



aktiv.

Peer Gynts gate 5, 8800 SANDNESSJØEN

**Romslig 2 roms selveierleilighet
med fin beliggenhet på
Stamnesøra.**



Eiendomsmegler

Lisa Helgesen

Mobil 906 54 452

E-post lisa.helgesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvsens gate 25, 8801

Sandnessjøen. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-

Omkostn.: Kr 33 890,-

Total ink omk.: Kr 1 333 890,-

Felleskostn.: Kr 1 500,-

Selger: Ola Berntsen

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1959

BRA-i/BRA Total 65/65 kvm

Tomtstr.: 831.6 kvm

Soverom: 1

Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 206

Snr. 3

Oppdragsnr.: 1808260018

Romslig 2 roms selveierleilighet med fin beliggenhet på Stamnesøra.

Populær og attraktiv beliggenhet på Stamnesøra. Kort vei til både sentrum, butikker, sykehuset, skoler og idrettsanlegg.

Leiligheten inneholder 1 soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, innvendige boder og bod i felles garasje. (garasje delt opp i 3 deler + en del til felles lagring)

Praktisk og lettstelt leilighet for pendler, student eller førstgangskjøper?

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	56
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA totalt: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 kvm Gang, bad, vaskerom, soverom, stue, kjøkken, bod 1 (bod2 og 3 ikke måleverdig)

Ikke målbare arealer

Boden under trapp og ved stuen er ikke måleverdig, da det er for skrå/lav takhøyde.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Inngangsparti, deler av garasje(for lagring).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

831.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Felleseiet tomt som har ett areal på ca. 832m²

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Peer Gynts gate 5 om lag 1,7 km unna sentrum av Sandnessjøen. Fin beliggenhet på Stamnesøra, like ved småbåthavna. Eiendommen har barnevennlige omgivelser, med kort vei til skole, barnehage og lekeplass. Flotte turmuligheter finnes også innenfor kort avstand. Sandnessjøen har om lag 6000 innbyggere med ett rikt

næringsliv av maritim virksomhet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/3-part av boligbygg med flere boenheter fra 1954, leiligheten ligger i kjelleretasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse iht. tilstandsrapport:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

for nærmere beskrivelse les vedlagte tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 1 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2011

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

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

2014 vann inn fra grunnmur på soverommet.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: A.O Eide

Beskrivelse av arbeidet: Ny Drenering på baksiden.

Standard

Entre/gang med laminat på gulv og mdf på veggene.

Vaskerom med flislagt gulv og våtromsplater på veggene.

Romslig baderom med flislagt gulv, våtromsplater, dusjkabinett, wc, lys profilert innredning og varme i gulv.

Kjøkken/stue med laminat på gulvet. Kjøkkeninnredning er godt utbygget i en lys profilert utførelse og plater over benk. Hvitevarer som står i dag kan overtas.

Soverom med laminat på gulv og mdf på veggene. Godt med skap skuffer for oppbevaring.

Standard for øvrig er laminat og mdf.

Feil og mangler

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

Av vesentlige feil og mangler kan nevnes:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Rom under terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Bad, Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Vaskerom: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke sluk på våtrommet. Det er ukjent om det er tettesjikt på våtrommet.
- Vaskerom, ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer: Det er rust på skruene på håndtaket på soveromsvinduet.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er rust på skruene på håndtaket på kjellerdøren.
- urdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i leiligheten (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
- Overflater vegger og himling: et er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke montert bunnlist mellom fliser og våtromsplater.
- Bad, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Vaskerom, overflater vegger og himling: Det er ikke montert bunnlist mellom fliser og våtromsplater.
- Vaskerom, overflater gulv: Gulvet er tilnærmet flatt.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Skade i plate bak kjøkkenbenken.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

Tekniske installasjoner:

- Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2009 plassert i vaskerom
- El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang
- Vannledninger av plast. Hovedstoppekran plassert rørskapet på vaskerom.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/signal fiber lagt inn. Ny eier må tegne abonnement hos dem.

Parkering

Parkering i front. Denne seksjonen har parkering i midten. Er ikke satt inn lader til el-bil.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 84683009

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Det bemerkes at energiattest er iht. gamle regler før ny merking kom 2026.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 300 000

Omkostninger kjøper

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

33 890 (Omkostninger totalt)

45 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 333 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 345 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 348 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 13 933 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Fordeler seg over 4 terminer i året av kr 3.483,50

Renovasjon er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 542 910 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 063 059 for år 2022

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi gjelder året 2022.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

82/322

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, renovasjon og avsetning til ytre vedlikehold.

Felleskostnadene i dag er kr 1.142 men fra 01.01.2025 vil disse stige til kr 1.500 pr måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Peer Gynts gate 5

Organisasjonsnummer

927194732

Om sameiet

Sameiet består av 3 seksjoner fordelt over 3 etasjer.

Regnskap/budsjett

Siste års regnskap er ikke ført.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter datert 15.06.2021

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må dog ikke være til sjenanse for øvrige eiere/beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad i form av snørydding og drift må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 206, seksjonsnummer 3 i Alstahaug kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelte fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1975/4412-1/71 23.09.1975 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1820 GNR: 37 BNR: 571

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1820 GNR: 37 BNR: 206

2010/548521-1/200 22.07.2010 SEKSJONERING:

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 82/322

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen ble gitt rammetillatelse 28.12.1953 og igangsettelses tillatelse 15.04.1954. Ettersom boligen trolig er oppført i 1959, altså før det ble landsdekkende krav til søknadsplikt i 1965 - Er det derfor ikke uvanlig at det ikke foreligger noen fullverdig dokumentasjon. Det er ikke utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av boligen.

Det foreligger ferdigattest datert 12.05.2011. Dette etter ombygging og seksjonering av boligen.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Området er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Områderegulering for Bakkely", plan-ID 20210071. Ikrafttredelse 27.09.2022.

Adgang til utleie

I henhold til vedtektene kan seksjonseier fritt leie ut sin egen seksjon.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Meglerprovisjon 50.000 av salgssum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 11 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 240,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

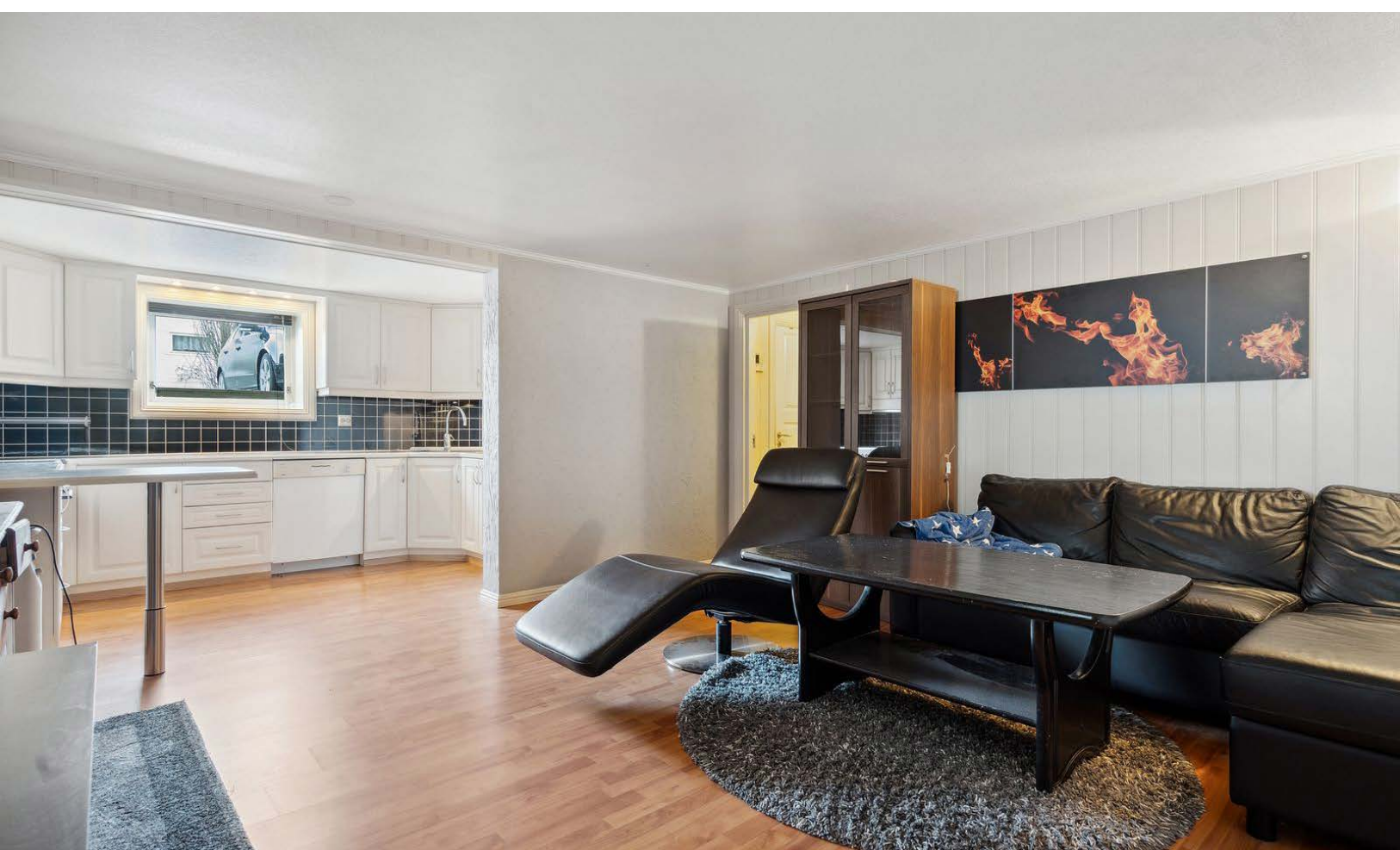
Oppdragstaker

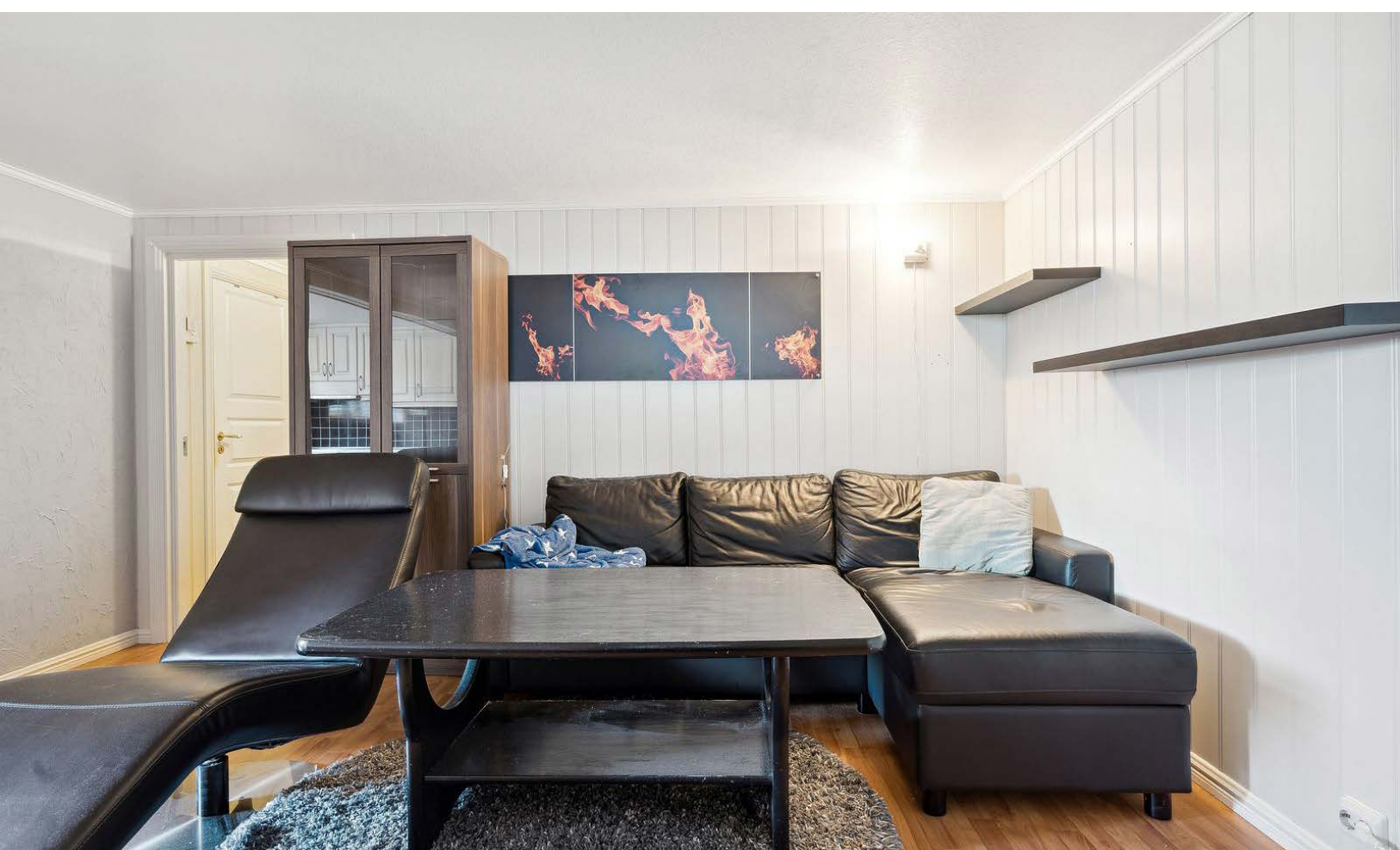
REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen, organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

05.03.2026







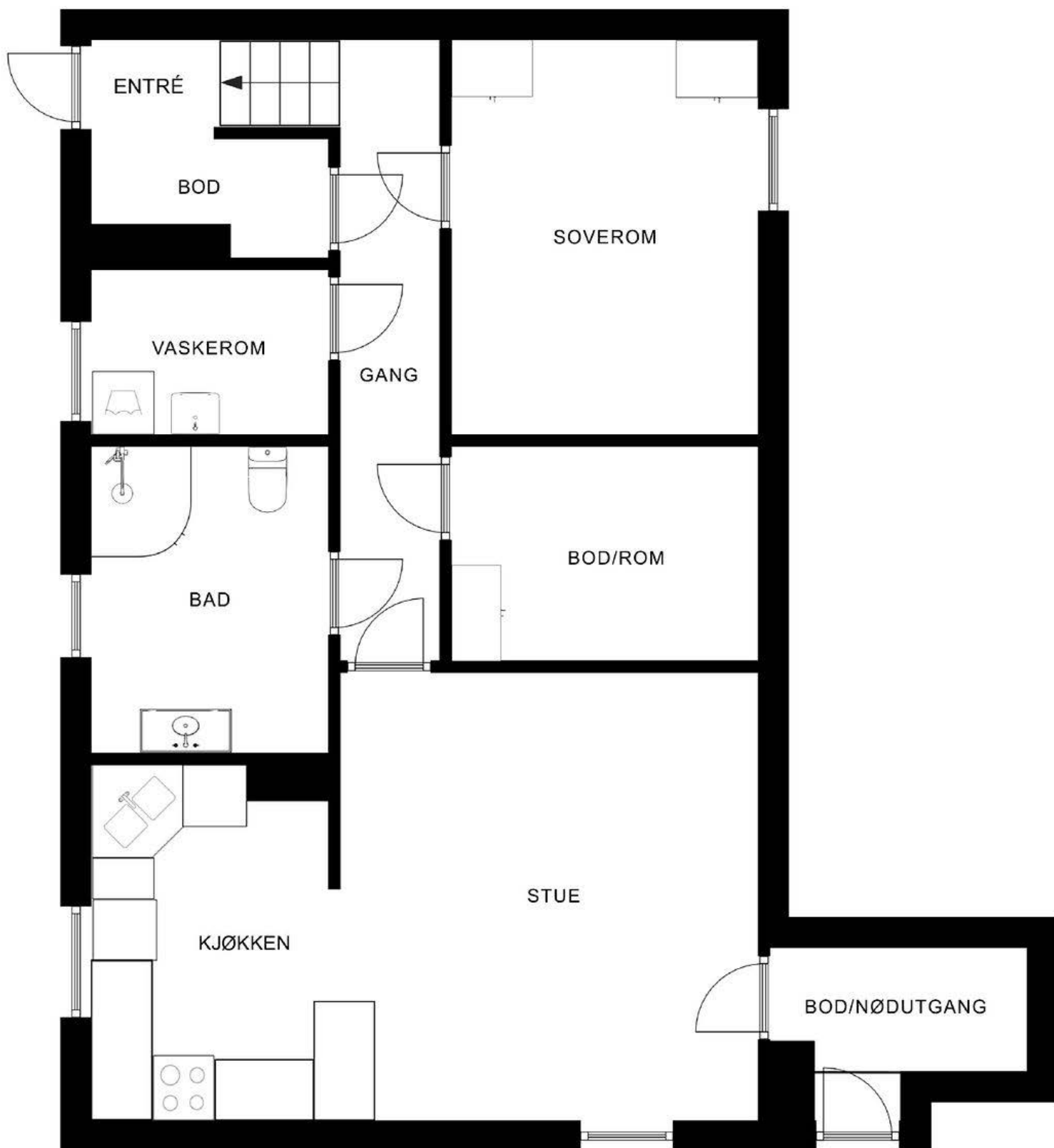












Vedlegg

Tilstandsrapport



2-roms selveierleilighet



Peer Gynts gate 5, 8800
SANDNESSJØEN



ALSTAHAUG kommune



gnr. 37, bnr. 206, snr. 3

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 20914-4506

Referansenummer: AD1424

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Sindre Jakobsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig



Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

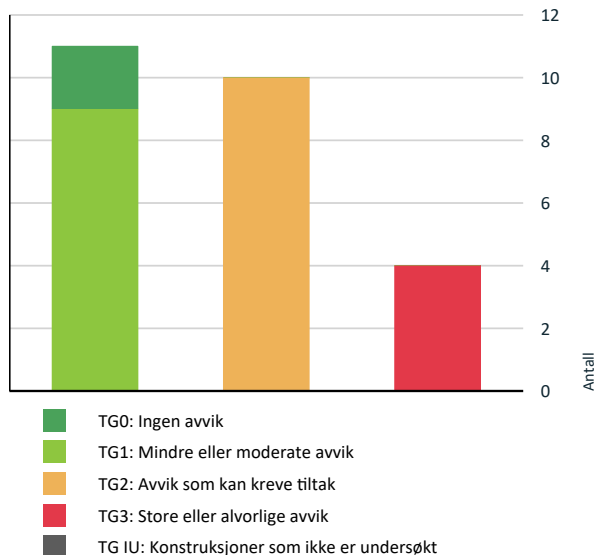
[Gå til side](#)

2-roms selveierleilighet

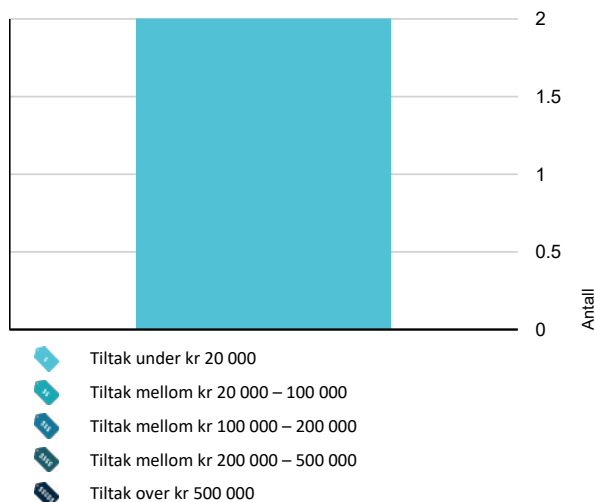
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

2-roms selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

2-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår

2011

Kommentar

I flg. ferdigattest.

Anvendelse

Boligen er p.t. ubebodd.

Standard

Leiligheten holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

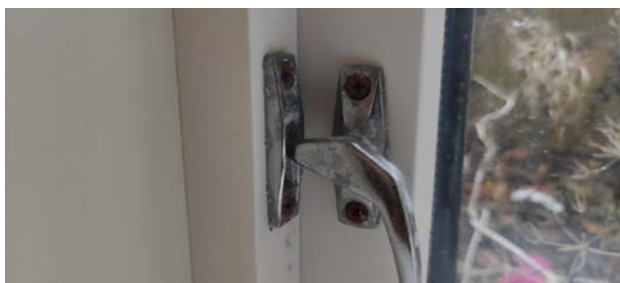
Det er rust på skruene på håndtaket på soveromsvinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruene på håndtaket bør byttes ut eller behandles for å hindre videre rustdannelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan rusten utvikle seg og svekke funksjonen eller holdbarheten til vindushåndtaket.



! TG 2 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør.

Kjellerdør: Isolert dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er rust på skruene på håndtaket på kjellerdøren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Karmene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forvitring og fuktskader.
Rustne skruer på håndtaket på kjellerdøren bør byttes ut for å forhindre ytterligere korrosjon og sikre funksjon og levetid på døren.
Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.



Andre utvendige forhold

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten: takteking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, grunnmur, drenering og fuktsikring, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger. Bakgrunnen for dette er at disse forholdene omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar, jf. eierseksjonsloven § 32, som slår fast at sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles bygningsdeler og installasjoner.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet består av et begrenset antall seksjoner. Dette kan innebære at fremtidige større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak knyttet til fellesdeler kan medføre betydelige kostnader per seksjonseier. Slike forhold bør inngå i vurderingen av den økonomiske risikoen forbundet med eiendommen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat.
Veggene har malte plater.
Himlingene har malte himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Målt avvik i leiligheten (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggoppbygging mot terreng (bod):

Veggen er foret ut med lekter og trepanel.

Gulvoppbygging i kjelleretasje (bod):

Oppforet gulv, bjelker og tregulv.

Det ble fuktmålt i vegg mot terreng, og i det oppforede gulvet i boden.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i det oppforede tregulvet.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet i vegg og gulv. Påviste skader og fuktproblemer må utbedres for å redusere risikoen for muggvekst, råte og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra inngangsetasjen til kjelleretasjen.
Inntrinn er tekket med laminat.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innerdører tar i både karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering eller utbedring av innerdørene som tar i karm og terskel, for å sikre god funksjon og forhindre unødige slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.



VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

KJELLERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert bunnlist mellom fliser og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør monteres bunnlist mellom fliser og våtromsplater for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.
Manglende bunnlist kan føre til fuktskader i underliggende og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser og har termostattyrt elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk og høyde på tettesjikt ved dørterskel.

KJELLERETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLERETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.



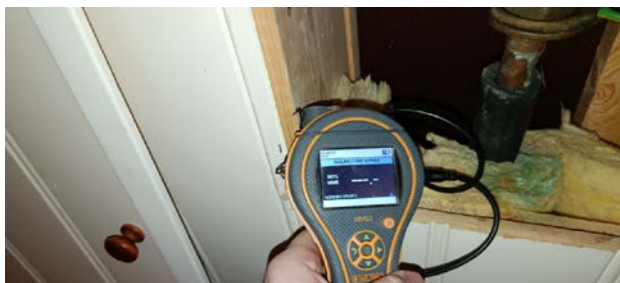
Funksjonstest av avtrekk.

KJELLERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført mot våtsone fra luke i tilliggende gang.

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%.



KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnlist mellom fliser og våtromsplater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør monteres bunnlist mellom fliser og våtromsplater for å sikre korrekt utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende bunnlist kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser og har termostattyrt elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet for å sikre god avrenning mot sluk.

Konsekvensen av tilnærmet flatt gulv er økt risiko for vannansamling og fuktskader dersom det oppstår lekkasjer.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke sluk på våtrommet.

Det er ukjent om det er tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må etableres sluk og dokumenteres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Konsekvensen av manglende sluk og ukjent tettesjikt er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt fare for lekkasjer og følgeskader.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Våtrommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon og tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere innneklima.

KJELLERETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført mot våtsone fra luke i tilliggende gang.

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



KJØKKEN

KJELLERETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Gulvene har laminat.

Veggene har malte plater.

Vegg over benkeplaten har kitchenboard.

Himlingene har malte himlingsplater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Skade i plate bak kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør utbedres skade i platen bak kjøkkenbenken for å hindre videre forringelse og mulig fuktskade i konstruksjonen bak. Manglende komfyrvakt og lekkasjedeteksjon bør utbedres for å redusere risiko for brann og vannskader.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast.
Hovedstoppekran plassert rørskapet på vaskerom.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av .
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i luke i gang.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2009 plassert i vaskerom.

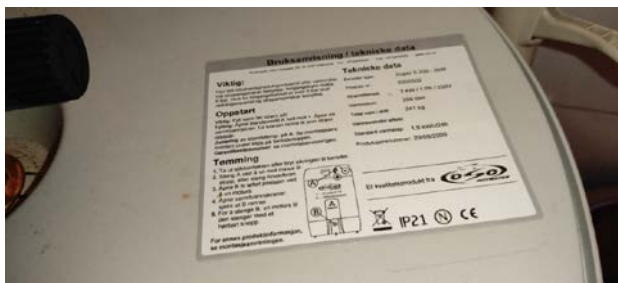
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan medføre omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011 El-installasjonen er i hovedsak fra 2011.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

2-roms selveierleilighet: Bad, Vaskerom, Gang, 3 Bod, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 550 000

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

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

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

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Prestegårdsjordet 16A ,8800 SANDNESSJØEN 52 m² 1994 1 sov	31-05-2023	1 400 000	1 400 000	420 224	1 820 224	35 004
2 Prestegårdsjordet 16A ,8800 SANDNESSJØEN 52 m² 1994 1 sov	22-01-2023	1 450 000	1 350 000	420 224	1 770 224	34 043
3 Alexander Kiellands gate 8B ,8800 SANDNESSJØEN 57 m² 2011 2 sov		1 890 000	1 750 000		1 750 000	30 702
4 Prestegårdsjordet 13B ,8800 SANDNESSJØEN 56 m² 1993 1 sov	30-07-2025	1 300 000	1 300 000	467 978	1 767 978	29 966
5 Peer Gynts gate 5 ,8800 SANDNESSJØEN 58 m² 1959 1 sov	23-06-2011	1 150 000	1 150 000		1 150 000	17 692

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	5 682
Kommunale avgifter:	Kr.	13 932
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Felleskostnader:	Kr.	13 704
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 500

Teknisk verdi bygninger

2-roms selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 630 000
Sum teknisk verdi - 2-roms selveierleilighet	Kr.	2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 150 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

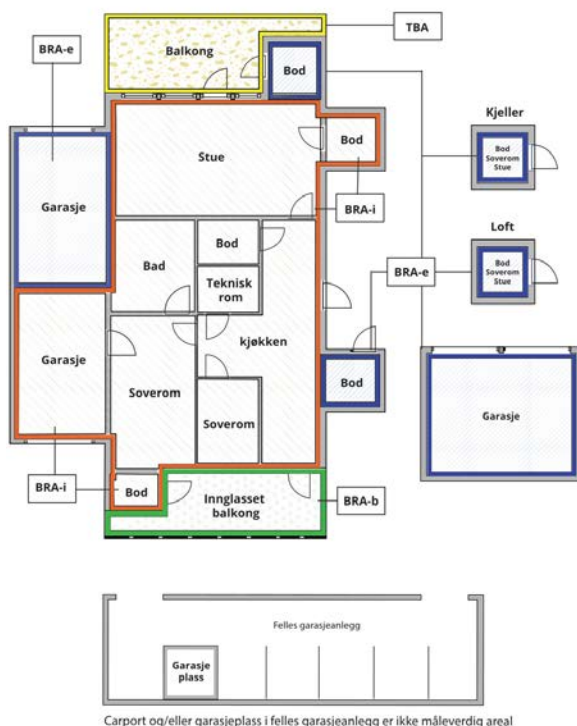
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	65			65		6	71
SUM	65					6	71
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Bad, vaskerom, gang, bod 1 (ikke måleverdig), bod 2, stue, kjøkken, bod 3 (ikke måleverdig)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
20.1.2026	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	206		3	832 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Peer Gynts gate 5

Hjemmelshaver

Berntsen Ola

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Peer Gynts gate 5 i et etablert og barnevennlig boligområde, ca. 1,7 km fra Sandnessjøen sentrum. Området har gode oppvekstvilkår med kort avstand til skole, barnehage og lekeplass, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Sandnessjøen er et regionalt senter på Helgeland med om lag 6 000 innbyggere og et variert næringsliv, der maritim virksomhet og tilknyttede næringer er sentrale.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Områderegulering for Bakkely", plan-ID 20210071. Ikrafttredelse 27.09.2022.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Felleseiet tomt som har ett areal på ca. 832m².

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

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 i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 044 000	2024	I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		8 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	18.11.2024	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	20.01.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	23.01.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	18.11.2024	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	11.03.2011	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.05.2011	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ola Berntsen

Boligen

Peer Gynts Gate 5
8800 Sandnessjøen

1820-37/206/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

2014 vann inn fra grunnmur på soverommet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: A.O Eide

Beskrivelse av arbeidet: Ny Drenering på baksiden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

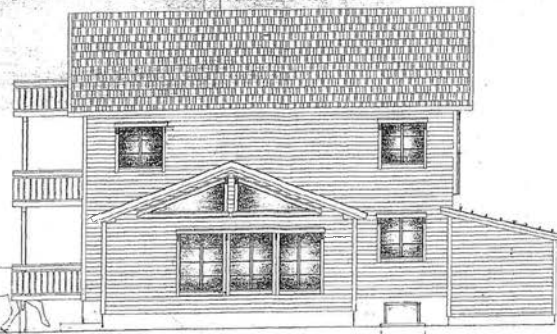
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

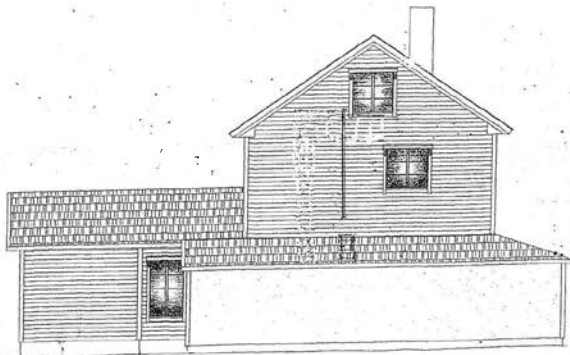
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



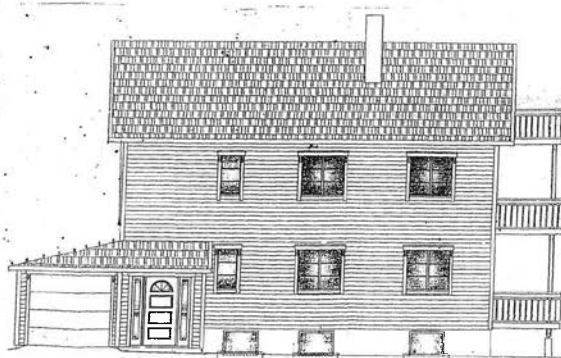
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST
Alternativ 1

- ✓ DOKUMENTASJONSTEKNING
- ✓ ANBUDSTEKNING
- ✓ ANMELDINGSTEKNING
- ✓ FORSLØSSING TEKNING

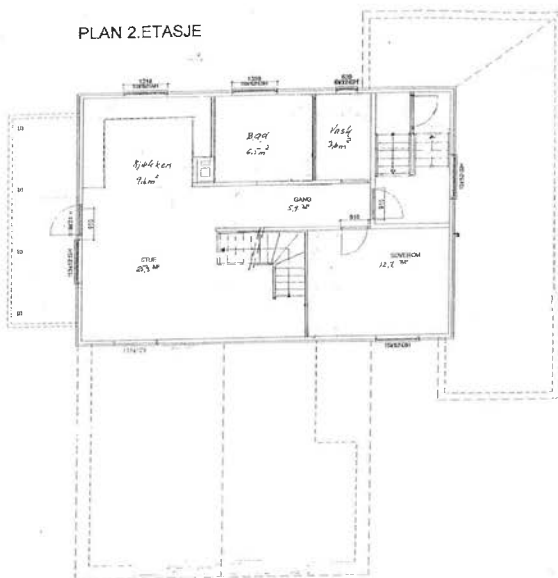
Konradsmønting
Peer Gynt's gate 5
Fasade mot sør, nord og vest

Revidert 13.09.11 *HP*

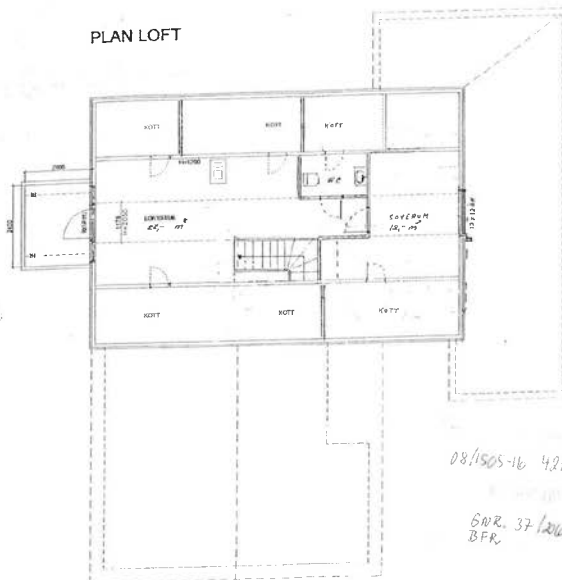
000-103

Tegning 4 av 5

PLAN 2.ETASJE



PLAN LOFT



08/1505-16 4.871/11

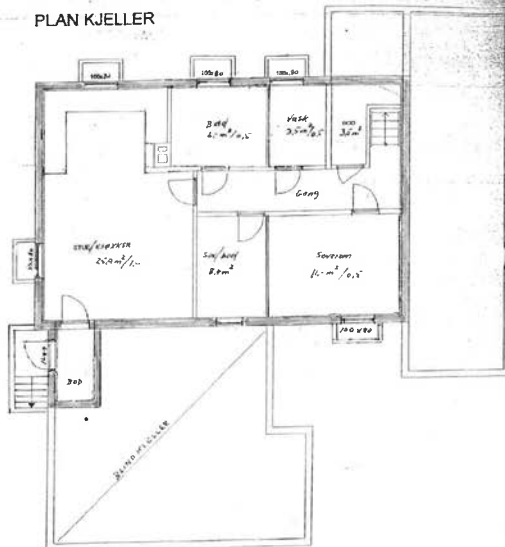
60R. 37/2010
BFR

Revidert 13.04.11. *A.B.*

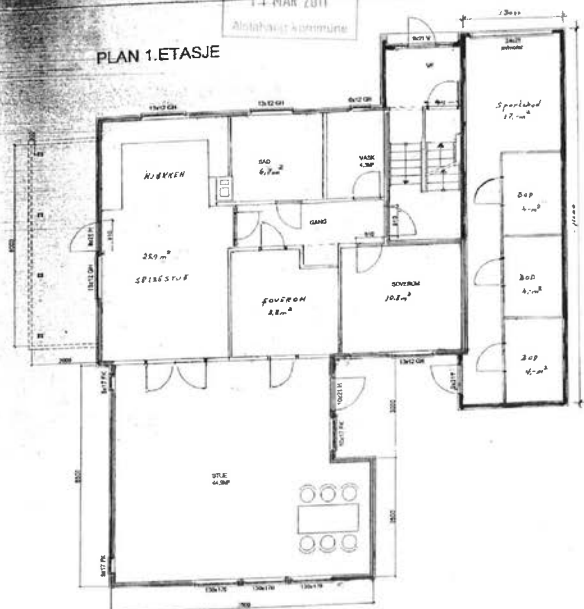
REV. INDEX	ART	ENDRINGER GJØRDE	SKO	DA'G
Raymond Strand Prestegårdjordet 15B 8800 Sandnessjøen				
Dato 23.06.08		Kontor / Tegner Kontor / Tegner	Skala 1:100 A3-Format	
Tegner Tegner		Godkjent Godkjent	Erstatning for Erstatning for	
Rehabilitering enebolig Peer Gynts gate 5 Plan 2.Etasje og Loft			000-002	
Prosjekt Prosjekt			Tegning 2 av 2	

- > DOKUMENTASJONSTEGNING
- > ARBEIDSTEGNING
- > ANBLUSTEGNING
- > ANMELDELINGSTEGNING
- > FORELØPS-TEGNING

PLAN KJELLER



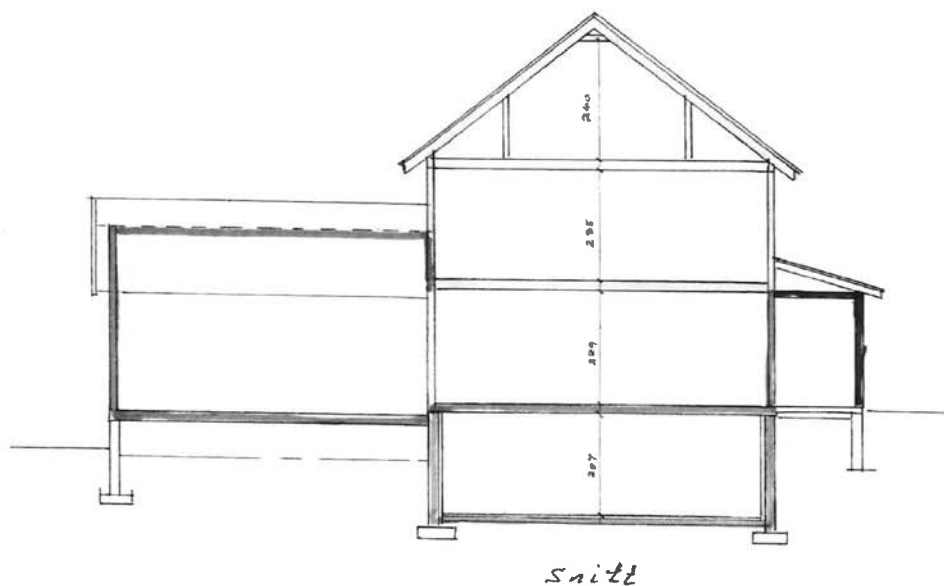
PLAN 1. ETASJE



Revidert 26.02.10 R.S.

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGER GJELD.		SGH.	DATA
Raymond Strand Prestegårdjordet 15B 8800 Sandnessjøen						
Gnr. 37/ B.nr. 206						
Dato	Skrevet / Tegnet		Skrevet			
23.08.08			1:100			
Tegnet	Godkjent		1 A3-Fornal			
Rehabilitering enebolig			Enhetlig for		Installasjoner av	
Peer Gynt's gate 5			000-100			
NY Plan Kjeller og 1.Etasje			Tegning 1 av 5			
index			Sesnings			

MOTTATT
11 MAR 2011
Alstahaug kommune



Peer Gyntsgt. 5
Snitt M=1:100

Gnr. 37 Bnr. 206
S. Sjøden 18.03.10

Journr.: Arkivnr.: Saksbeh.: Deres ref.: Dato:
08/1505 37/206 BFR 12.05.2011

FERDIGATTEST

SAK NR. PUV 50/10.

TILTAKSHAVER: Raymond Strand
BYGGEPLASS : Peer Gynts gate 5,
GNR./BNR. 37/206
ARBEIDETS ART: Renovering av bolig, nye verandaer samt endret bruk
BYGGETS ART : Bolig
ANSVARLIG SØKER: Agnar Andersen AS

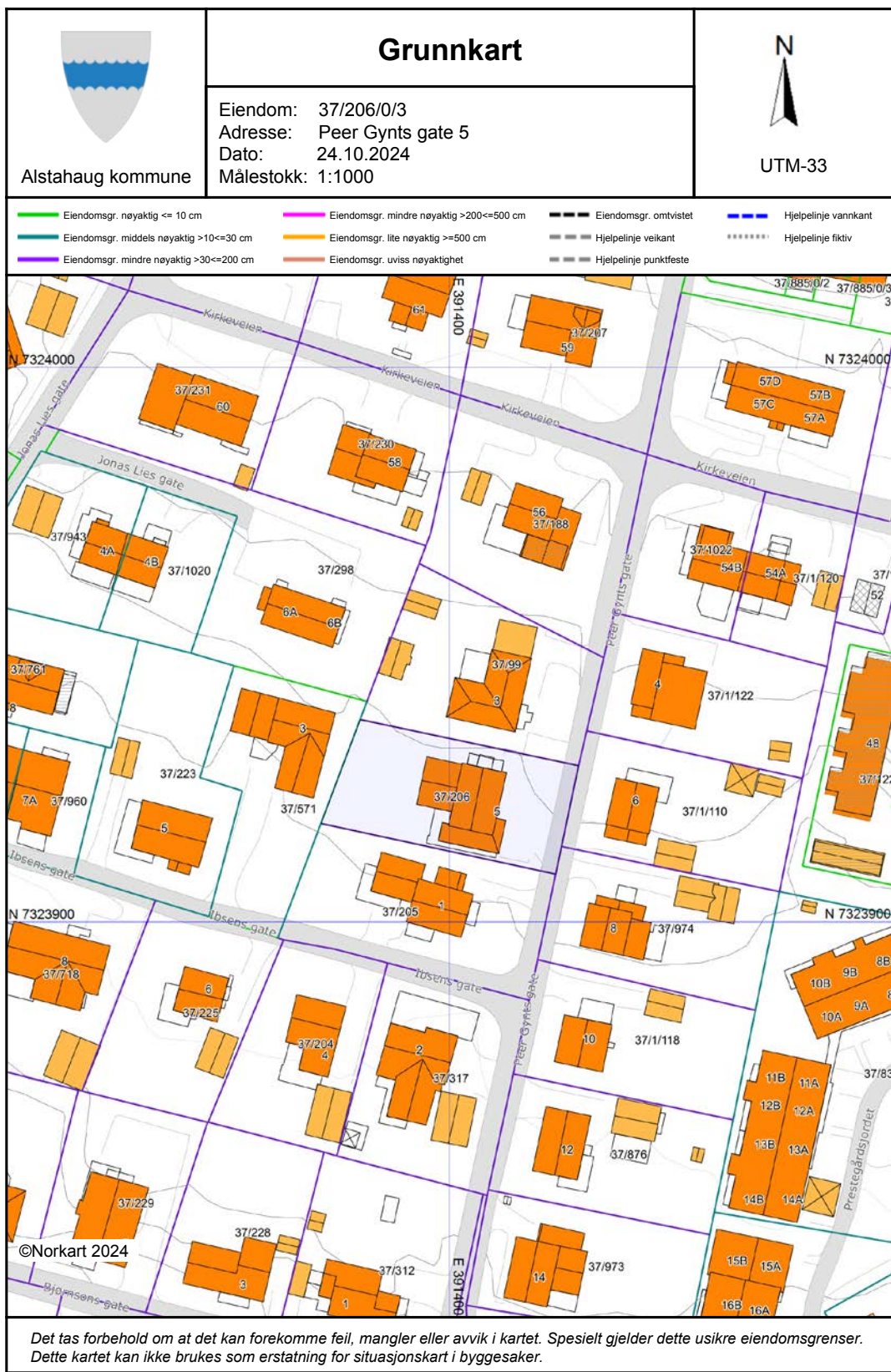
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav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

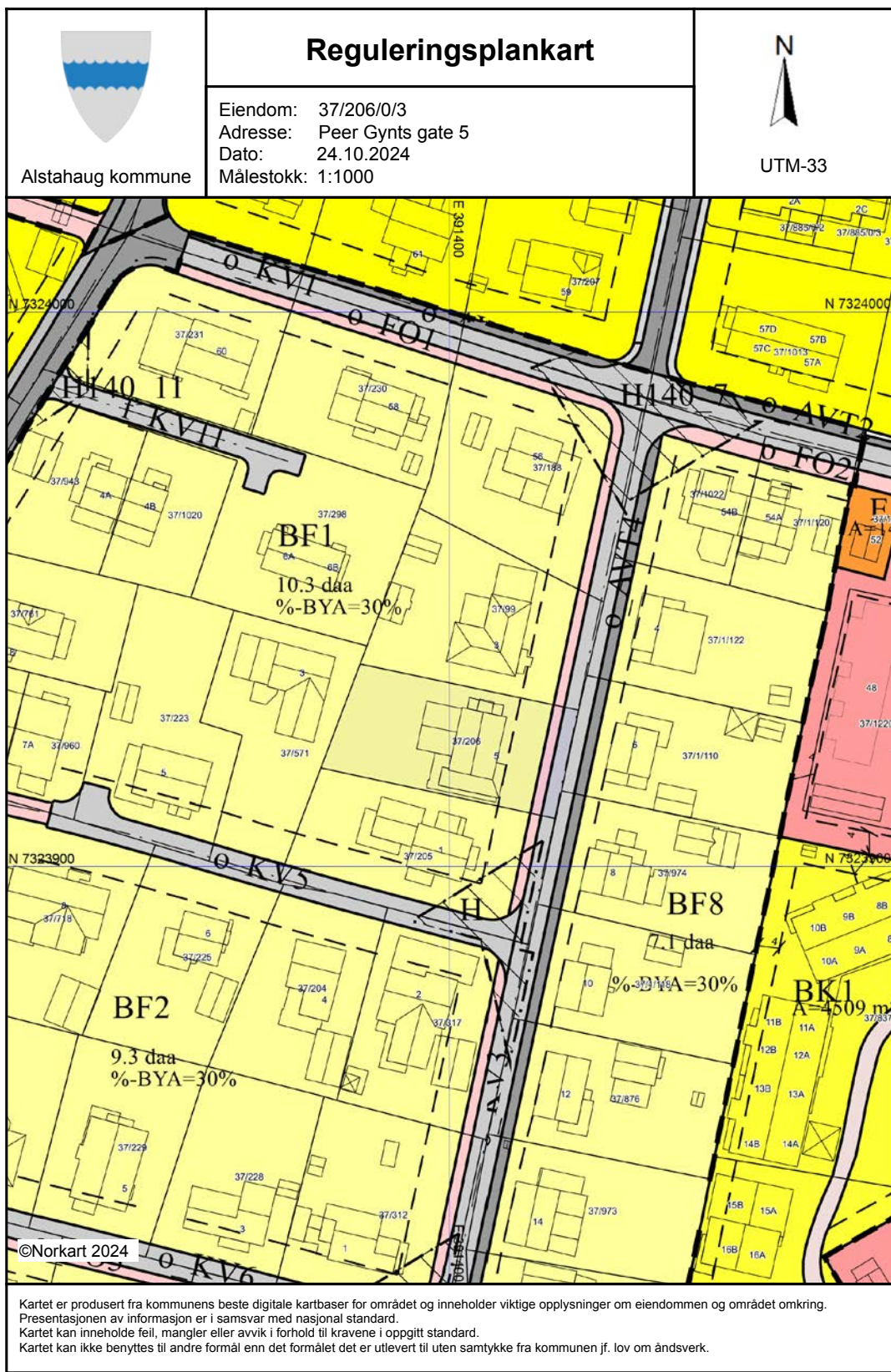
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. §93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §93).

Ferdigattest gjelder ikke gjerde mot Peer Gynts gate samt tomtemessige arbeider.

Bjørn Frammarsvik
sektorleder

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





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gate med fortau

 Annen veggrunn

 Gangveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

 Tjenesteyting

 Barnehage

 Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

 Fortau

 Gatetun

 Gang/sykkelveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal

 Påskrift utnyttning

 Påskrift bredde

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR 20210071 BAKKELY

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: *dato*.

Dato for siste revisjon av planen: *dato*.

Dato for kommunestyrets vedtak om egen godkjenning

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL§ 12-7)

§ 1 AVGRENSNING OG HENSIKT MED PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 31.01.22, senest endret *dato*. Formålet med planen er å gi føringer for tiltak innenfor et bebygd område.

Hovedformål - underformål i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5

Sosi-koder er oppgitt i parentes bak formålene.

Fellesbestemmelser (PBL§ 12-7)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-9

Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11

Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2

Parkering (2080), o_P1, f_P2

Fortau (2012), o_FO1-17

Annen veggrunn –Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-11

Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6

Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2

Hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Frisikt (140), H140_1-11

Bestemmelsesområder (PBL 12-7) # 1-2

§2 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

§ 2.1 Bebyggelsens plassering

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

§ 2.2 Bebyggelsens utforming og byggehøyde

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

§ 2.3 Konsentrert bebyggelse

Det kan åpnes for konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter, innenfor planområdet, med maksimal BYA 45 %. Det forutsettes at det utarbeides en situasjonsplan, før tiltak tillates, som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Situasjonsplanen skal vise bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk. Det skal dokumenteres at prosjektet ikke ødelegger områdets helhetspreg.

§ 2.4 Universell utforming

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

§ 2.5 Støy

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

§ 2.6 Kulturminner

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

§ 2.7 Geotekniske undersøkelser

Ved større tiltak, som kan påvirke grunnforholdene, kreves det gjennomføring og dokumentasjon av geotekniske undersøkelser.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL§ 12-5 nr. 1)

§3.1 Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse(1111) BF1-9

§3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
- b) Takform skal være saltak.
- c) Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er 30% og vist på plankart.
- d) Maksimal gesimshøyde for garasjer er 3 meter.
- e) Maksimal BRA for garasjer er 45 m².

§3.2 Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1

- a) BYA er maksimalt 25 prosent.
- b) Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg
- c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.
- d) Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5,8 meter.
- e) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 grader eller større.
- f) Boder og leikestuer i en etasje kan oppføres frittstående eller som tilbygg til hovedhuset, Denne bebyggelsen skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
- g) Parkering for barnehagens ansatte skal skje på f_P2

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Det kreves detaljplan, som skal godkjennes av Alstahaug kommune, før tiltak kan gjennomføres.

§4.2 Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11

§4.2.1 Fellesbestemmelser

Regulert kjørebredde kan asfalteres.

§4.2.2 Offentlige kjøreveger o_KV1-10

- a) o_KV_9, med tilgrensende arealer, skal opparbeides i tråd med prinsippsnitt i figur 1. Sykkelfeltet er tegnet inn på plankart. Det kan vurderes å redusere bredde på kjøreveg til 6 meter, slik at sykkelfeltene blir 1,5 meter.



Figure 1: Prinsippsnitt for o_SKV9 med tilgrensende anlegg

§4.1.2 Felles adkomstveg, f_KV11

- a) Felles kjøreveger, f_KV1-11 er felles adkomstveg for eiendommene 37/3010 og 37/298

§4.3 Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2

- a) Gang- og sykkelvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikanter er trygt.
- c) o_GS1 skal være åpen for offentlige servicebiler.

§4.4 Parkering (2080), o_P1, f_P2

4.4.1 Offentlig parkering , o_P1

- a) Området skal opparbeides som et «kiss and ride» areal beregnet på avlevering og henting av barn innenfor område o_BH (barnehage).
- b) Området kan asfalteres.

4.4.2 Felles parkering , f_P2

Området skal opparbeides brukes til parkering for ansatte i barnehagen på området o_BH.1

§4.5 Fortau (2012), o_FO1-17

- a) Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

§4.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-10

- a) Innenfor arealene kan det etableres nødvendige tekniske anlegg knyttet til infrastruktur. .

§4.7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6

- a) O_AVG1-3 skal opparbeides som rabatt mellom fortau og kjøreveg. Arealet skal ha et grønt preg med belegningsstein eller beplantning.
- b) Innenfor o_AVG4 skal det oppføres støyskjerm i tråd med angitt plassering på plankart. Før tiltak realiseres skal Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune har detaljplaner på høring. Støyskjermen skal ha en utforming som gjør den funksjonell og materialbruken skal være bærekraftig.

§4.8 Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Området skal opparbeides som busslomme med nødvendige tilretteleggingstiltak. Det skal vurderes å etablere et fysisk skille mellom offentlig kjøreveg og kollektivholdeplass.

§5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Natur – grønnsstruktur (3020) o_GN1-2

- a) Arealene skal ha et grønt preg med beplantning.
- b) Tiltak skal gjennomføres i tråd med detaljplan godkjent av Alstahaug kommune.

§6 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§6.1 Frisikt (140), H140_1-11

Områdene reguleres til frisiktsone. Områdene inngår i tiliggende arealer og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplan. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER #1-2 (PBL § 12-7)

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

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL § 12-7 nr. 10)

Innenfor o_G2 skal eksisterende kjørbare avkjøring fjernes når alternativ adkomst til parkeringsplass og tennisbane er etablert.

PBL: Plan- og bygningsloven (2008)

EKO

31.01.22.22

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.06.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	82/322	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Feilretting	20.07.2010 20.07.2010	10/761		37/206, 37/206/0/1, 37/206/0/2, 37/206/0/3
Seksjonering Seksjonering	30.06.2010 30.06.2010	10/761	Tinglyst 28.07.2010	37/206, 37/206/0/1, 37/206/0/2, 37/206/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERNTSEN OLA F090985*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	PEER GYNTS GATE 5 8800 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Peer Gynts gate 5	K0101	37/206/0/3	83	2	1	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Peer Gynts gate 5

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187827728		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	12.05.2011

1: Bygning 187827728: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 12.05.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	332
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	332
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	181
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.12.1953	16.07.2001
Igangsettingstillatelse	15.04.1954	16.07.2001
Midlertidig brukstillatelse	17.03.2011	16.07.2001
Ferdigattest	12.05.2011	13.05.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Peer Gynts gate 5	K0101	37/206/0/3	83	2	1	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	34	0	34	0	0	0
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	152	0	152	0	0	0
K01	1	71	0	71	0	0	0

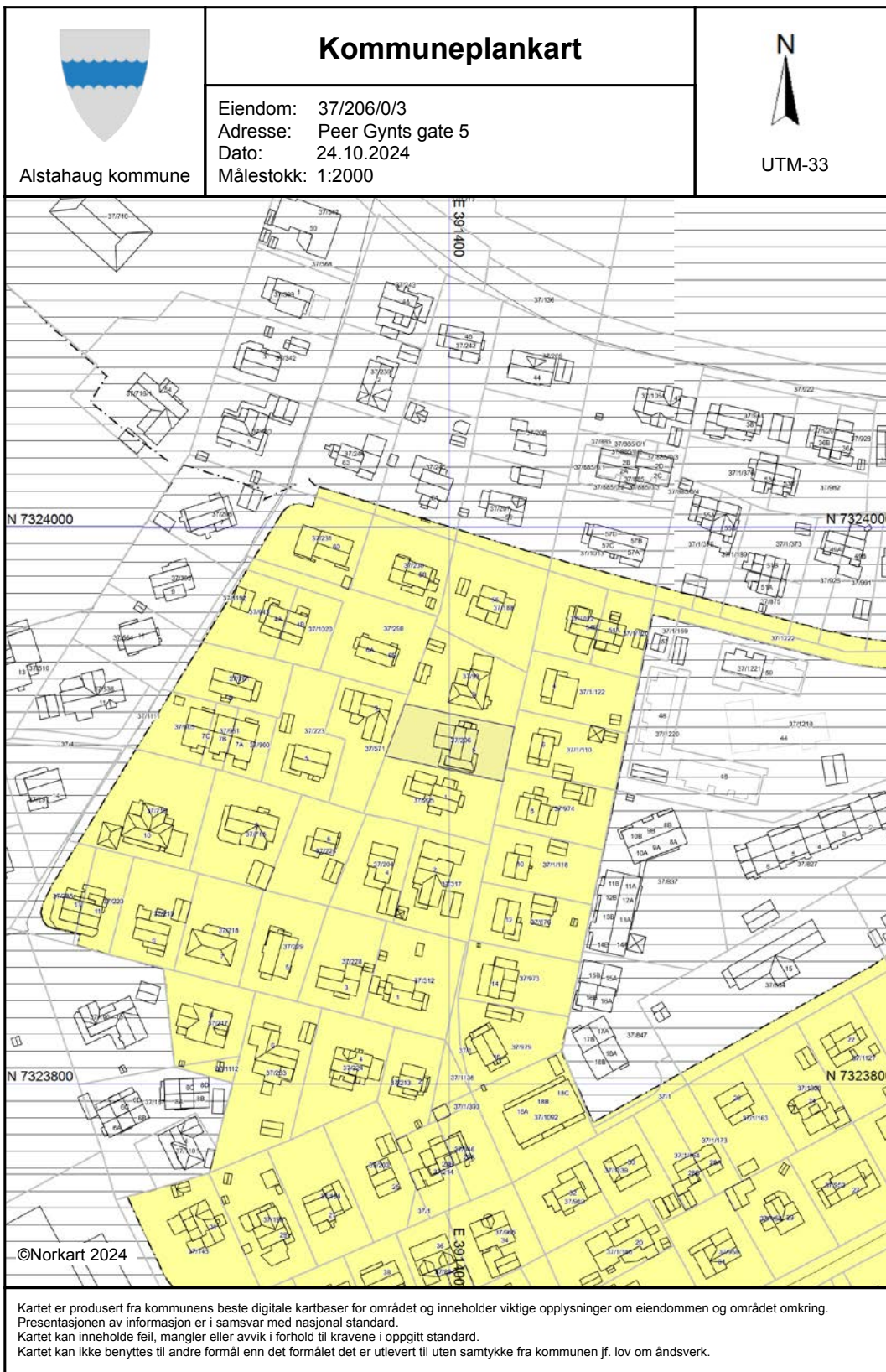
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/206

Bruksnavn	PER GYNTS GT.5	Beregnet areal	831.6
Etablert dato	20.07.1954	Historisk oppgitt areal	824
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323922.6	391400.33	0	Ja	831.6	



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Boligbebyggelse - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)
 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
 Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Angitthensyngrense
 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Planens begrensning
 Grense for arealformål
 Samleveg - nåværende
 Farled - nåværende

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR 20210071 BAKKELY

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 23.05.22.

Dato for siste revisjon av planen: 23.05.22.

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning: 27.09.22, sak 34/2022

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

§ 1 AVGRENSNING OG HENSIKT MED PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 31.01.22, senest endret 02.06.22. Formålet med planen er å gi føringer for tiltak innenfor et bebygd område.

Hovedformål - underformål i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5
Sosi-koder er oppgitt i parentes bak formålene.

Fellesbestemmelser (PBL§ 12-7)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-9

Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1

Andre typer bebyggelse- Energianlegg (1500), E1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11

Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2

Parkering (2080), o_P1, f_P2

Fortau (2012), o_FO1-17

Annen veggrunn –Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-11

Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6

Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2

Hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Frisikt (140), H140_1-11

§ 2 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

§ 2.1 Bebyggelsens plassering

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

§ 2.2 Bebyggelsens utforming og byggehøyde

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

§ 2.4 Universell utforming

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

§ 2.5 Støy

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

§ 2.6 Kulturminner

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

§ 2.7 Geotekniske undersøkelser

Ved større tiltak, som kan påvirke grunnforholdene, kreves det gjennomføring og dokumentasjon av geotekniske undersøkelser.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

§ 3.1 Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-9

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
- b) Takform skal være saltak.
- c) Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er 30% og vist på plankart.
- d) Minste oppholdsareal (MUA) er 200 m² pr boligeiendom. Arealet skal være egnet for opphold og leik når det gjelder sol, skygge og vind.
- e) Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal (BRA) 45 m². Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter.
- f) Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.
- g) I søknaden skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

§ 3.1.2 Konsentrert bebyggelse

- a) Innenfor BF1 og BF6 kan det tillates konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter, med maksimal BYA 45 %. Det forutsettes at det utarbeides en situasjonsplan, før tiltak tillates, som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Situasjonsplanen skal

viser bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk. Det skal dokumenteres at prosjektet ikke ødelegger områdets helhetspreg.

§ 3.2 Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1

- BYA er maksimalt 25 prosent.
- Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg
- Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5,8 meter.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 grader eller større.
- Boder og leikestuer i en etasje kan oppføres frittstående eller som tilbygg til hovedhuset. Denne bebyggelsen skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
- Parkering for barnehagens ansatte skal skje på f_P2

§ 3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg - Energianlegg (1500) E1-2

- Innenfor områdene tillates oppført nettstasjon i forbindelse med strøm til arealene avsatt til utbyggingsformål.
- Nettstasjonene tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- Nettstasjonene tillates oppført inntil 1 meter fra formålsgrænse, og det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjonene.

§ 4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Det kreves detaljplan, som skal godkjennes av Alstahaug kommune, før tiltak kan gjennomføres.

§ 4.2 Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

Regulert kjørebredde kan asfalteres.

§ 4.2.2 Offentlige kjøreveger o_KV1-10

- o_KV_9, med tilgrensende arealer, skal opparbeides i tråd med prinsipsnitt i figur 1. Sykkelfeltet er tegnet inn på plankart. Det kan vurderes å redusere bredde på kjøreveg til 6 meter, slik at sykkelfeltene blir 1,5 meter.



Figur 1: Prinsipsnitt for o_SKV9 med tilgrensende anlegg

§ 4.1.2 Felles adkomstveg, f_KV11

- a) Felles kjørevege, f_KV1-11er felles adkomstveg for eiendommene 37/3010 og 37/298

§ 4.3 Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2

- a) Gang- og sykkelvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.
b) Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikanter er trygt.
c) o_GS1 skal være åpen for offentlige servicebiler.

§ 4.4 Parkering (2080), o_P1, f_P2

§ 4.4.1 Offentlig parkering, o_P1

- a) Området skal opparbeides som et «Kiss and ride»-areal beregnet på avlevering og henting av barn innenfor område o_BH (barnehage).
b) Området kan asfalteres.

§ 4.4.2 Felles parkering, f_P2

Området skal opparbeides brukes til parkering for ansatte i barnehagen på området o_BH.1

§ 4.5 Fortau (2012), o_FO1-17

- a) Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

§ 4.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-10

- a) Innenfor arealene kan det etableres nødvendige tekniske anlegg knyttet til infrastruktur.

§ 4.7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6

- a) O_AVG1-3 skal opparbeides som rabatt mellom fortau og kjørevege. Arealet skal ha et grønt preg med belegningsstein eller beplantning.
b) Innenfor o_AVG4 skal det oppføres støyskjerm i tråd med angitt plassering på plankart. Før tiltak realiseres skal Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune har detaljplaner på høring. Støyskjermen skal ha en utforming som gjør den funksjonell og materialbruken skal være bærekraftig.

§ 4.8 Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Området skal opparbeides som busslomme med nødvendige tilretteleggingstiltak. Det skal vurderes å etablere et fysisk skille mellom offentlig kjørevege og kollektivholdeplass.

§5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2

- a) Arealene skal ha et grønt preg med beplantning.
b) Tiltak skal gjennomføres i tråd med detaljplan godkjent av Alstahaug kommune.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 6.1 Frisikt (140), H140_1-11

Områdene reguleres til frisiktsone. Områdene inngår i tilliggende arealer og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplan. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

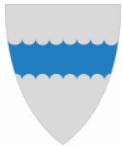
§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL § 12-7 nr. 10)

Innenfor o_G2 skal eksisterende kjørbare avkjøring fjernes når alternativ adkomst til parkeringsplass og tennisbane er etablert.

PBL: Plan- og bygningsloven (2008)

EKO

23.05.22.



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 24.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Peer Gynts gate 5, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201622
Navn	Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/201622/Dokumenter/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 832 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20210071
Navn	Områderegulering for Bakkely
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.09.2022		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/20210071/Dokumenter/20210071%20Reguleringsbestemmelser%20310122.pdf - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/20210071/Dokumenter/20210071%20Reguleringsbestemmelser%20Vedtatt%20270922.pdf		
Delarealer	Delareal	54 m ²	
	Formål	Kjøreveg	
	Feltnavn	o_KV3	
	Delareal	40 m ²	
	Formål	Fortau	
	Feltnavn	o_FO1	
	Delareal	738 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BF1	



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Peer Gynts gate 5
8800 SANDNESSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lisa Helgesen

Oppdragsnummer:

Telefon: 906 54 452
E-post: lisa.helgesen@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 viderefremidlet 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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre