkenet er det tapetsert en mørk tapet med mønster i kontrast mot de ellers lyse overflatene. På halvveggen mot stuen er det installert en lekker peisinnatts som også kan skimtes fra kjøkkenet. Legg også merke til de lekke, listefrie vinduene som går igjen i hele leiligheten. Fra stuen har du adkomst til balkong nummer 2. Her er det god plass til å innrede med en deilig sitte- eller spisegruppe. Balkongen er overbygget og kan dermed nytes når enn skulle ønske. Når været tillater det kan du nyte solen her til ca. kl. 00.40 midtsommers. Nyt den flotte utsikten over nærområdet mot fjorden.

Videre inn i leiligheten finner vi kjøkkenet. Meget romslig kjøkken med mørke, slette

fronter og hvit benkeplate i kontrast. Det er rikelig med skap- og benkeplass som gjør dette til et svært funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken. Den store kjøkkenøyen tillater også ekstra spise-/sitteplasser som gjør det til et sosialt kjøkken men gir også rom for bruksmulighet innenfor f.eks. kontorløsning. Integrerte hvitevarer, herunder kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. På vegg mellom benkeplate og overskap er det montert en nydelig backsplash med bilde av Helgelandsbrua.

Videre forbi kjøkkenet vil du finne en naturlig plass for spisestuen. Her er det god plass til å innrede med ønsket spisegruppe, enten du ønsker langbord eller noe mindre. Her er det også mulighet til å innrede med en mindre tv-stue, lesestol osv.

Leilighetens to bad finner du på hver sin side av kjøkkenet. Baderom 1 v/ stue er flislagt med store, mørke fliser på gulv og hvite, avlange fliser på vegg men en bord av svarte fliser bak toaletter. Malte flater i himling med downlights. Innredning består av vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, vegghengt møbel med skap og skuffer, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett og badekar. Baderom 2 v/ spisestue er flislagt med de samme flisene. Innredning består av vegghengt servantinnredning med skuffer, ovenpåliggende servant, dusjkabinett og vegghengt toalett. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hovedsoverommet ligger ved stuen og er av meget god størrelse. Veggene har malt i en deilig, dyp og mørk blåfarge. Det er god plass til å innrede med stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Soverom 2 og 3 ligger vegg i vegg videre forbi spisestuen og ved inngangsparti nr 2. Begge rommene er av god størrelse med god plass til å innrede med seng, garderobeløsning og ønsket møblering.

På sameiets tomt er det markerte biloppstillingsplasser og montert elbil-lader.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren ved inngangspartiet tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

Balkongdøren bør justeres.

Innvendig > Radon

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

Konsekvens/tiltak

-Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Inngangsdøren til badet er plassert i våtsonen til badekaret og døren er av uegnet materiale.

Sprekk i en skjøt mellom to gipsplater.

Konsekvens/tiltak

-Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav.

TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.

Sparkling av sprekken i himlingen bør vurderes.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom/wc

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

Rørskapet mangler sprutplate.

Det mangler kurs fortegnesle på rørkursene.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Det bør monteres sprutplate i rørskapet og rørene bør merkes.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått tildelt tilstandsgrad 3.

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.

Lampene over kjøkkenøy og spiserbodr medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles, asfalterte oppstillingsplasser. Elbil-lader montert.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med fjernvarme og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 400 000

Kommunale avgifter

Kr 18 360

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer feiegebyr, vann, avløp og renovasjon. Beløpet er en årsprognose for 2023 og derfor kun et estimat.

Eiendomsskatt
Kr 5 233

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt

Beløpet er en årsprognose for 2023 og derfor kun et estimat.

Formuesverdi primær
Kr 1 077 959

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 3 880 653

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale opplysninger, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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
134/414

Felleskostnader inkluderer

Fjernvarme, strøm i fellesareal, felles byggforsikring etc. Felleskostandene vil variere etter bruk av strømkostandene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 800

Kommentar fellesgjeld

Ang. formuen er den felles for alle seksjoner,

Andel fellesformue

Kr 69 215

Forretningsfører

Forretningsfører

Per Kristian Karl Jægtvik

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 81, seksjonsnummer 3 i Alstahaug kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.09.2013 - Dokumentnr: 821736 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 134/414

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Restaurering av bolig/forretning datert 09.07.2018.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Det foreligger godkjente bygningstegninger dater 01.2011. I tillegg er det blitt gjort bruksendringer, og disse er som følger:

Det foreligger tegninger som viser to leiligheter på hhv. 61 m² og 70 m². Veggen mellom leilighetene er fjernet og slått sammen til en leilighet. Slik leiligheten er oppstilt i dag har den følgende rom-oppstilling:

- 3 soverom
- 1 bad/wc
- 1 bad/vaskerom/wc
- Stue/spisestue/kjøkken
- Gang
- Entré
- Bod

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.07.2018.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig/forretning.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmegler 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 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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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 videreformidle 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. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 400 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

135 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 400 000,00))

149 542,- (Omkostninger totalt)

5 549 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 149 542

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

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.

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3 900 og - oppgjørshonorar kr 4 500,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 502,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, tilstandsrapport og utskrift av heftelser/servitutter. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Ansvarlig megler

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen

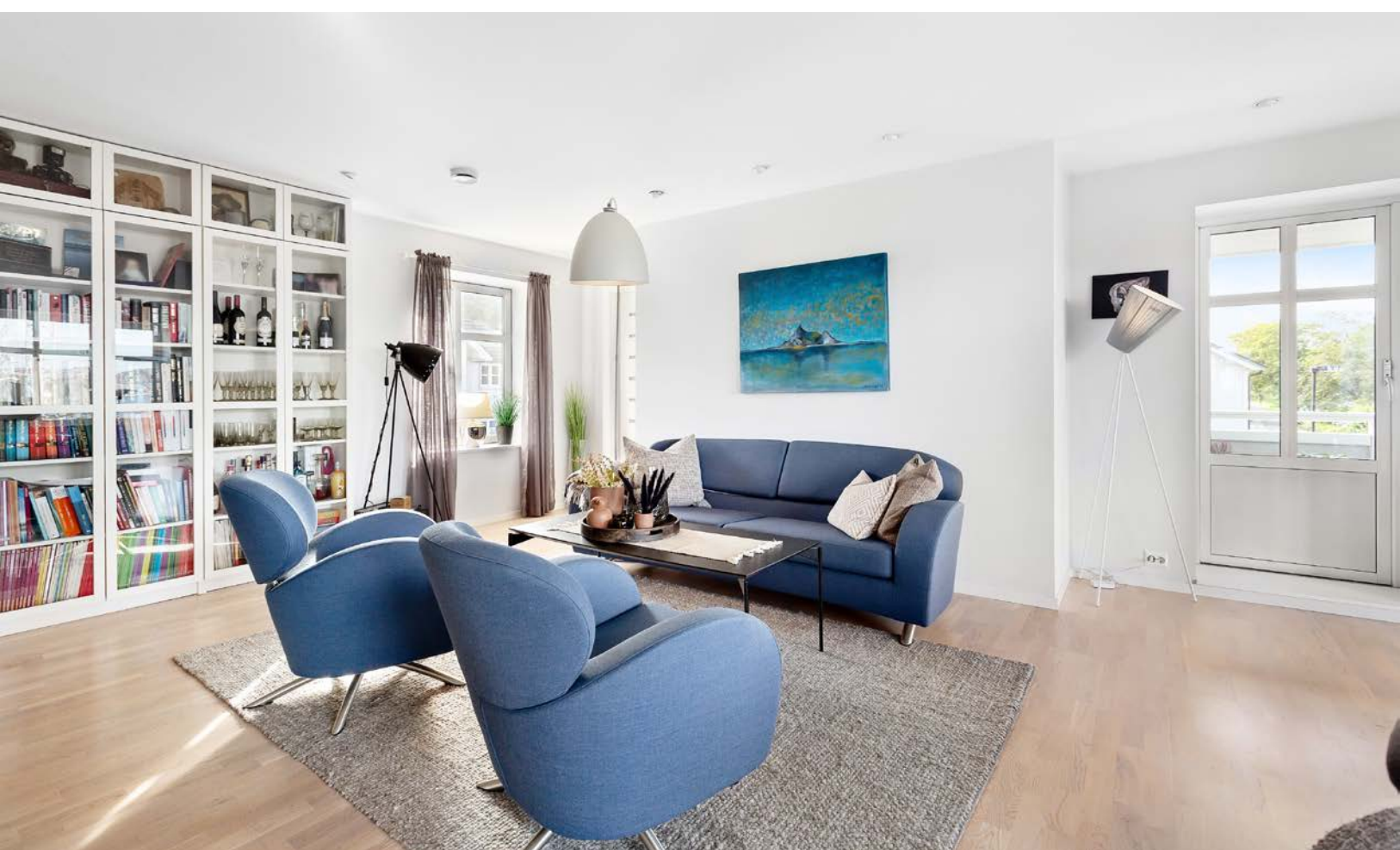
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

08.04.2024



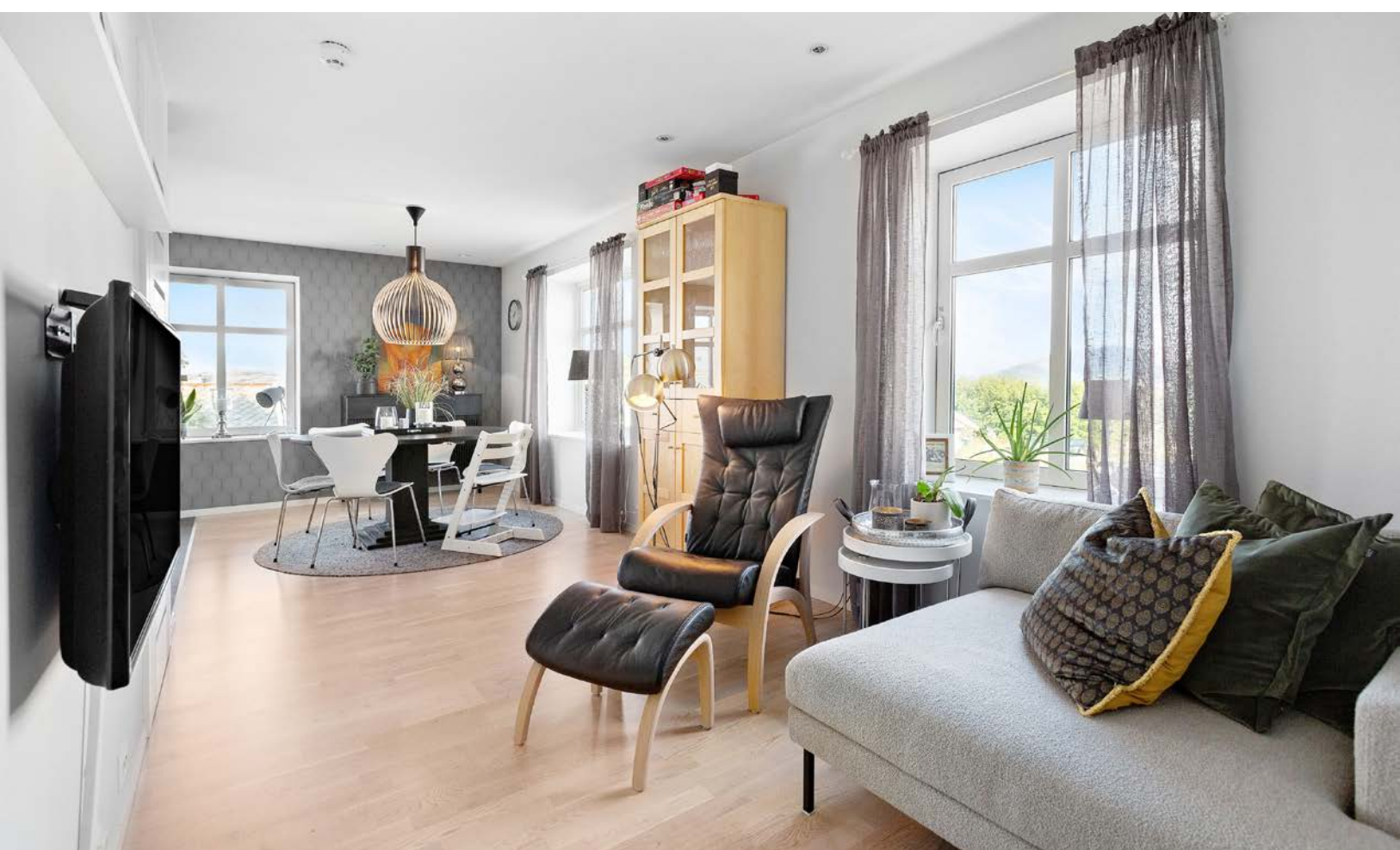


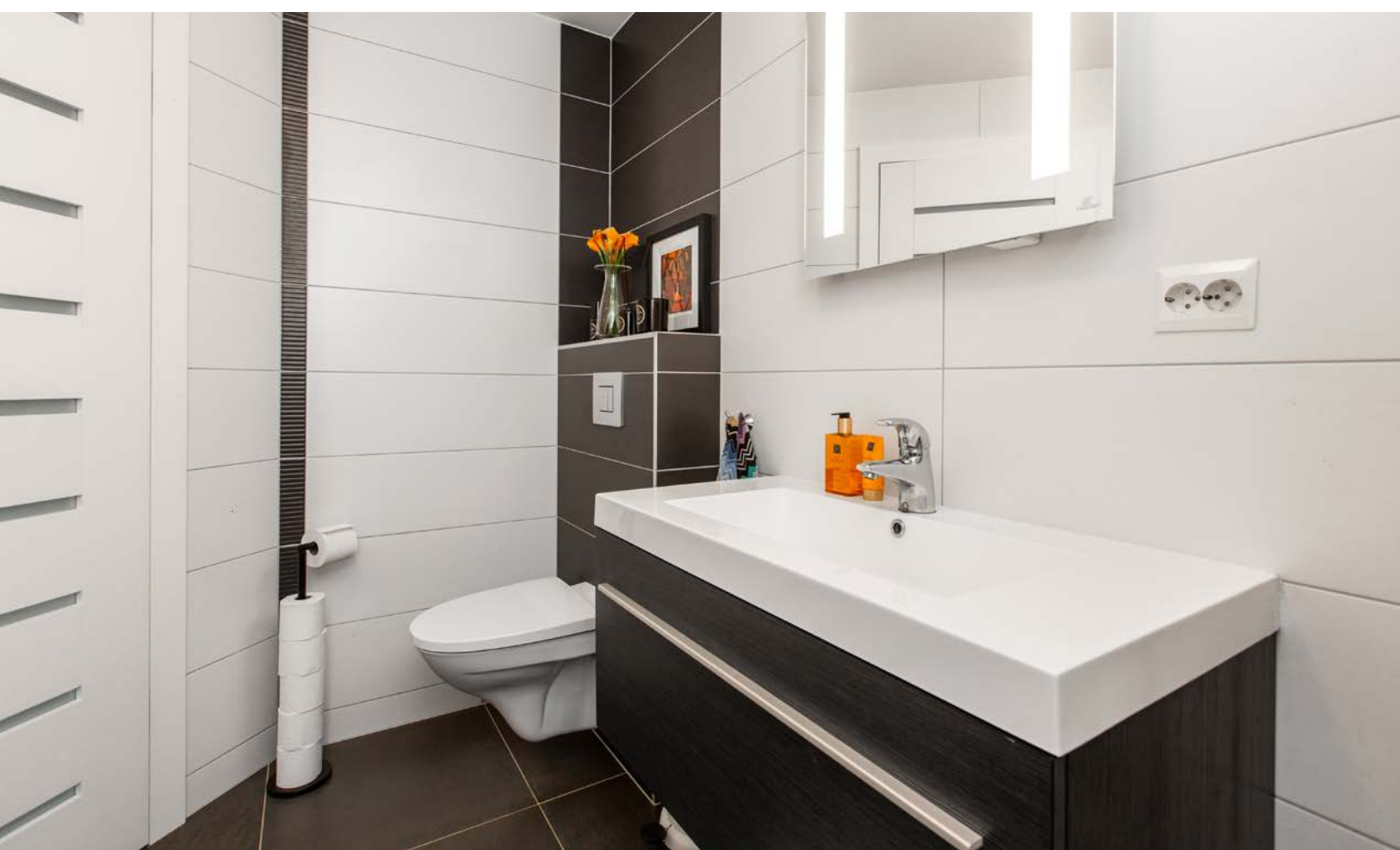
















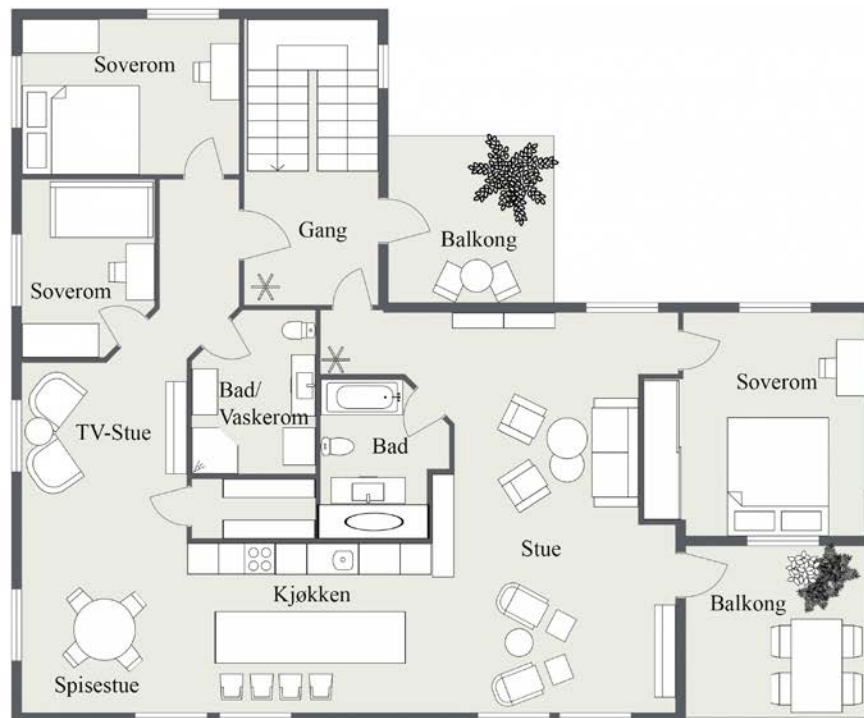








2.etg. 2D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

2.etg. 3D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Torolv Kveldulvsons gate 62, 8800
SANDNESSJØEN

📖 ALSTAHAUG kommune

gnr. 37, bnr. 81, snr. 3

Markedsverdi

5 800 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 134 m²



Befaringsdato: 21.09.2023

Rapportdato: 26.09.2023

Oppdragsnr.: 20914-2132

Referansenummer: KL3060

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Lars Brattland



MO
TAKST



Gyldig rapport
26.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

marius@motakst.no

472 67 180

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen

sindre@motakst.no

908 82 357

MO
TAKST

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. Etasje	134	130	4
Sum	134	130	4

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 01.2011. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Det foreligger tegninger som viser to leiligheter på hhv. 61 m² og 70 m².

Veggen mellom leilighetene er fjernet og slått sammen til en leilighet.

Slik leiligheten er oppstilt idag har den følgende rom-oppstilling:

- 3 Soverom
- 1 Bad/wc
- 1 Bad/vaskerom/wc
- 2 Stuer
- 1 Kjøkken
- 1 Spisestue
- 1 Gang
- 1 Entré
- 1 Bod

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

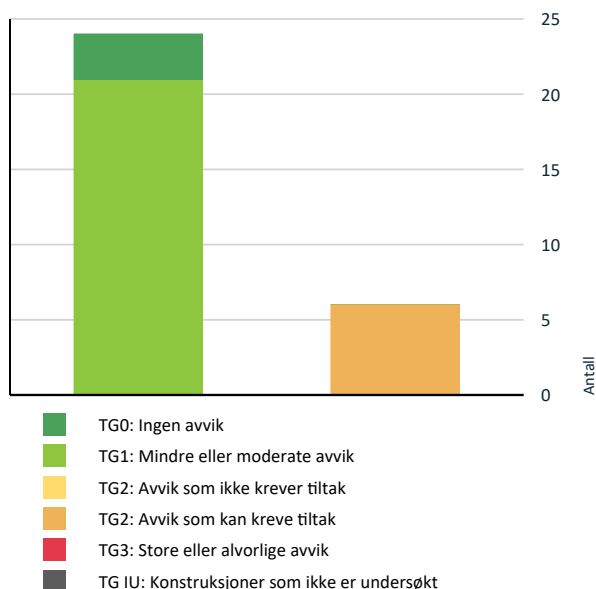
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Inngangsdøren til badet er plassert i våtsonen til badekaret og døren er av uegnet materiale. Sprekk i en skjøt mellom to gipsplater.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rørskapet mangler sprutplate.
Det mangler kurs fortegnesle på rørkursene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren ved inngangspartiet tar i terskel.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent
24.11.2011 og fikk utstedt
ferdigattest 09.07.2018.

Anvendelse

Leiligheten var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Formål	Beskrivelse
2013	Modernisering	Opprinnelig er boligbygget fra 1920, i 2013 ble boligbygget renoveret.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2013.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Dører

TG 2

Inngangsdør til leiligheten: Malt isolert dør med brannklasse B30 fra 2013.
Balkongdører: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2013.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Balkongdøren ved inngangspartiet tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Balkongdøren bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong-vest på ca. 9,1 m² med malt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen.

Balkong-øst på ca. 8,5 m² med malt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra felles trappegang.



Andre utvendige forhold

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Tilstandsrapport

Gulv er dekket med parkett og flis.
Vegger er dekket med malteplater.
Himlinger er dekket med malte plater
Gulvvarme via vannbåren varme.

Mindre avvik:

- Synlige/sprekke i skjøter mellom himlingsplater i stuen.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller av betong.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 8 mm.

Radon

TG 2

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.

Innvendige dører

TG 1

Dørene er slette dører med frosted glass-spalter.
Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Andre innvendige forhold

Fellesareal er ikke tilstandsvurdert da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Biopeis

TG 1

Leiligheten har en innebygd biopeis av ukjent type i stuen.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Ved oppføring av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er dekket med flis.
Himling er dekket med malte gipsplater.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Inngangsdøren til badet er plassert i våtsonen til badekaret og døren er av uegnet materiale.
Sprekk i en skjøt mellom to gipsplater.

Konsekvens/tiltak

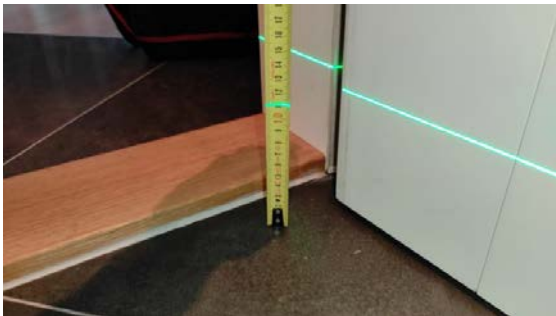
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav.
TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.
Sparkling av spreken i himlingen bør vurderes.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med fliser og har vannbåren gulvvarme.



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med to heldekkende servanter med hver sitt ett-greps blandebatteri, speil med belysning, badekar og vegghengt toalett.

Mindre avvik:
- Frontene på høyskapet tar i hverandre.



Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

Ventilasjon

TG 1

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte i dørrbladet.



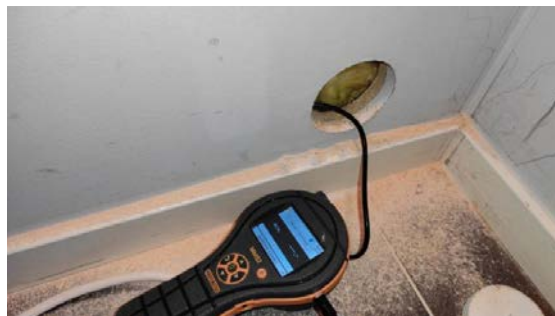
Funksjonstest av avtrekk.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende entré. 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%. Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Ved oppføring av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er tekket med flis.

Himling er tekket med malte gipsplater.

Overflater Gulv

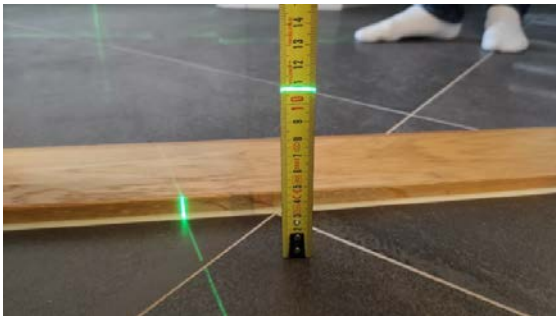
TG 2

Gulv er tekket med fliser og har vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, dusjkabinett, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.



Ventilasjon

TG 1

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tiluft via luftespalte i dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.

Tilstandsrapport



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende entré. 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%.



Kontroll av røropplegg.



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, keramisk benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskapp, oppvaskmaskin, vinskap, micro, stekeovn og platetopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøl/fryseskapp, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Rørskap plassert felles trappegang.
Hovedstoppekran plassert kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørskapet mangler sprutplate.

Det mangler kurs fortegnesle på rørkursene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sprutplate i rørskapet og rørene bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

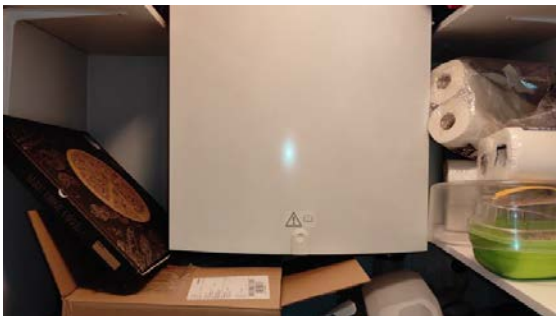
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket SwegonCasa fra 2013 plassert i bod.

Eier opplyser om at filteret har jevnlig blitt byttet ca. 1 gang i året.



Sentralstøvsuger

TG 1

Leiligheten har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Villavent plassert i kjelleretasjen.

Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.



Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2013 plassert i tekniskrom.

Vannbåren varme

TG 1

Leiligheten har vannbåren varme fra Sandnessjøen Fjernvarmeanlegg AS.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-skap plassert i entré/gang.
Automatsikring er og måler.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2013 El-installasjonen er i hovedsak fra 2013.

2. 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.

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

Ja Samsvarserklæringer er fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei DLE har ikke kontrollert anlegget.

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.



Branntekniske forhold

! TG 0

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Eier opplyser om at brannslukningsapparat skaffes før salg.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsanlegg er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

134 m²/130 m²

Boligbygg med flere boenheter : 3 Soverom, 2 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Gang, Entré, 2 Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

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 takstingenørrens 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.lovdato.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.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjøbergs gate 25 ,8800 SANDNESSJØEN 83 m² 2016 2 sov			04-07-2023	2 000 000	2 500 000	2 390 100	4 890 100	58 917
2	Sjøbergs gate 25 ,8800 SANDNESSJØEN 83 m² 2016 2 sov			11-09-2023	2 500 000	2 450 000	2 415 000	4 865 000	58 614
3	Novikveien 105 D ,8802 SANDNESSJØEN 100 m² 2015 3 sov			28-03-2023	2 800 000	3 025 000	2 304 000	5 329 000	53 290
4	Kirkeveien 30 ,8800 SANDNESSJØEN 123 m² 2020 3 sov			21-12-2022	3 000 000	2 800 000	3 436 620	6 236 620	50 704

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	17 630
Felleskostnader:	Kr.	9 600
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	5 961
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. Etasje	134	130	4	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue 1, Stue 2, Spisestue, Kjøkken, Gang, Entré, Bad/wc, Bad/vaskerom/wc	Bod
Sum	134	130	4		

Kommentar

I tillegg til arealet som er oppgitt ovenfor så har leiligheten en privat bod i kjelleretasjen på 5,2 m².

Dette iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling som lyder følgende: Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet. Dette gjelder f.eks. boder med inngang fra fellesareal på loft eller i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 01.2011.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Det foreligger tegninger som viser to leiligheter på hhv. 61 m² og 70 m².

Veggen mellom leilighetene er fjernet og slått sammen til en leilighet.

Slik leiligheten er oppstilt idag har den følgende rom-oppstilling:

- 3 Soverom
- 1 Bad/wc
- 1 Bad/vaskerom/wc
- 2 Stuer
- 1 Kjøkken
- 1 Spisestue
- 1 Gang
- 1 Entré
- 1 Bod

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2023	Marius Høgås	Takstingeniør
	Simon Utland-Hansen	Takstmedarbeider
	Bård Anders Langø	Rekvirent
	Lise Olderskog Langø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	81		3	606 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Torolv Kveldulvsøns gate 62

Hjemmelshaver

Langø Bård Anders, Langø Lise Olderskog

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Torolv Kveldulvsens gate, i sentrum grunnkrets av Sandnessjøen og Alstahaug kommune. Leiligheten ligger med kort avstand fra dagligvarebutikk (Sandnessjøen dagligvarer) og kjøpesenter med blant annet dagligvarebutikk, klesbutikker, kafé, vinmonopol og apotek. Leiligheten ligger sentralt i Sandnessjøen med gåavstand til de fleste kultur og rekreasjonstilbudene i byen. Flotte turmuligheter finnes også innenfor kort avstand. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet.

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 Bolig/Forretning iht. reguleringsplan for "Mellom Slipen/Strandgata og Bjarnetjønna skole", plan-ID 50430214. Ikrafttredelse 08.02.2001.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med ett areal på ca. 606m². Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

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.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

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 består av ett boligbygg fra i 1920, bygd over totalt 4 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og næringsbygg.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med fjernvarme og annen elektrisitet.

Parkering

Parkering på fellesareal på tomten.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og naturstein.

Yttervegger av stålkonstruksjon og bindingsverk/røysverk, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon med takoppløft, utvendig tekket med skifetakstein.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 308 300	2023	I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	31.01.2011	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke	0	Nei
Bilder	21.09.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Ambita AS	25.09.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	25.02.2014	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS		Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	09.07.2018	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Grunnkart	21.09.2023	Kart over eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	21.09.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL3060>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801230096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Olderskog Langø	Bård Anders Langø
Gateadresse	
Torolv Kveldulvsens gate 62	
Poststed	Postnr
SANDNESSJØEN	8800
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801230096

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Langø	4baf0cc23766ae8012345bc 60e3b139fada5da7e	26.09.2023 06:58:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Anders Langø	43be2ed6756c0428cb5349 b327c7e538d03e46e8	25.09.2023 15:52:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801230096

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ALSTAHAUG KOMMUNE

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

REGULERINGSBESTEMMELSER:

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

Planområdet er regulert til følgende formål:

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

Reguleringsplanens forhold til andre planer som inngår i området.

Innenfor planens begrensning inngår følgende tidligere vedtatte planer:

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

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

BYGGEOMRÅDER

§ 1. Boliger med tilhørende anlegg

- a) Områdene B1 til B19 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger.
- c) Tillatte byggehøyder og utnyttelsesgrad, taktype, vinkel og etasjetall

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

Når gesims og mønehøyde ikke er påført i tabellen vil etasjeantallet styre byggehøyden. I bygeområdene der takvinkel ikke er påført i tabellform må det i hvert enkelt tilfelle ved søknad om påbygg eller tilbygg vurderes ut fra eksisterende forhold.

I områdene B9, B10, B11 og B12 skal eksisterende byggehøyder ikke overstiges ved nybygg eller utvidelser.

På de eiendommen hvor det står hus med flatt tak, vil det fortsatt være tillatt med flatt tak.

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

§ 2. Bolig/forretning

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

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE (stat, fylkeskommune, kommune)

§ 3. Undervisning (skole) O 1

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

§ 4. Sykehus O 2

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

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

§ 5. Kirke O 3 og O 7

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

§ 6. Helsesenter O 4

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

§ 7. Kultur O 5

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

§ 8. Kultur O 6

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

§ 9. Barnehage O 8 og O 9

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

§ 10. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

§ 11. FRIOMRÅDER

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

§ 12. FAREOMRÅDER

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

§ 13. SPESIALOMRÅDER

- a) Restriksjonsområde rundt helikopterlandingsplassen – støysoner.

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

Støysone I

Det stilles ingen særskilte krav til støyavbøtende tiltak.

Støysone II og III

Ved søknad om oppføring av nybygg og ved søknader om tilbygg eller påbygging av eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål skal kravene til lydforhold etter NS 8175 og byggeforskriften følges.

Dersom kostnadene ved støyisoleringen eller andre avbøtende tiltak ikke står i rimelig forhold til de reduserte støyulempene, kan de veiledende støygrenser avvikes med 5 dB.

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

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

§ 14 TILTAK FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

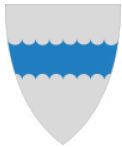
DEFINISJONER

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

PLANKONTORET
TEKNISK ETAT - ALSTAHAUG KOMMUNE

Sandnessjøen 07.07.00 WST

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



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 18.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Torolv Kveldulvsøns gate 62, 8800 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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.

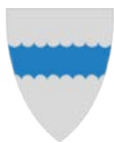
Id	201622						
Navn	Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	14.12.2016						
Bestemmelser	- https://webhotell2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/201622/Dokumenter/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>606 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H910</td></tr><tr><td>KPDetaljering</td><td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td></tr></table>	Delareal	606 m ²	KPHensynsonenavn	H910	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	606 m ²						
KPHensynsonenavn	H910						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50430214
Navn	Området mellom Slipen/Strandgata og Bjarnetjønna skole
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	08.02.2001		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/50430214/Dokumenter/30214_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	588 m ²	
	Formål	Bolig/Forretning	
	Feltnavn	BF1	
	Delareal	18 m ²	
	Formål	Gate m/fortau	
	Delareal	588 m ²	
	Formål	Bevaring av bygninger	



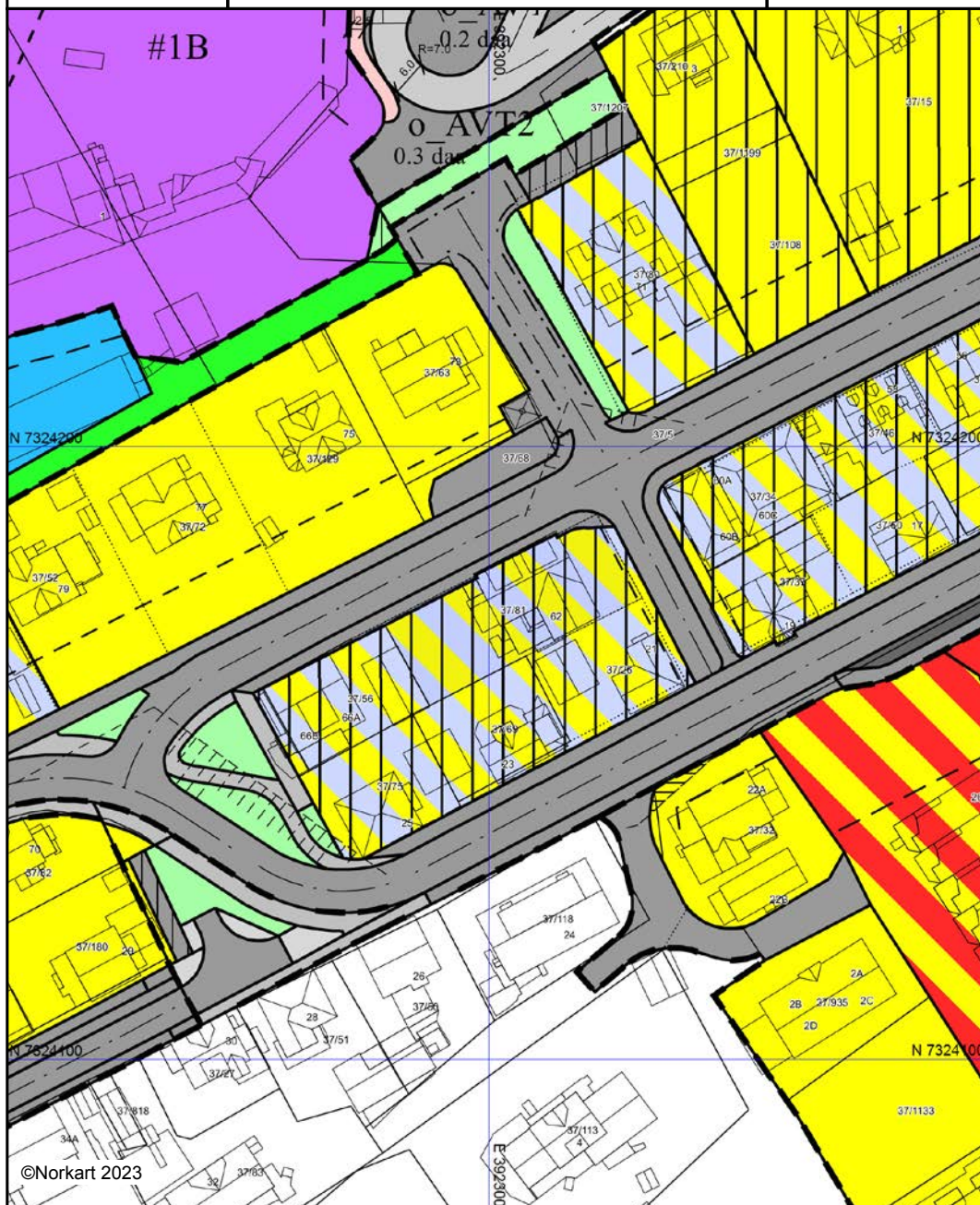
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/81/0/3
Adresse: Torolv Kveldulvsens gate 62
Dato: 18.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Områder for herberger og bevertningssteder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19:

-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Offentlig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19:

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius

Saksnr.:
17/1481

Arkivnr.:
GNR 37/81

Saksbeh.:
BFR

Deres ref.:

Dato:
09.07.2018

FERDIGATTEST

Sak nr. PUV 219/11, 42/12 og 196/13.

Tiltakshaver: Alstahaug Byggteknikk AS
Byggeplass: Torolvs gt. 62
GNR./BNR. 37/81
Arbeidets art: Restaurering
Byggets art: Bolig/forretning
Ansvarlig søker: A.L. Høyer Sandnessjøen AS

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

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

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

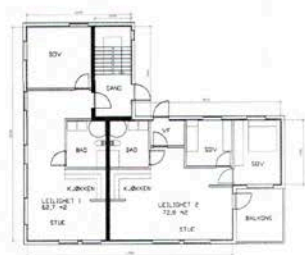
Dokumentet er elektronisk godkjent.

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



Brev, sakskorrespondanse 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



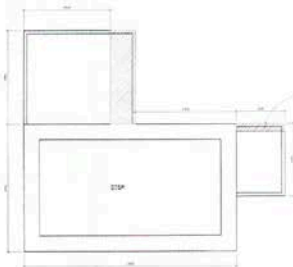
Plan 1. ETE



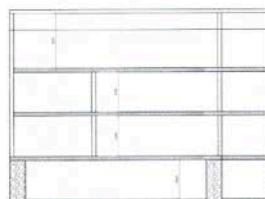
Plan 2. ETE



Plan 3. ETE



PLAN KJELLER



HOVEDSKITT

TIL BYGG

FORMTEGNINGER	
ALSTHAUG BYGGTEKNIKK AS	
"HONOLILLU", TOROLVSGT. 62	
PLANER / SNITT	
Skala	1:100
Dato	2011.01
Blad	01

Dobbeltboligforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet.

Forsikringsselskap: HDI Global Specialty SE

Produkt: Dobbeltboligforsikring

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

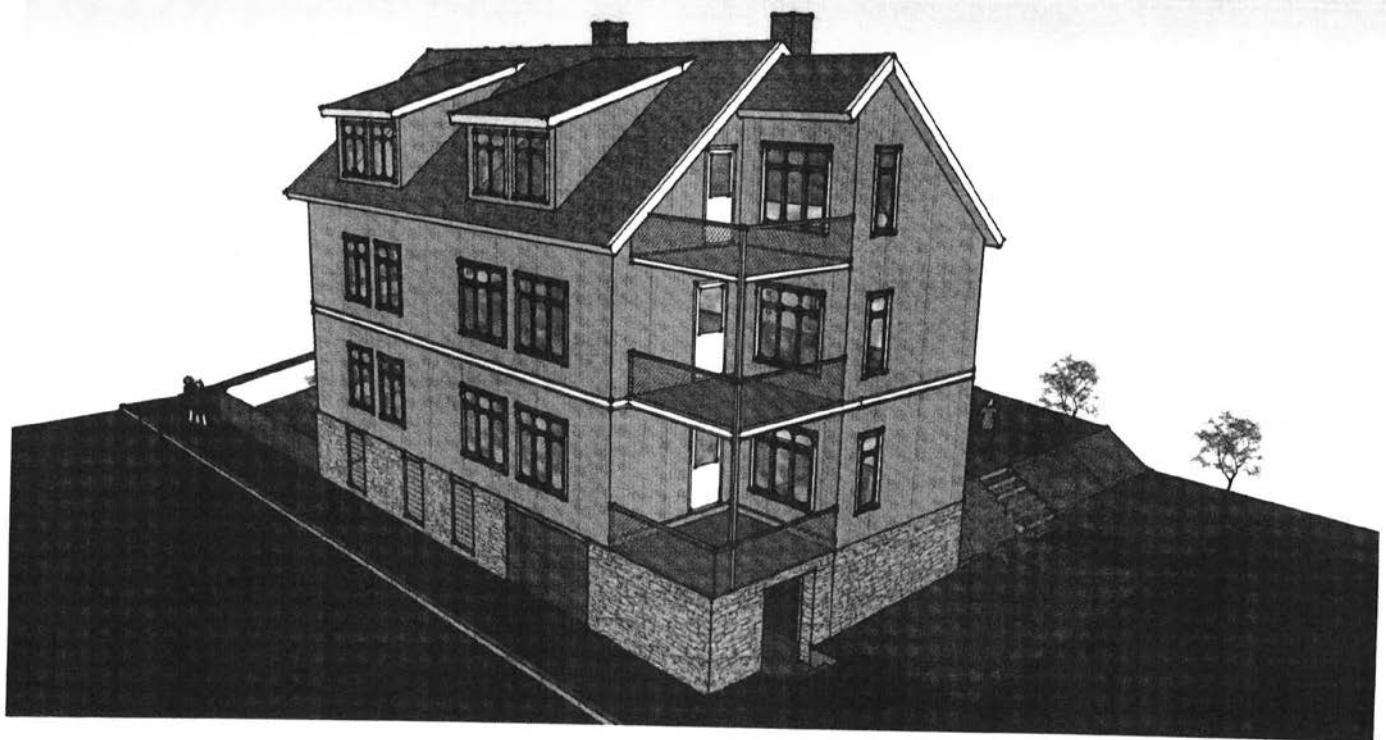
Hva omfatter forsikringen?

Forsikringen dekker sikredes faktiske ekstra bokostnader, med de begrensninger som ellers kommer frem av vilkårene. Med sikrede menes kjøper av eiendommen som fremgår av forsikringsbeviset. Merk at forsikringen tegnes og betales av selger, men begunstiger kjøper.

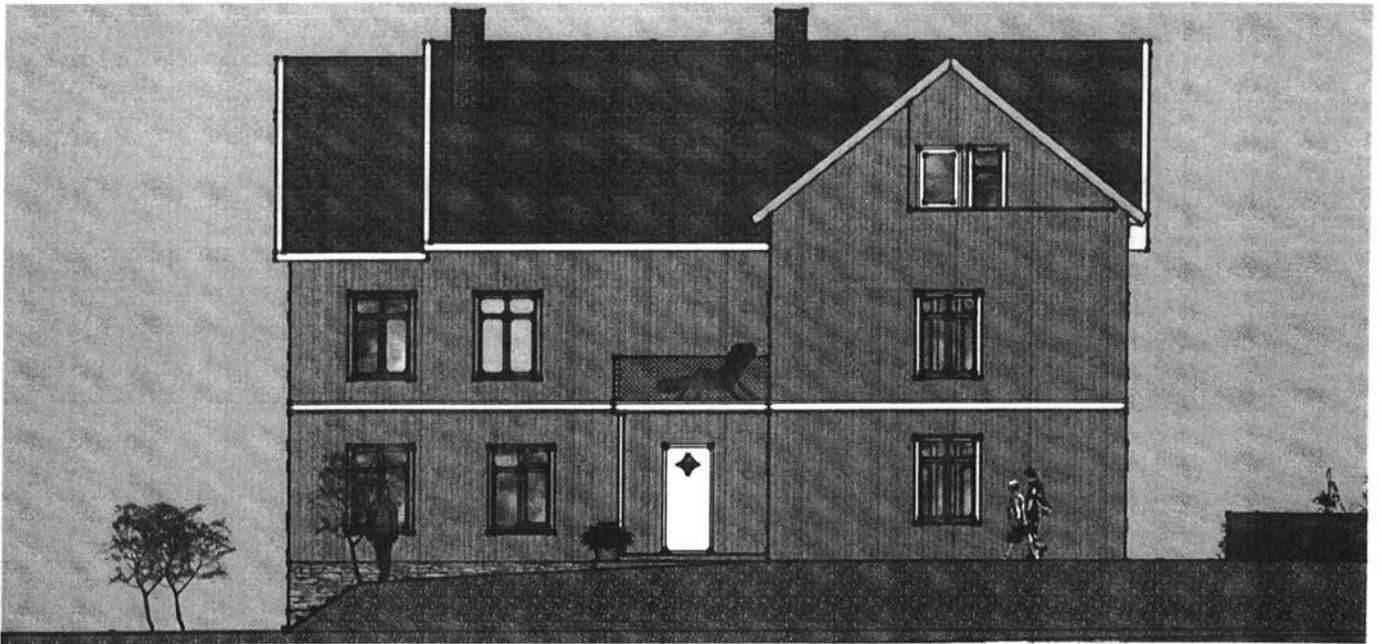
 Hva dekker forsikringen? ✓ Forsikringen dekker faktiske ekstra bokostnader etter å ha overtatt ny bolig oppad begrenset til kr. 15 000,- per måned ✓ Med faktiske ekstra bokostnader menes nettokostnader for; ✓ Netto ordinære rentekostnader for primærboligen som skal selges ✓ Boligforsikring ✓ Strøm og oppvarming ✓ Vann og avløp ✓ Renovasjon ✓ Felleskostnader ✓ Ingen egenandel	 Er det noen begrensninger i dekningen? ! Sikrede må aktivt ha forsøkt å selge primærboligen i minimum 3 måneder gjennom eiendomsmegler og ha overtatt salgsobjektet, for å ha krav på erstatning (karenstid) ! Forsikringen opphører en måned etter at sikrede aksepterer bud på primærboligen ! Maksimal forsikringssum for hele forsikringsperioden er oppad begrenset til kr. 135 000,- ! Forsikringen bortfaller dersom Sikrede ikke aksepterer bud på minimum 90% av markedsført prisantydning ! Dersom Sikredes primærbolig ikke aktivt blir markedsført for salg gjennom Eiendomsmegler ! Dersom Sikredes primærbolig leies ut i forsikringsperioden ! Dersom Sikredes primærbolig etter at forsikring er tegnet blir skadet på grunn av brann, storm, oversvømmelse, vannskade, radioaktivitet eller lignende hendelser ! Dersom Sikredes primærbolig etter at forsikring er tegnet viser seg å ha behov for reparasjon og/eller utbedring som forlenger salgsprosessen ! Dersom Sikredes primærbolig ikke er godkjent til boligformål ! Erstatningen utbetales i maksimalt 9 måneder, etter karenstiden på 3 måneder er utløpt
 Hva dekker forsikringen ikke? ✗ Ekstra bokostnader som ikke kommer frem i forsikringsbeviset ✗ Ekstra bokostnader som vedrører avdrag på lån ✗ Kostnader som omhandler mellomfinansiering ✗ Salg hvor meglers prisantydning overstiger verdifuldning fastsatt av en takstmann (verdi – og lånetakst/tilstandsrapport)	

	Hvor gjelder forsikringen? ✓ Forsikringen gjelder primærboliger i Norge
	Hvilke forpliktelser har jeg? ✓ Så snart karenstiden har utløpt og doble bokostnader fortsatt løper, skal dette meldes omgående til Selskapet. ✓ Sikrede mister retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til Selskapet senest ett år etter at Sikrede fikk kjennskap om de forhold som ligger til grunn for kravet, jfr. FAL §8-5 første ledd
	Når og hvordan skal jeg betale? ✓ Forsikringen begunstiger kjøper, men tegnes av selger. Forsikringspremien trekkes av oppgjøret som utbetales av eiendomsmegler. Dersom forsikringen tegnes på prosjektbolig, gjelder egen rutine for betaling av forsikringspremie.
	Fra når gjelder forsikringen? ✓ Forsikringen trer i kraft fra budaksept. Sikrede må aktivt ha forsøkt å selge primærboligen i minimum tre måneder gjennom eiendomsmegler og ha overtatt salgsobjektet, før man har krav på erstatning (karenstid).
	Hvordan kan jeg avslutte forsikringen? ✓ Sikrede har ikke mulighet til å avslutte forsikringen, men forsikringen avsluttes dersom vilkårene i avtalen ikke er oppfylt, eller 1 måned etter Sikredes bolig er solgt.

NOTTATT
17 OKT 2011
And other comments



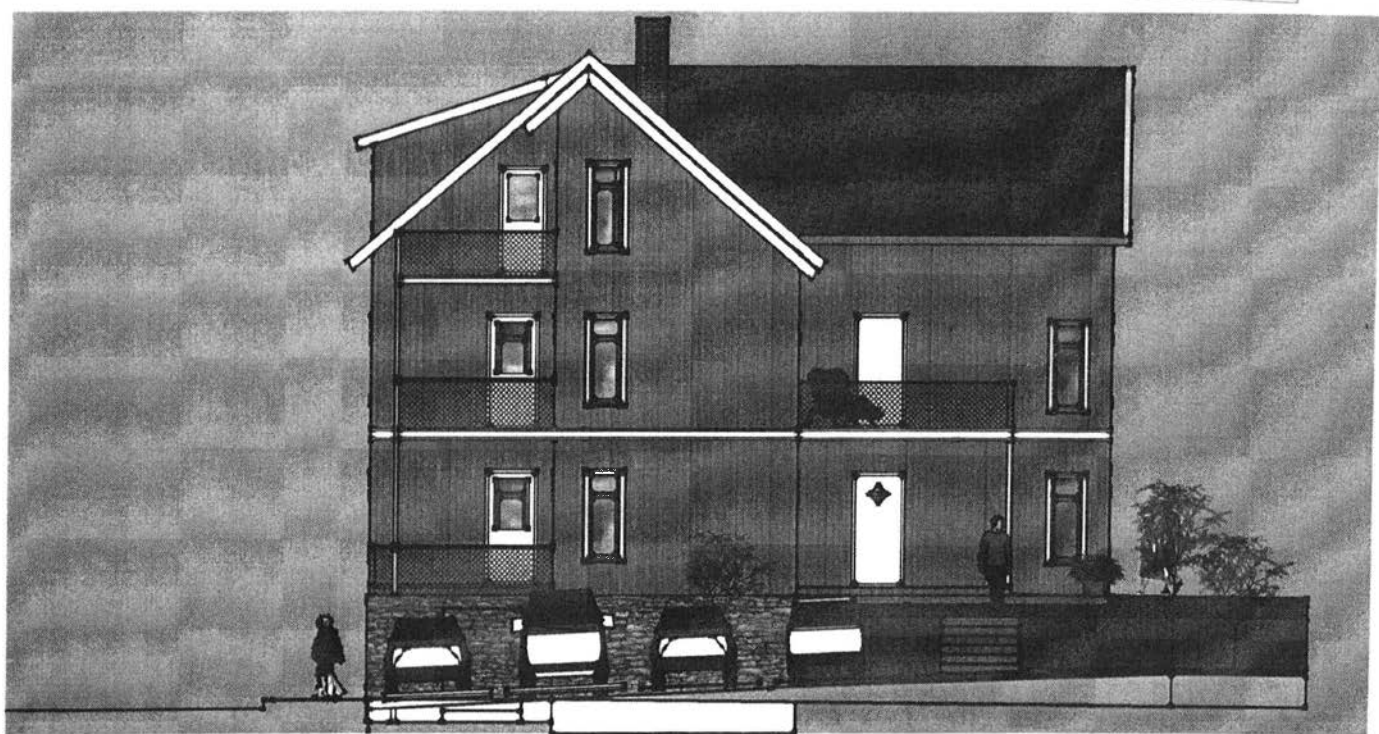
ÞÓTTATT
17 OKT 2011
Afstahing komunnar



MOTTATT
17 OKT 2011
Ålshøg kommun



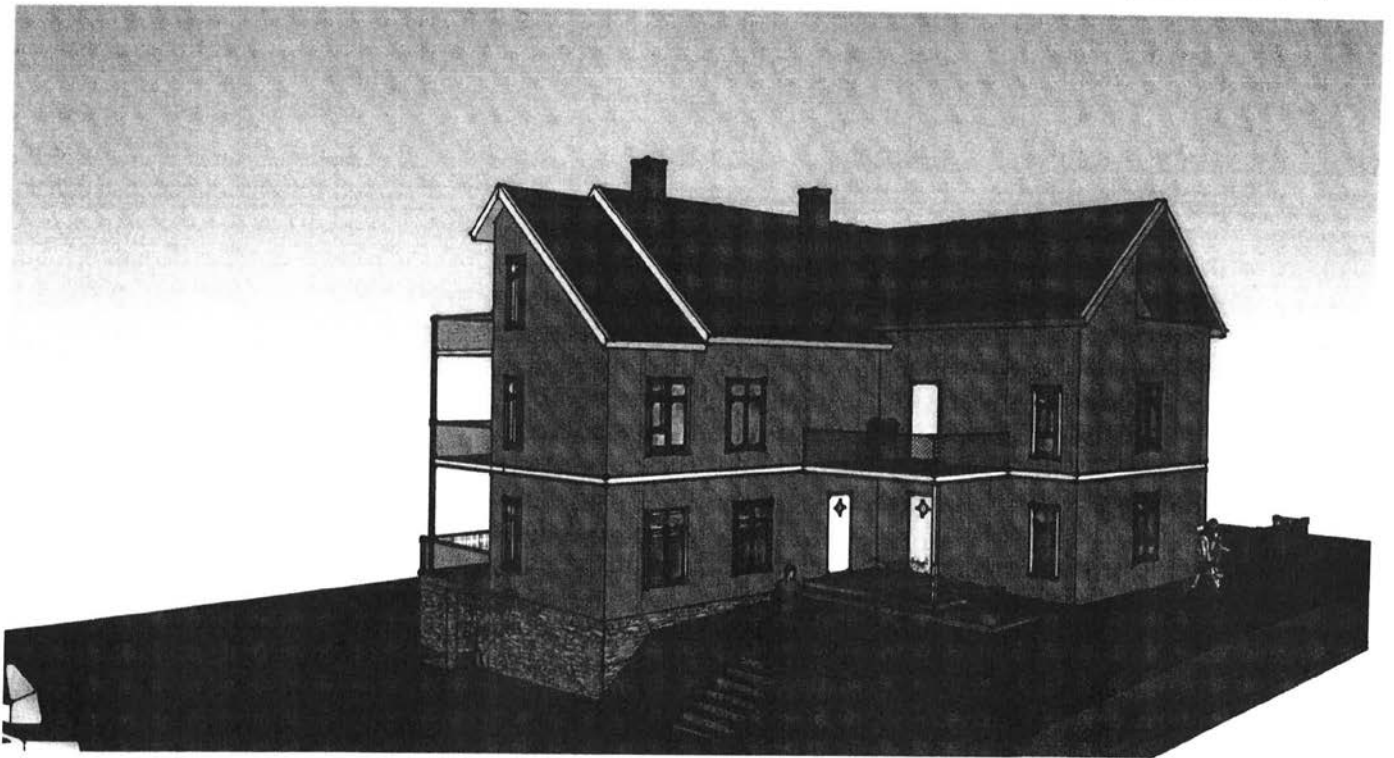
MOTTATT
17 OKT 2011
Alstahaug kommune



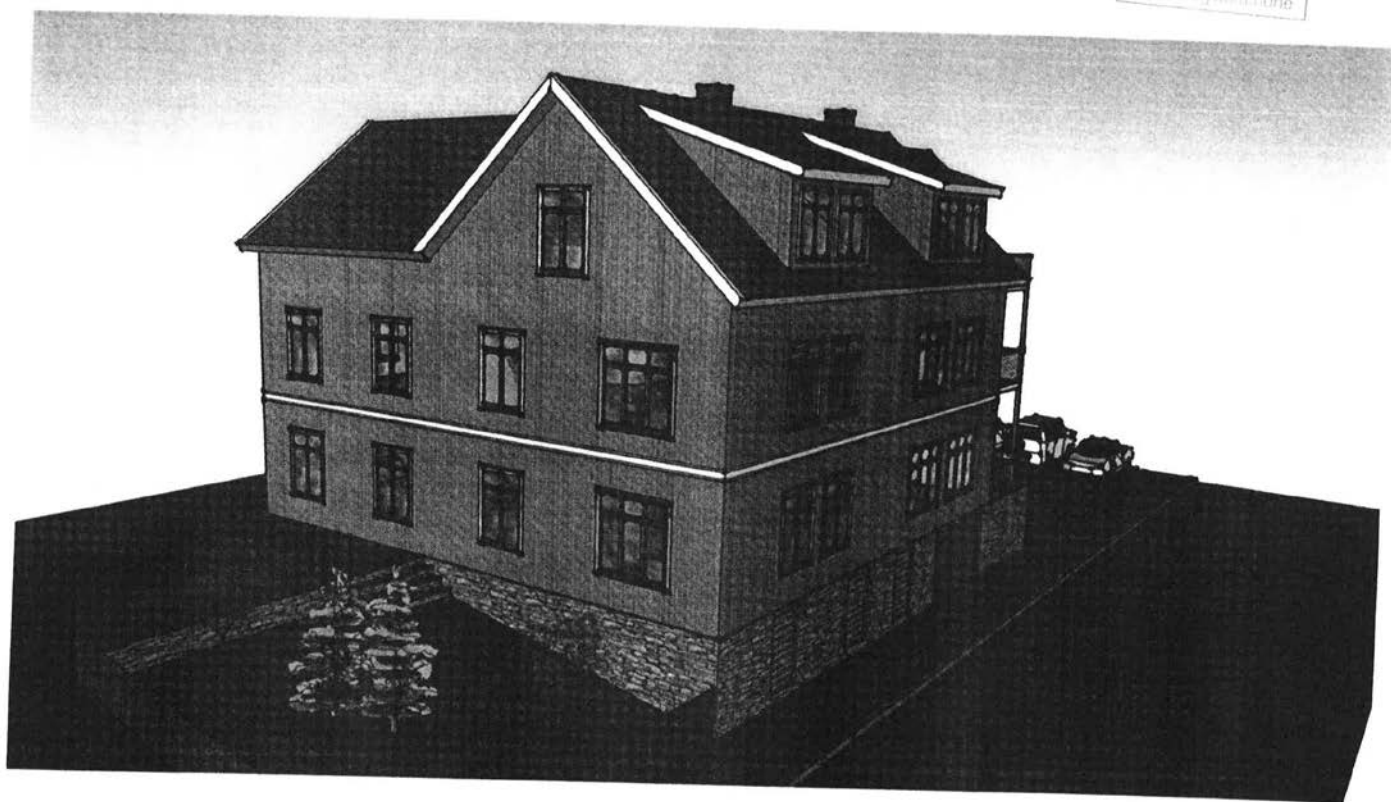
WOTTATT

17 OKT 2011

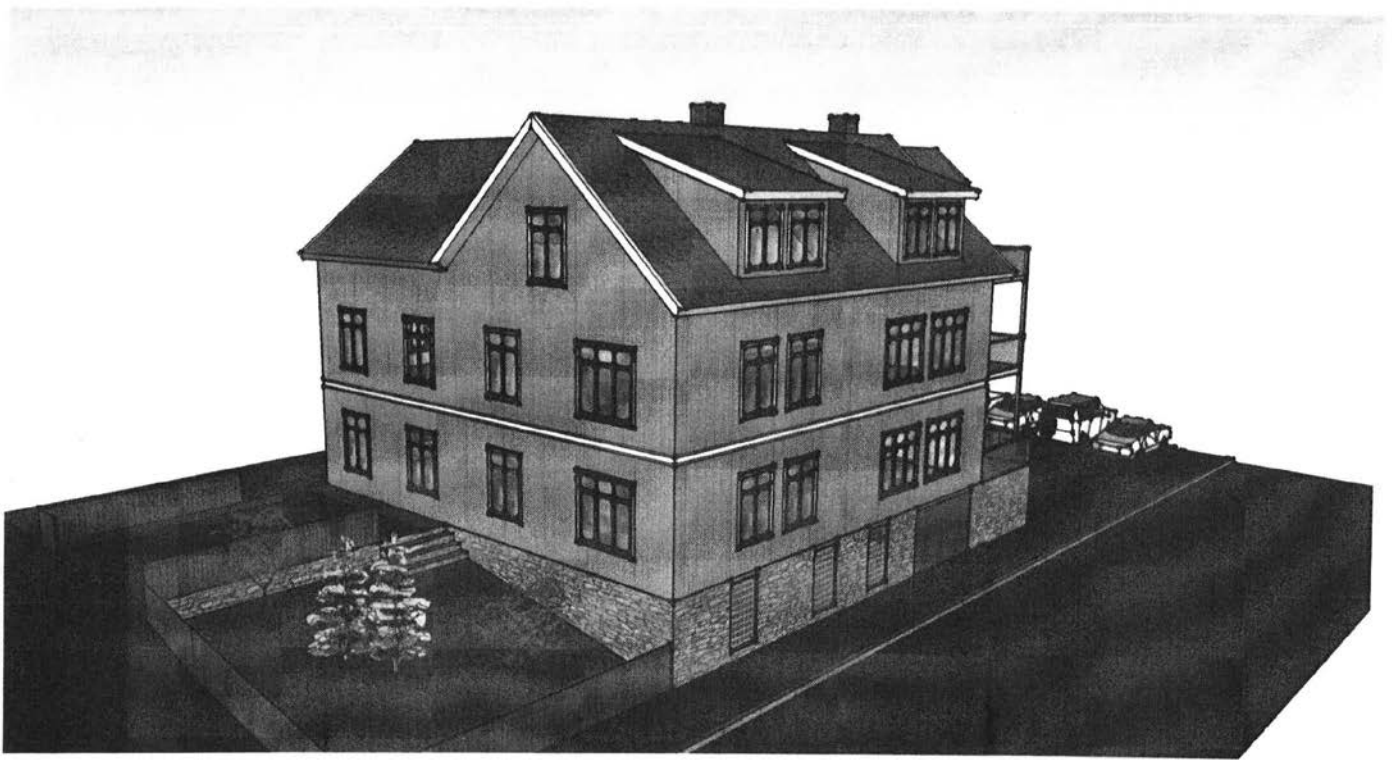
Aisthang kem'one



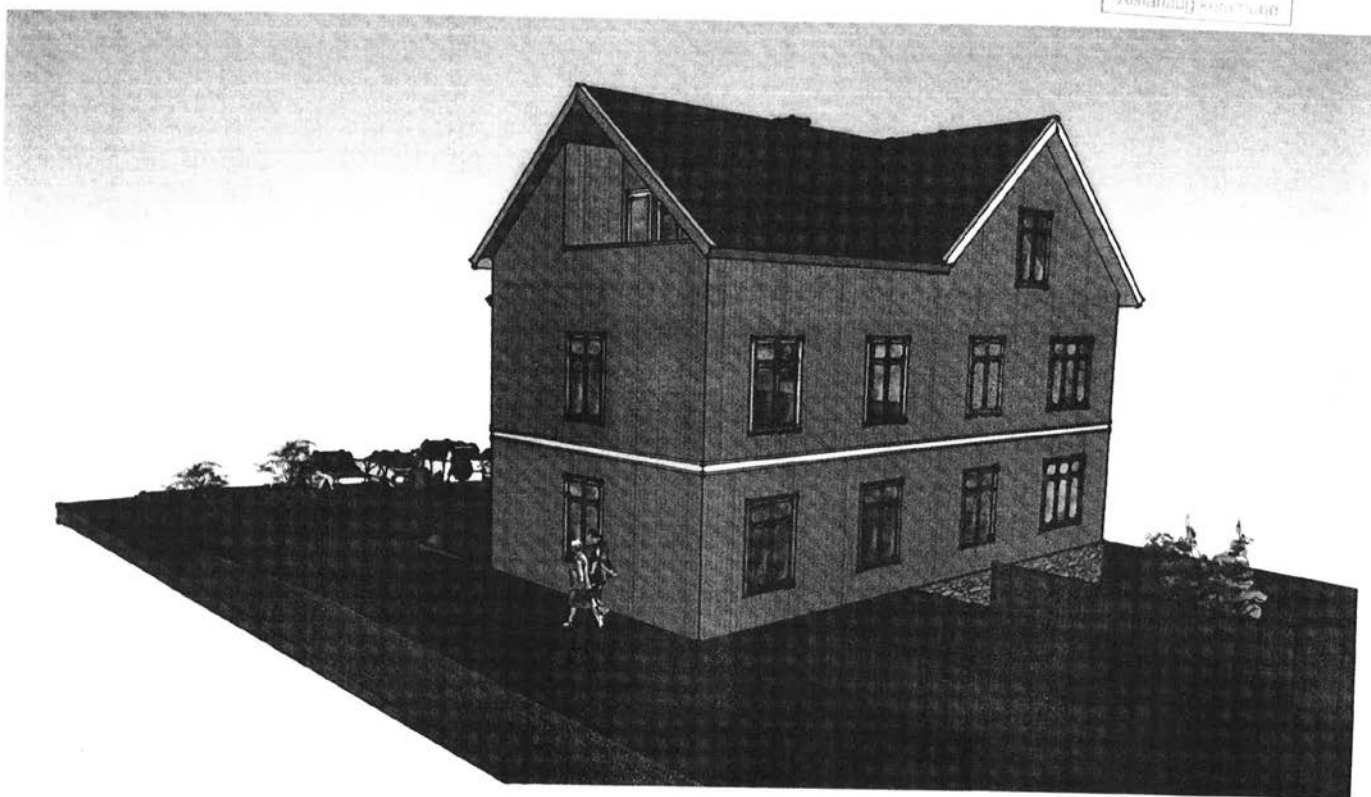
NOTTATT
17 OKT 2011
Alstahaug kommune



MOTTATT
17 OKT 2011
Abstimmung Kettefund



MOTTATT
1. OKT 2011
Aistabug kommand



MOTTATT
17 OKT 2011
Alstahaug kommune





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Torolv Kveldulvsens gate 62
8800 SANDNESSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer: 1801230096

Telefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre