Kirkeveien 57A, 8800 SANDNESSJØEN



PROPR.NO

Selger
Nikolai Aaker Albrigtsen
97607101

Prisantydning
2 450 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1820 Gnr. 37 Bnr. 1013 Snr. 2

BUD MOTTATT/Sentral og praktisk 3-roms selveierleilighet på Stamnes.

PRISANTYDNING
kr 2 450 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 12 030 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
66kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
76kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 245kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1957
















The Office










Broil





Kirkeveien 57A

Avvikelse kan forekomme

Planløsning

Om boligen

Velkommen til Kirkeveien 57A. Dette er en flott og praktisk leilighet med det meste man trenger. 2 soverom, halvveis åpen kjøkken/stue løsning, stor terrasse og peis. Stor fasadeendring i 2019, ny kledning og etterisolering, nye vinduer, dører osv. Nytt tak fra 2016. Perfekt for førstegangskjøpere, eller ny etablerte i Sandnessjøen. I nærhet til det meste, både turområder i Åsen, eller uværstur på moloen. Kort vei til sentrum, sykehuset, treningssenter og videregående skole.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en rolig gate, med kort gangavstand til det meste.

Annet

2 private Boder nede i kjeller, og loft med god plass til lagring + felles areal.
Parkering både foran og bak huset.

Ta gjerne kontakt for visning eller om det skulle være noen spørsmål.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
61 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

73 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 523 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet

Kirkeveien 57 A, 8800 SANDNESSJØEN

ALSTAHAUG kommune

gnr. 37, bnr. 1013, snr. 2

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 27.11.2025 **Rapportdato:** 03.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-4393 **Referansenummer:** CJ8838

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

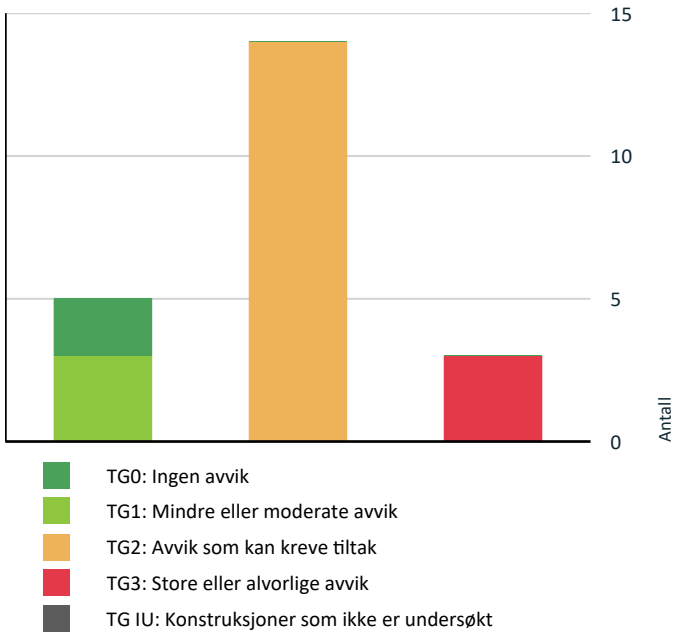
3-roms selveierleilighet

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

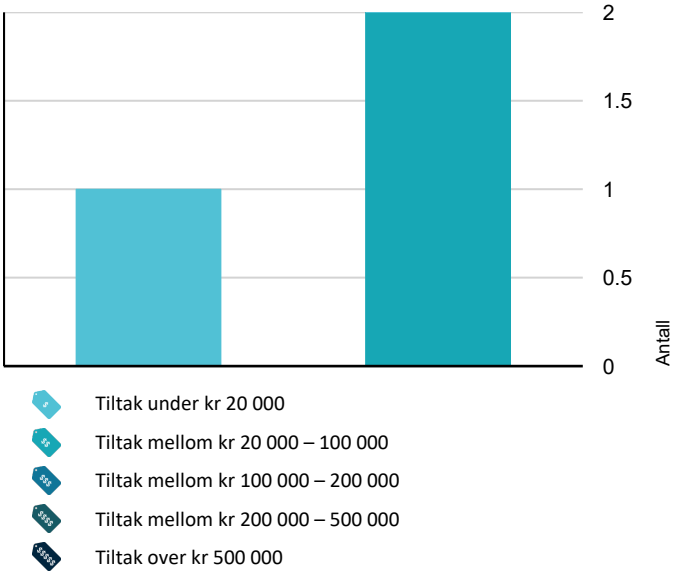
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

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

Det er lekkasje i overgangen mellom vegg og overliggende terrasse. Dette medfører noe drypping fra overliggende terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Gå til side

El-skap med patronsikringer og måler plassert i felles trappegang.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overgangen mellom belegget og våtromsplatene er utett, belegget er ujevnt kuttet og er ikke trekt opp bak våtromsplatene.
Det er utette rørgjennomføringer under servanten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Innvendig > Overflater

Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er sår i laminat i stuen.
Det er åpent inn under vinduet på det ene soverommet.
Det er noe merker i panel/tapet etter tidlige vindusomramning.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke montert hovedstoppekran inne i leiligheten.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilene i ytterveggene er tettet igjen på utsiden.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene mangler bunnlist og tilhørende fugemasse.
Platene er ujevnt montert i bunnen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fuger.

Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel.
Enkelte sveiser i belegget har noe tegn til sprekker.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Flisene mellom benkeplate og overskap er ujevnt lagt.
Noe fuktmerker i benkeplate ved kjøkkenvask.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Deksel til belysning er tapet.

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Boligen fikk utstedt ferdigattest den 04.04.1957.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har 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

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.
Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.



TG 1 Dører

Felles hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2019.
Inngangsdør: Malt isolert tett dør.
Terrassedør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2019.

Tilstandsrapport





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse på ca. 17 m2 med liggende rekkverk.
Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.
Adkomst via dør fra det ene soverommet.
Terrassen er fra 2018/2019.

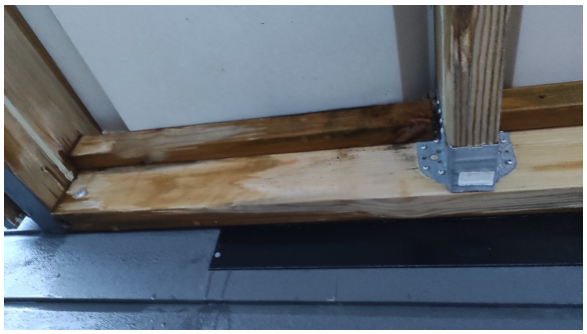
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er lekkasje i overgangen mellom vegg og overliggende terrasse. Dette medfører noe drypping fra overliggende terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør utføres tiltak for å tette overgangen mellom vegg og overliggende terrasse for å hindre videre lekkasje og drypping.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Andre utvendige forhold

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten: taktekking, 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.

Oppgraderinger som er utført av sameiet i nyere tid:
- Nytt tak i 2016.
- Ny kledning og etterisolert yttervegger i 2018/2019.
- Ny drenering og isolering av grunnmur i 2019.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene har laminat.
Veggene har malte panelplater, malt panel og malt tapet.
Himlingene har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er sår i laminat i stuen.
Det er åpent inn under vinduet på det ene soverommet.
Det er noe merker i panel/tapet etter tidlige vindusomramning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig, men bør vurderes av estetiske årsaker.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Type: Mursteinspipe.
Alder: Byggeår.

Leiligheten har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Ukjent.

Sotluke montert i fellesareal i kjelleretasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftning av ildfast stein må påregnes for å sikre forsvarlig og trygg bruk av ildstedet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert brannsikkerhet og skade på ovnen.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Våtrommet har ukjent alder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene mangler bunnlist og tilhørende fugemasse.
Platene er ujevnt montert i bunnen.

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 og tilhørende fugemasse, samt utbedre ujevn montering i bunnen av våtromsplatene.
Manglende bunnlist og fugemasse kan føre til fuktopptak i platene og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

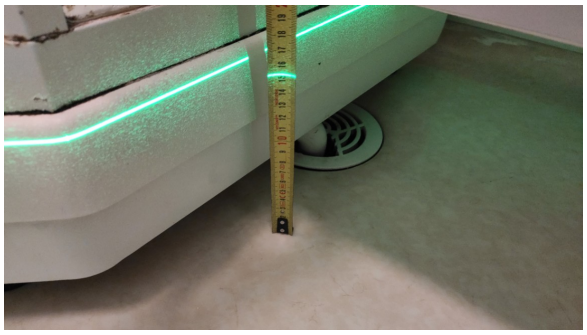
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel.
Enkelte sveiser i belegget har noe tegn til sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sveiser i hjørnene og områder med sprekker i belegget for å sikre tett overflate og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overgangen mellom belegget og våtromsplatene er utett, belegget er ujevnt kuttet og er ikke trekt opp bak våtromsplatene.
Det er utette rørgjennomføringer under servanten.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør etableres vanntette sjikt og sørges for tett utførelse rundt rørgjennomføringer for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Utette overganger og rørgjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, stråleovn og opplegg for vaskemaskin.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (kjøkkeninnredning) Det ble i stedet fuktmålt via tilgjengelig åpning mot våtrommet fra kjøkkenskrog.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og koketopp, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
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 påvist andre avvik:

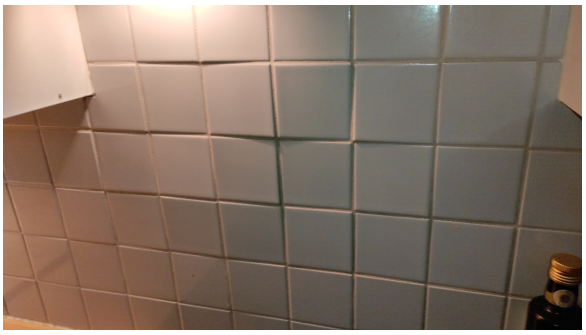
Flisene mellom benkeplate og overskap er ujevnt lagt.
Noe fuktmerker i benkeplate ved kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flisene mellom benkeplate og overskap bør legges om eller utbedres for å oppnå jevn overflate, da ujevne fliser kan føre til redusert estetisk kvalitet og gjøre renhold vanskeligere.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deksel til belysning er tapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig.



Funksjonstest av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber.
Vannledningene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke inkludert i denne vurderingen. Tilstandsgrad (TG) er satt på grunnlag av den delen av anlegget som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er synlige, er vurderingen basert på alder og kjente opplysninger om installasjonen. Eventuell tilstandsvurdering av vannrør utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert hovedstoppekran inne i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør monteres hovedstoppekran inne i leiligheten i tillegg til den som finnes i kjelleretasjen.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilene i ytterveggene er tettet igjen på utsiden.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilene i ytterveggene bør åpnes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2010 plassert i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med patronsikringer og måler plassert i felles trappegang.

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.
   Store deler av el-anlegget er av eldre dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har montert baderomsvifte og montert fast tilkoblet lys over spisebord.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 14.11.2013.
   Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja

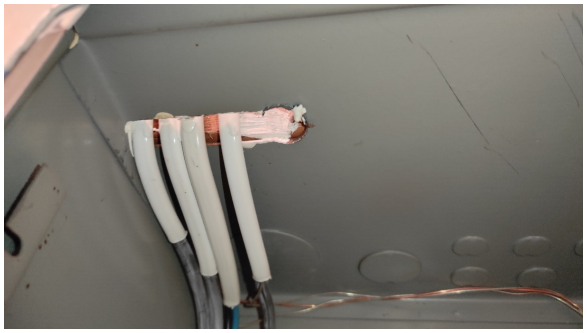
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

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?
    Ja Det er utette hull i sikringsskapet.
    Baderomsviften er tilkoblet med lampettledning.
    Det er utført arbeid på anlegget uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.
    Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/66 m²

3-roms selveierleilighet: Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 450 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Peer Gynts gate 2D ,8800 SANDNESSJØEN 72 m² 2017 2 sov	28-06-2023	3 000 000	**3 250 000**		3 250 000	**45 139**
2	Novikveien 8C ,8800 SANDNESSJØEN 49 m² 2012 1 sov	19-12-2024	2 200 000	**2 175 000**		2 175 000	**44 388**
3	Kirkeveien 30 ,8800 SANDNESSJØEN 59 m² 1938 2 sov	04-10-2023	950 000	**950 000**	1 416 000	2 366 000	**40 102**
4	Kirkeveien 30 ,8800 SANDNESSJØEN 68 m² 1938 2 sov	03-08-2025	1 200 000	**950 000**	1 767 000	2 717 000	**39 956**
5	Kirkeveien 30 ,8800 SANDNESSJØEN 52 m² 1938 2 sov	11-06-2025	850 000	**700 000**	1 527 000	2 227 000	**39 768**
6	Peer Gynts gate 2A ,8800 SANDNESSJØEN 91 m² 2017 2 sov	10-05-2023	3 650 000	**3 425 000**		3 425 000	**37 637**
7	Ibsens gate 22B ,8800 SANDNESSJØEN 80 m² 1993 3 sov	11-09-2024	2 700 000	**2 950 000**		2 950 000	**35 542**
8	Novikveien 26D ,8800 SANDNESSJØEN 89 m² 2005 3 sov	13-10-2025	1 100 000	**1 000 000**	1 581 977	2 581 977	**26 618**

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

Felleskostnader; opplyst av eier:	Kr.		24 000
Renovasjon; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		6 500
Kommunale avgifter iht. tidligere salgsopplysninger:	Kr.		10 481
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**56 000**

Teknisk verdi bygninger

3-roms selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	720 000
Sum teknisk verdi - 3-roms selveierleilighet	Kr.		**2 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 200 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

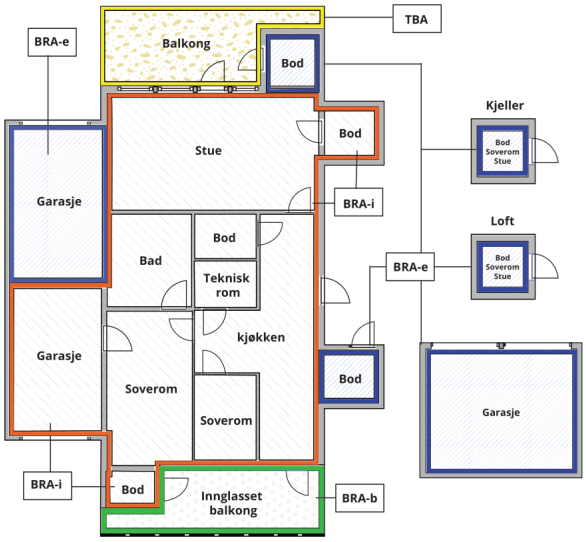
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	66			66	17
Kjelleretasje		10		10	
SUM	**66**	**10**			**17**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjelleretasje		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
3-roms selveierleilighet	66	0

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Marius Høgås	Takstingeniør
	Nikolai Aaker Albrigtsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	1013		2	1245 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Kirkeveien 57 A

Hjemmelshaver
Albrigtsen Nikolai Aaker

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stamnes, ca. 1 km. sør for sentrum i Sandnessjøen. Gåavstand til barnehage og kort avstand til barne- ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og småbåtmarina.

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 boliger iht. reguleringsplan for "Stamnesøra", feltbetegnelse "B3", plan-ID 504302131. Ikrafttredelse 04.09.2003.

Om tomten

Felles eiet opparbeidet tomt med plen og beplantning. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022. 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.

Forkjøpsrett

Leiligheten har ingen forkjøpsrett.

Bebyggelsen

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

Parkering

Parkering på felles tomt og langs Kirkeveien.

Andre opplysninger

Sameiet har foreslått bygging av garasjer, dette kan medføre økte felleskostnader.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
513 000	2022	I følge tidligere salgsopplysninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	27.11.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	27.11.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.11.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	01.12.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	11.07.1952	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.04.1957	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	01.12.2025	Utført av Motakst AS.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CJ8838

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Kirkeveien 57A, 8800 SANDNESSJØEN

02 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkeveien 57A	Kirkeveien 57A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April/Mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Alle år i mitt eierskap

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Albrigtsen, Nikolai Aaker

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installert vifte, og nytt speilskap med lys.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kledning, etterisolering av yttervegger, vinduer, terrasse og inngangsparti byttet i 2019.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Femur bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg1

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering og utvendig isolasjon av grunnmurer/kjellerytterveggger i 2019.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SK Maskin

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrikern Mosjøen AS i 2019. Sandnessjøen Installasjon AS i 2019. Mathisen drift AS i 2021. Sandnessjøen Installasjon i 2020/Skifte av felles sikringsskap. Jording av kjøkken. Opplegg stikk til selvregulerende kabel i kjeller. Også i 2019: Omlegging av hovedkabel inn til huset. Dette var før min tid har ikke kjennskap til mer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandnessjøen installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert vifte på bad

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Snakk om å øke beløpet til 2000kr i mnd.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Albrigtsen, Nikolai Aaker	**2025-12-02**

Identification

bankID Albrigtsen, Nikolai Aaker

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Albrigtsen, Nikolai Aaker	02/12-2025 20:05:27	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Kirkeveien 57A, 8800 SANDNESSJØEN har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Regnskap for 2024

INNTEKT:	
Kjell M. Tysnes	10.000,00
Bjørn T. Tysnes	13.000,00
Monika Jørgensen	12.000,00
Nicolai Albrigtsen	12.000.00
Sum	47.000,00

UTGIFTER:	
Nordnes betong snø fjerning	1.575,00
Røykvarslere	6.074,00
Hage	16.459,60
Forsikring	18.872,00
Sum	42.459.60
Overskudd	**4.019,40**

Merknad
Ikke betalt strøm for 2024
Under punktet hage ligger utgifter på redskapsbu, betongheller ute, rosebusker, pærer, gressgjødsel og besin

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57

Vedtatt: 01.11.2006

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter gnr. 00037 Bnr. 1013 Kirkeveien 57 med påstående bygning. Sameiet består av fire seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

§ 3. SALG, UTLEIE O.L

Ved salg eller utleie av seksjonen, skal kjøper/leietaker godkjennes av de resterende eiere i sameiet. Enhver ny sameier er pliktig til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene. Dette er selger/utleier sitt ansvar.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig, brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Sameiets utgifter fordeles likt mellom sameierne.

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et à konto beløp som skal innbetales hver måned av den enkelte sameier. Det skal opprettes fasttrekk fra bankkonto fra den enkelte sameier på dette beløpet. Ved fastsettelse av à konto beløp, kan det taes hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver. Ved overdragelse av seksjon kan det ikke kreves tilbakebetaling av eventuell andel av innbetalte reserver.

Sameier som ikke innbetaler sine fellesutgifter i rett tid, kan ilegges et purregebyr og forsinkelsesrenter.

Unnlatelse av å betale à konto beløp etter påkrav utgjør vesentlig mishold av en sameiers forpliktelser.

Det skal betales en gang i året (januar) til 57d fastsatt beløp for kostnader til belysning på fellesareal.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygning, fellesarealer, trappeoppgang og inngangsdør er sameiets ansvar.

§ 9. BOLIGSAMEIETS PANTERETT

De andre sameierne har i medhold av eierseksjonsloven panterett i den enkelte seksjon for krav sameierne måtte få mot sameier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp (1G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret.

§ 10. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelses- og Eierseksjonsloven. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er sameier.

Styret kan beslutte at utleieforhold som er til sjenanse skal avvikles. Denne bestemmelse kan ikke endres uten enstemmighet blant sameierne.

§ 11. SAMEIEMØTET

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. En sameier har rett til å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom alle gir tillatelse til dette.

Leder for sameiet skal varsle om sameiemøte minimum ti dager før, slik at det er mulig for de andre å komme med saker de ønsker å få behandlet.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. Det skal skrives referat fra møtet.

For forslag som det skal stemmes over, gjelder flertallet.

Lederansvaret skal følges alfabetisk etter leilighetsnummer.

§ 12. ERSTATNINGSANSVAR

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier eller beboer og som dekkes av boligsameiets forsikring, kan boligsameiet kreve egenandel, avkortning og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Det gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.

Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

Eier av seksjon som ikke bor i sameiet skal melde sin eller kontaktpersons adresse og telefonnummer til styret.

Den enkelte sameier plikter å delta på dugnader etter innkalling fra styret. Ved fravær fra en dugnad skal sameieren innbetale et beløp bestemt av styret.

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiemøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 14. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 15. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov til anvendelse.

HUSORDENSREGLER

1. INNLEDNING

Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted å bo. De skal også gi Kirkeveien 57 et vennlig og riktig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Derfor henstilles det til alle om å følge de regler som er satt opp.

2. FELLESAREALER UTE

2.1 Gressklipping

Det skal regelmessig klippes plen. De to leiligheter som vender mot nord, skal klippe plenen på den siden som vender mot nord. De to leiligheter som vender mot sør har ansvar for klipping av plen mot sør. Felles er arealet på baksiden av huset mot havet. Dette skal klippes på omgang. Det skal henges opp liste i gangen for klipping hver vår. Det skal i tillegg klippes på utsiden av gjerdet mot vei til det arealet hver har ansvar for hver gang. Kantklipping skal utføres av alle.

2.2 Uteareal

Alle har ansvar for at det skal se pent og ryddig ut på eiendommen. Det skal ikke ligge søppel, tomme krukker el.l på fellesarealet. Alle skal medvirke til at

eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det skal ikke kastes mat på plen til fugler. En vårdugnad skal fastsettes av sameiet. Leder for sameiet er ansvarlig for at det blir kjøpt inn gjødsel og felles beplantning. Det er avsatt kr. 500,- pr. år til beplantning foran inngang.

2.3 Snømåking

Hver og en er pliktig til å måke snø. Dette gjøres ved behov.

2.4 Parkering

Parkering av bil skal gjøres slik at det ikke er til sjenanse for andre i sameiet. Parkering av sykler skal gjøres på henvist plass i sykkelstativ.

3. FELLESAREALER INNE

3.1 Ytterdører

Ytterdøren skal være låst senest kl. 22.00. Ytterdør i kjeller skal alltid være låst.

3.2 Renhold

Alle er pliktig til å følge vaskeliste for felles inngang og trapper Det skal vaskes til hver helg, enten torsdag, fredag eller lørdag. Ved sykdom eller ferie skal dette avmerkes på listen, eller avtales bytte. Ved vask skal lister og gelender vaskes hver gang. Rundvask blir avtalt på sameiemøte.

3.3 Fellesareal loft

Alle sameiere har hver sin bod på loft, samt bruksrett på 1/4 av gulvarealet.

3.4 Fellesareal kjeller

Alle beboere har sine anviste boder. De resterende arealer er felles og alle er pliktige til å innordne seg etter hverandre. Alle beboere er ansvarlig for renhold og orden her. Vannslange skal henge ute på sommeren, og være stengt når den ikke er i bruk.

4 DIVERSE

4.1 Husdyrhold

Enhver husdyreier forplikter å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eier eller passer. Eier er pliktig til å påse at ikke dyret gjør skade på fellesanlegget.

4.2 Skade, feil eller mangler

Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen.

4.3 Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er til stede og fungerer.

4.4 Ro og orden

Det skal taes alminnelig hensyn til andre beboere.

Monika Jørgensen ----------

---------- ----------

Møtereferat
Dato: 24. Mai. 2025 kl. 18:00
Sted: Kirkeveien 57 C
Til stede: Kjell Magne Tysnes, Monika Jørgensen, Bjørn Tore Tysnes
Nicolai Albrigtsen.

Møte innkalling

1. Gjennomgang av økonomien
2. Informasjon
3. Hageslange og feieluker
4. Mur parkeringsplass og ved stolpe altan BT
5. Tett tak inngangsparti
6. Gang
7. Økning av husleie
8. Nytt møte etter sommerferien – Husregler
9. Annet Budsjett garasjeanlegg

1. Regnskap gjennomgått. Pr 24 mai 2025 står det 12.907. Forsikring kommer i juni 2025 på ca 10.000,-
2. Info. Nye søppeldunker kommer i løpet av 2025. Maling utsettes til neste år, men det kan være gunstig å altaner og vinduer. Maling står nede.
3. Hageslange fjernes ansvar KMT, feieluker tømmes og ordnes ansvar KMT og BTT
4. Mur Parkingsplass. Har vært i kontakt med Bjørn Sagabråten om pussing, han ville ikke ta jobben da isoporplatene ikke var festet. Anbefalte og få på murplater. Skulle komme med tilbud. Bør innhente tilbud fra andre. Ansvar BTT
5. Tett tak på inngangspartiet. Ansvar BTT
6. Lydisolering av gang bør skje på innsiden til hver leilighet da det vil være stor jobb og gjøre det i gangen. Vi bør heller male gangen ved anledning.
7. Økning av husleie til 2.000 kr fra og med 1. Juli 2025. Økningen skal gå til:
    a. Maling av hus og gang
    b. Mur på parkingsplass og mur ut ifra hjørnet til Monika, altanstolpe BTT
    c. Kjøp snøfreser
    d. Lys kjellertrapp ute
    e. Garasjeanlegg på nedsiden
8. Nytt husmøte etter sommerferien. Gjennomgang av husregler og få dem tinglyst.
9. Budsjett garasjeanlegg bør gjøres. Ansvar BTT

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Kirkeveien 57A, 8800 SANDNESSJØEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 37, Bruksnummer 1013, Seksjonsnummer 2 i 1820 ALSTAHAUG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.12.2025 kl. 19.07
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.12.2025 kl. 19.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/515914-1/200 12.05.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
ALBRIGTSEN NIKOLAI AAKER
FØDT: 15.02.1992

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2018/1515871-1/200 07.11.2018 21:00 **JORDSKIFTE**

Sak: 18-025522RFA-JMOS Aunet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/515927-1/200 12.05.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 550 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

GRUNNDATA

1987/6238-1/71 28.10.1987 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Kirkeveien 57A, 8800 SANDNESSJØEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Jnr. 35/03

Eiendommen gnr.37 bnr.1 fnr.121 er ved delingsforretning 17.06.2003 tildelt
GNR. 37 BNR. 1013

Forretningen er avholdt som kontorforretning i medhold av Delingslovens §3-1 samt forskriftenes del 1.

Sandnessjøen 17.06.2003

Tom A. Johansen
bestyrer.

ALSTAHAUG KOMMUNE
Plansektor

REGISTRERT I DEK
05 AUG. 2003
ALSTAHAUG KOMMUNE

Skjema II

402Y2/6722282
37/1013 DEL DEL 10 - Målebrev Gj

Målebrev nr. 267.
Sandnessjøen.

SANDNESSJØEN KOMMUNE

MÅLEBREV

over

"Kirkeveien 57" , festet tomt av Stamnes Prestegård g.nr. 37 b.nr. 1

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.
J.nr. 351
L.nr.
T.nr.
K.nr. 4

Fredag den 29. juli 19 55 ble det holdt kart- og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: g.nr. 37 b.nr. 1 "Kirkeveien 57", festet tomt av Stamnes Prestegård i Sandnessjøen kommune.

Forretningen er forlangt av **sokneprest Framhus.**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kvartvitne **Olav Sörra**

Ved forretningen møtte:1)

For eier : sokneprest framhus.
Bygsler ? Rolf Andersen mötte ikke.
Naboer : ingen.

Tomta ble merket opp i henhold til stadfestet reguleringsplan med jernbolter i hjörmene:
Den målte:
Mot nord : 40.00 m. mot "Prestegårdssletta I"
" öst : 33.20 " " hovedbruket.
" syd : 40.10 " " Kirkeveien.
" vest : 31.40 " " ny gate.

Arealet ble målt til 1272 m^2 innkl. gategrunn.
Tomta skal brukes til byggegrunn og gies navnet "Kirkeveien 57".

Ingen begjerte noe tilföyet og forretningen ble avsluttet.

Kartvitne: Olav Sörra.

At målebrevet er i samsvar med kartprotokollen bevitnes:

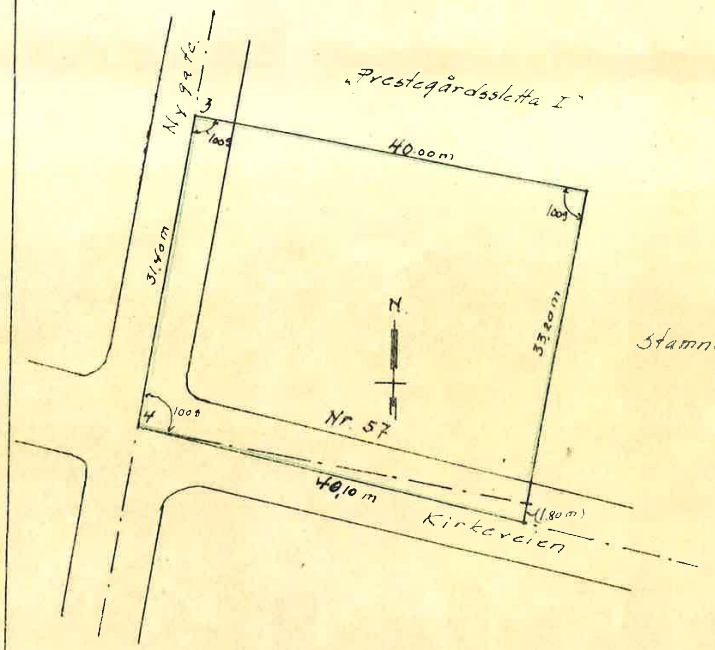
Oppmålingssjefen Sandnessjøen

1) Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave, og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

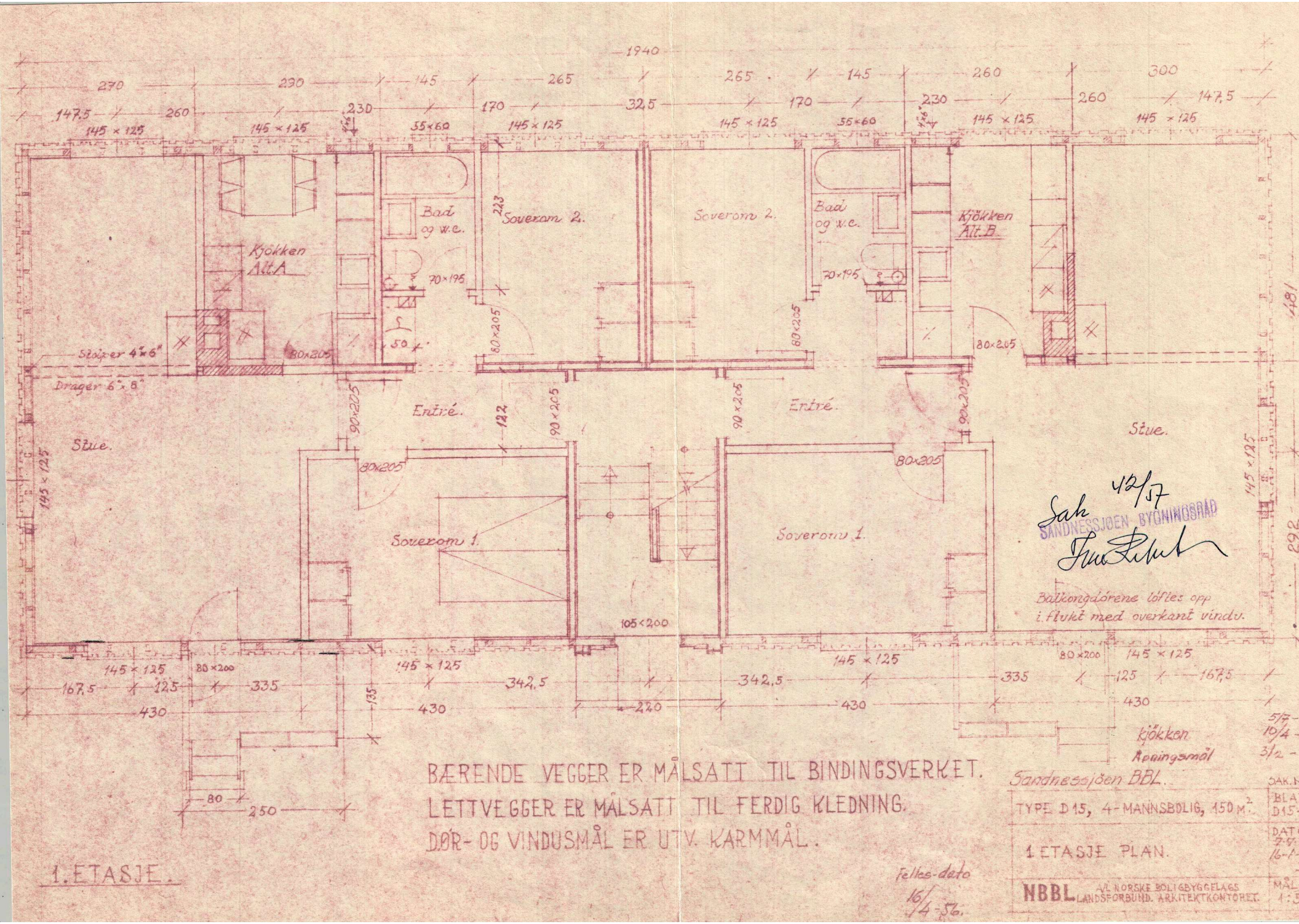
Kart
over „Kirkeveien 57", festet tomt
av „Stamnes Prestegård" gnr. 37, bnr. 1 i Sandnessjøen

M. 1:500

Areal = 1272 m^2
innkl. gategrunn.



Punkt 3. y = 227985 x = 5126,32
" 4. y = 227943 x = 5095,35



Sak 42/57

SANDNESSJØEN BYGNINGSRÅD

Balkongdørene løftes opp i flukt med overkant vindu.

BÆRENDE VEGGER ER MÅLSATT TIL BINDINGSVERKET.
LETTVEGGER ER MÅLSATT TIL FERDIG KLEDNING.
DØR- OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL.

1. ETASJE.

Felles-dato 16/4-56.

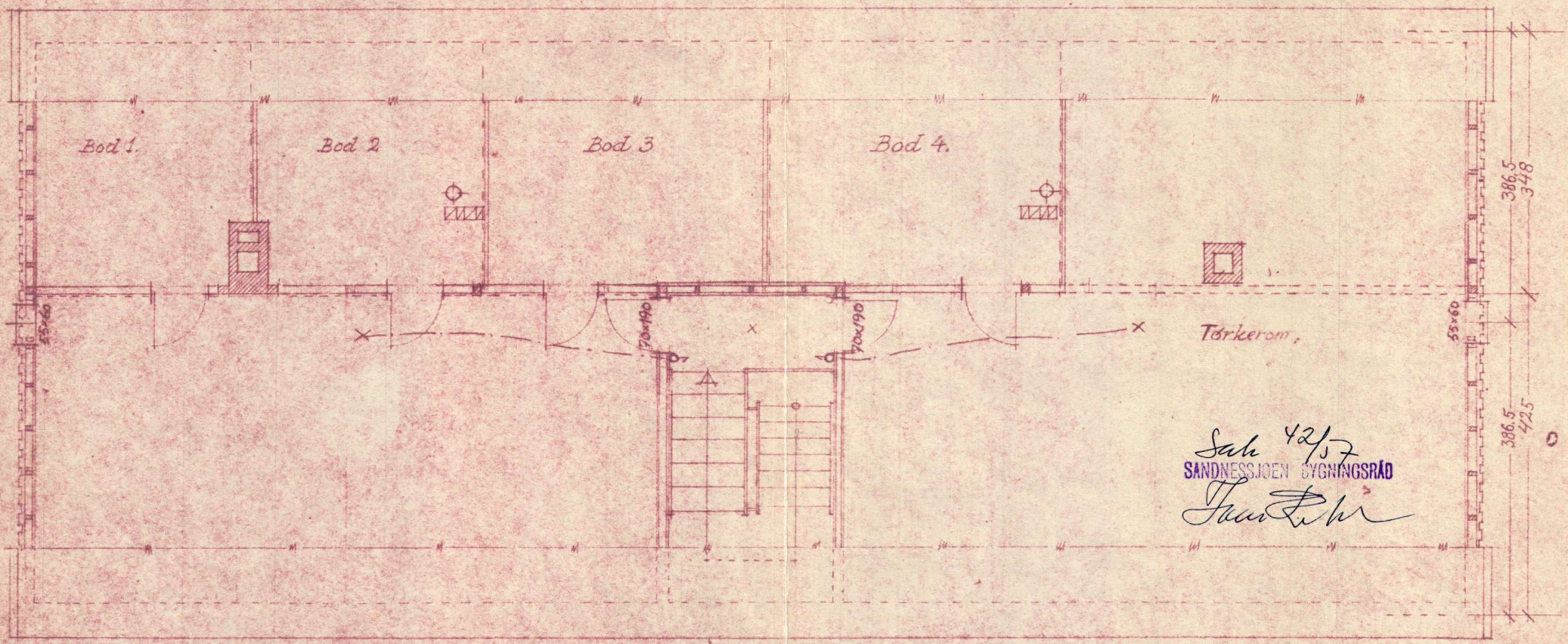
Sandnessjøen BBL.

TYPE D 15, 4-MANNSBOLIG, 150 M².

1 ETASJE PLAN.

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.

5/7
10/4
3/2



Sak 42/57
SANDNESSJØEN BYGNINGSRÅD

TRAPPEROMSDØRENE PÅ LOFT BESLÅS MED GALVANISERTE JERNPLATER.

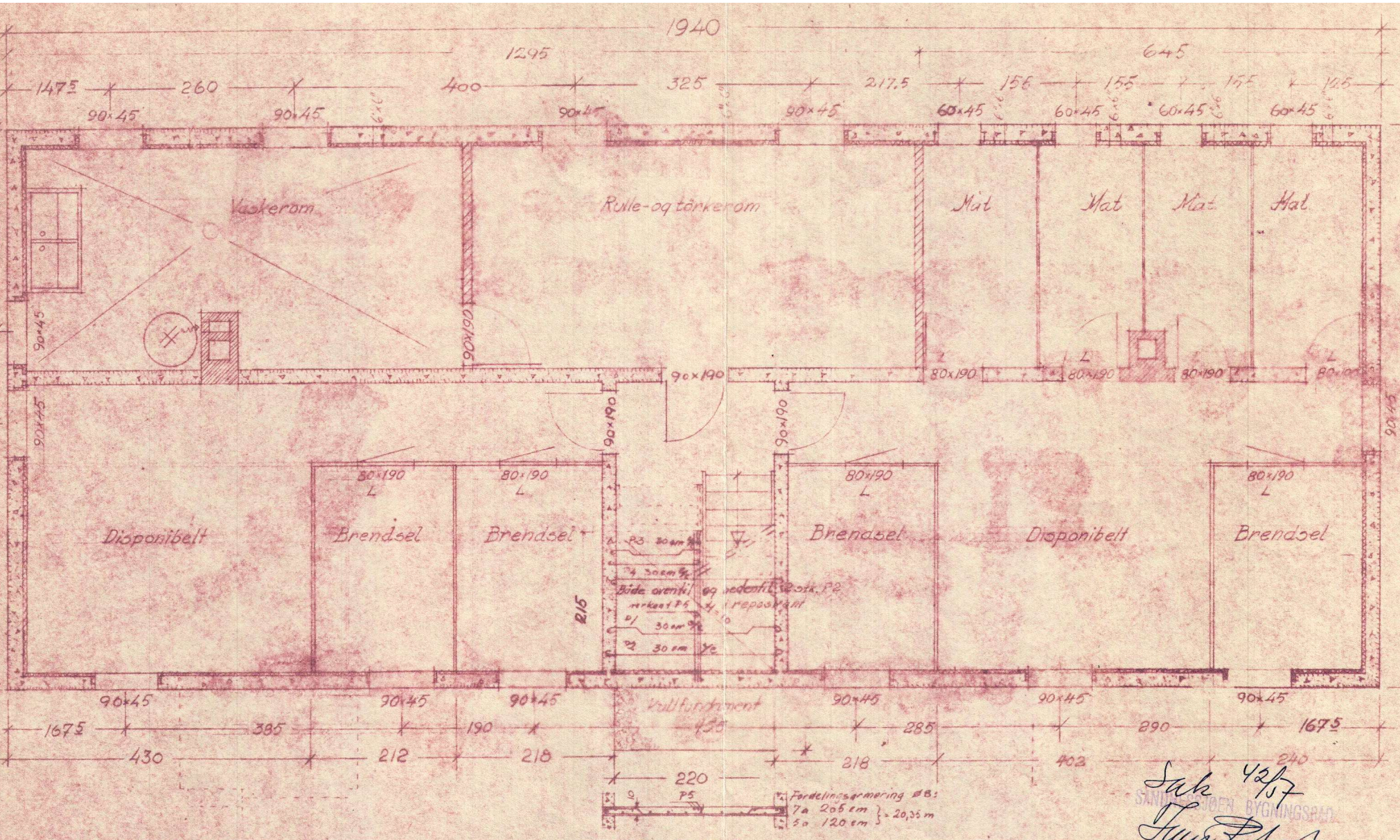
LOFT.

Felles-dato 16/4-56.

Sandnessjøen BBL. 5/7-56.

SAK NR. 5624

TYPE D 15, 4-MANNSBOLIG, 150 m²	BLAD NR: D15-6.
LOFTPLAN.	DATO: 11.7.52. Bj.G.
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.	MÅL: 1:50.



SYLINNARMERING ETTER N.S. 423

BØYELISTE REPOSPLATE

POS	ANTALL	DIAM MM	LENGDE CM	SKISSE CM
1	4	8	276	10 35 164 35 10
2	7	8	270	20 250
3	2	8	142	10 40 60 20 10
4	3	8	135	10 115 10

DØR- OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL.

konfr. at antall dører og vinduer stemmer på skjemaet.

Dører merket (L) = labankdører

Sandnessjøen Boligbyggelag

TYPE. D. 15

KJELLER (Helt utgravet)

MÅL 1:50

TEGNET 5/10-1954

SIGN.

NBBL LANDSFORBUNDET ARKITEKTKONTORET KR. AUGUSTS GT. 6, OSLO T 33 42 84

Sak 42/57

SANDNESSJØEN BYGNINGSRÅD

Tegn. dato 5/7-56

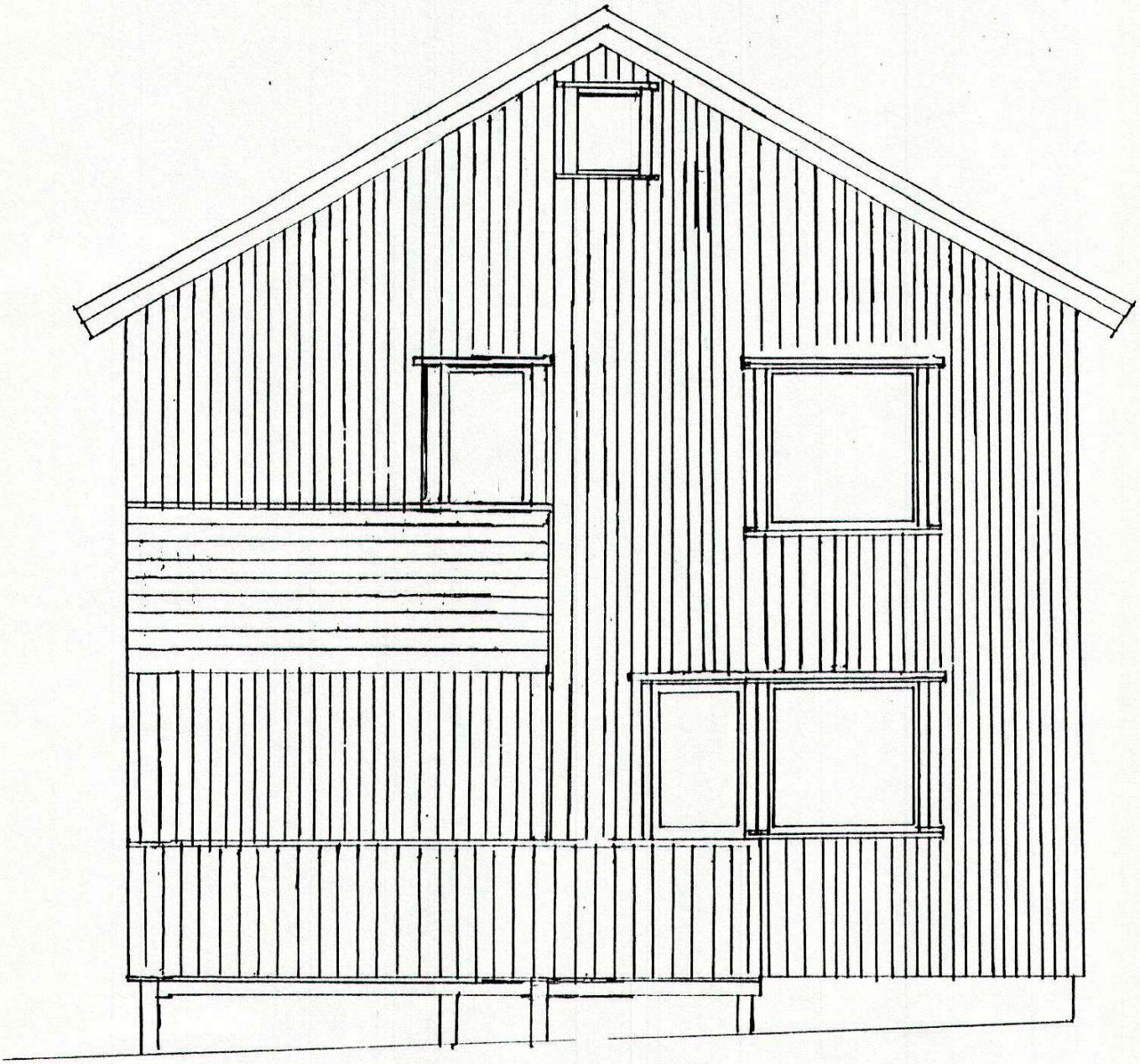
mål kjøkkenvinduer rettet 16/4-56.

24/2-1955

DATO

TEGN. NR. D15-3

SAK NR. 3624



FASADE MOT VEST M- 1:50

ALSTAHAUG BYGNINGSRÅD
sak nr. BBO 0058/92

KOMMUNEINGENIØREN
SANDNESSJØEN
TELEFONER: KONTOR 222
PRIVAT 177

F e r d i g a t t e s t.

Sandnessjöen boligbyggelag bygg I, II og III.

Besiktigelse 3/4 -57.

Alle 3 bygg er komplett ferdige og tatt i bruk.
Piper og ildsteder er i orden.
Innvendig maling komplett.
Panelovner for elektrisk oppvarming er montert i alle rom.
Utvendig er oljet en gang.
Ellers er byggene utført etter de godkjente planer.

Sandnessjöen den 4/4 -57

Ivar Refseth.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/515914-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.05.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 2 300 000
ALBRIGTSEN NIKOLAI AAKER
F.NR: 150292

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2018/1515871-1/200 **JORDSKIFTE**
07.11.2018 21.00 Sak: 18-025522RFA-JMOS Aunet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

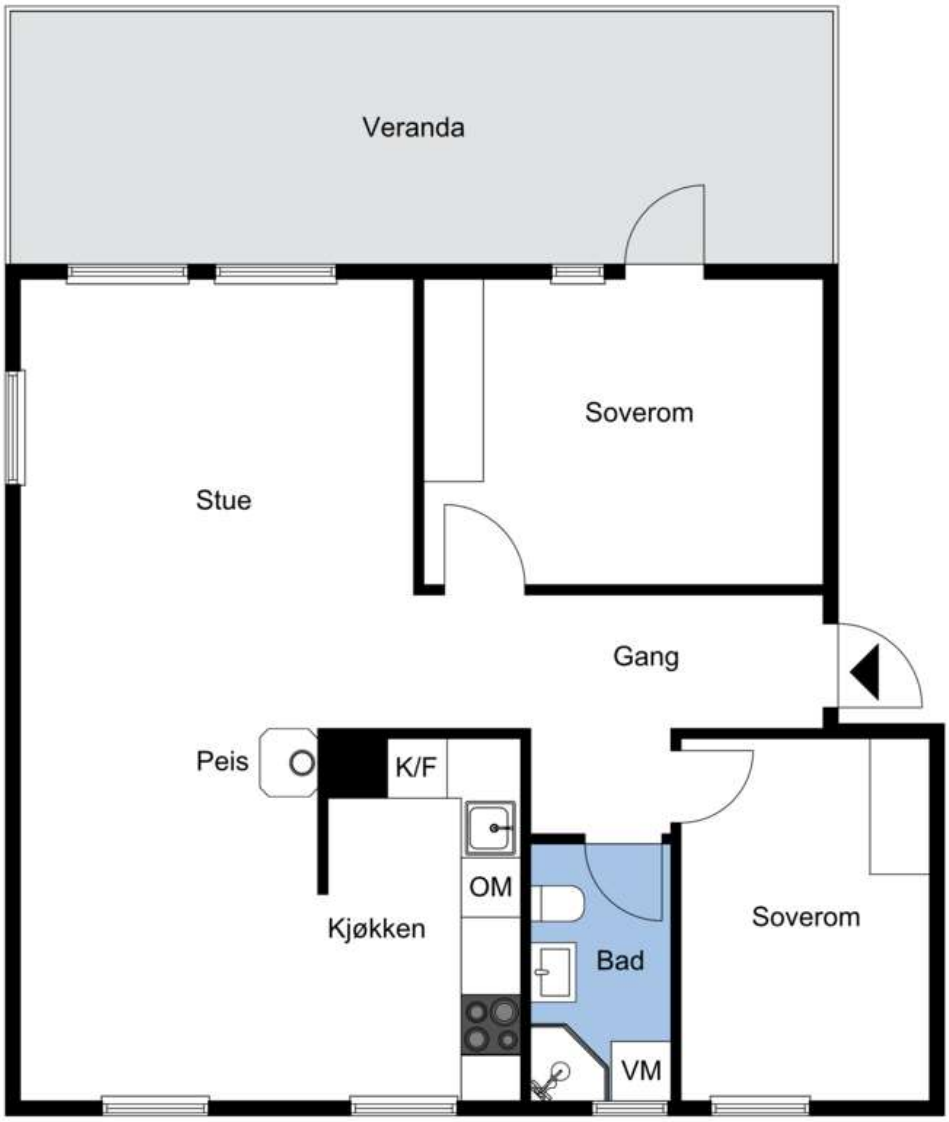
2022/515927-1/200 **PANTEDOKUMENT**
12.05.2022 21.00 BELØP: NOK 2 550 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

GRUNNDATA

1987/6238-1/71 **SEKSJONERING**
28.10.1987 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Kirkeveien 57A

Avvikelse kan forekomme

Planløsning



Senterposisjon: 391457.98, 7323993.67
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 03.12.2025

0 5 10 15 20m

Kartverket

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.