

**aktiv.**



Novikveien 38, 8800 SANDNESSJØEN

**STAMNES - Enebolig med romslig tom og garasje. Nært til ungdom- og videregående skole.**



Eiendomsmegler MNEF

## Lisa Helgesen

**Mobil** 906 54 452

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

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen.

TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 890,-  
**Selger:** Jelena Nazarethz

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 182/221 kvm  
**Tomtstr.:** 667.2 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 1157  
**Oppdragsnr.:** 1808260031

## STAMNES - Enebolig med romslig tomt og garasje. Nært til ungdom- og videregående skole.

Velkommen til en innholdsrik enebolig med garasje i Novikveien, Sandnessjøen. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område med kort avstand til sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud, skoler og barnehager. Området byr også på flotte turmuligheter og naturskjønne omgivelser langs Helgelandskysten.

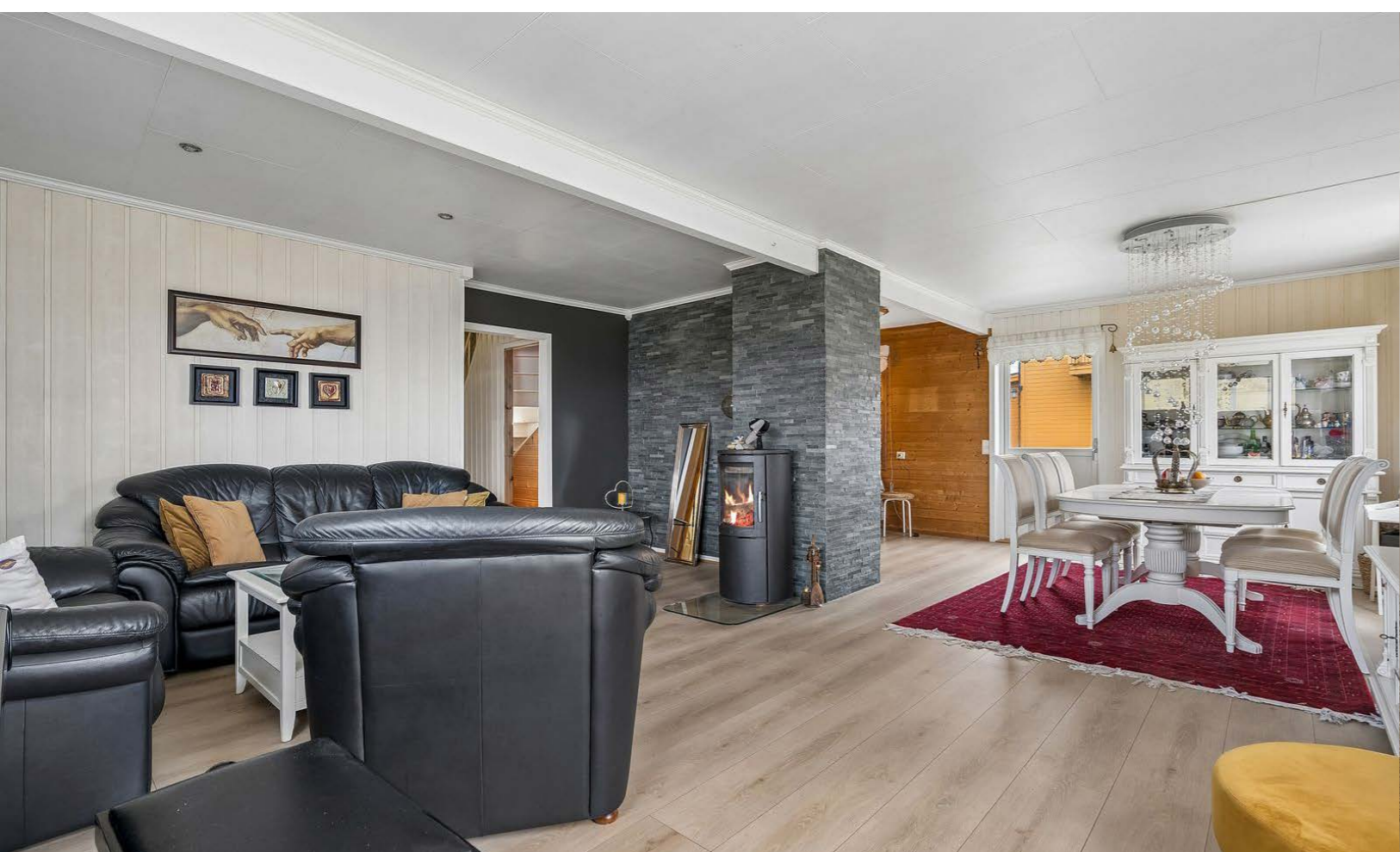
Boligen, oppført i 1955, har et bruksareal på 221 m<sup>2</sup> fordelt på tre etasjer. Den inneholder blant annet entré, stue, kjøkken, bad, fire soverom og boder. Uteplassen består av terrasser og balkonger, med en markterasse på ca. 17 m<sup>2</sup> og en terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup>. Garasjen har et bruksareal på 39 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og gruslagt innkjørsel.

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	85
Energiattest .....	92
Forbrukerinformasjon .....	147
Budskjema .....	149





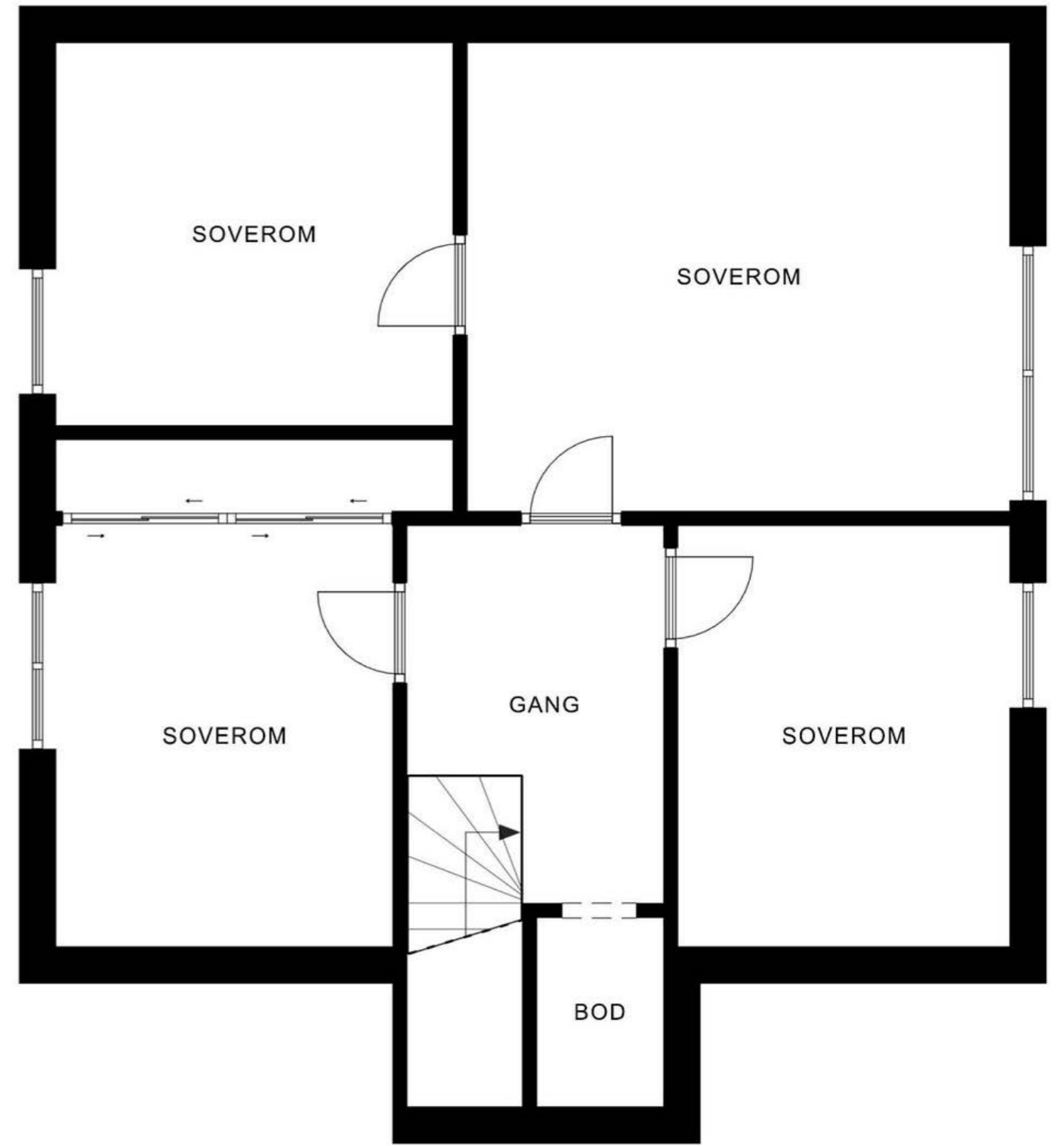
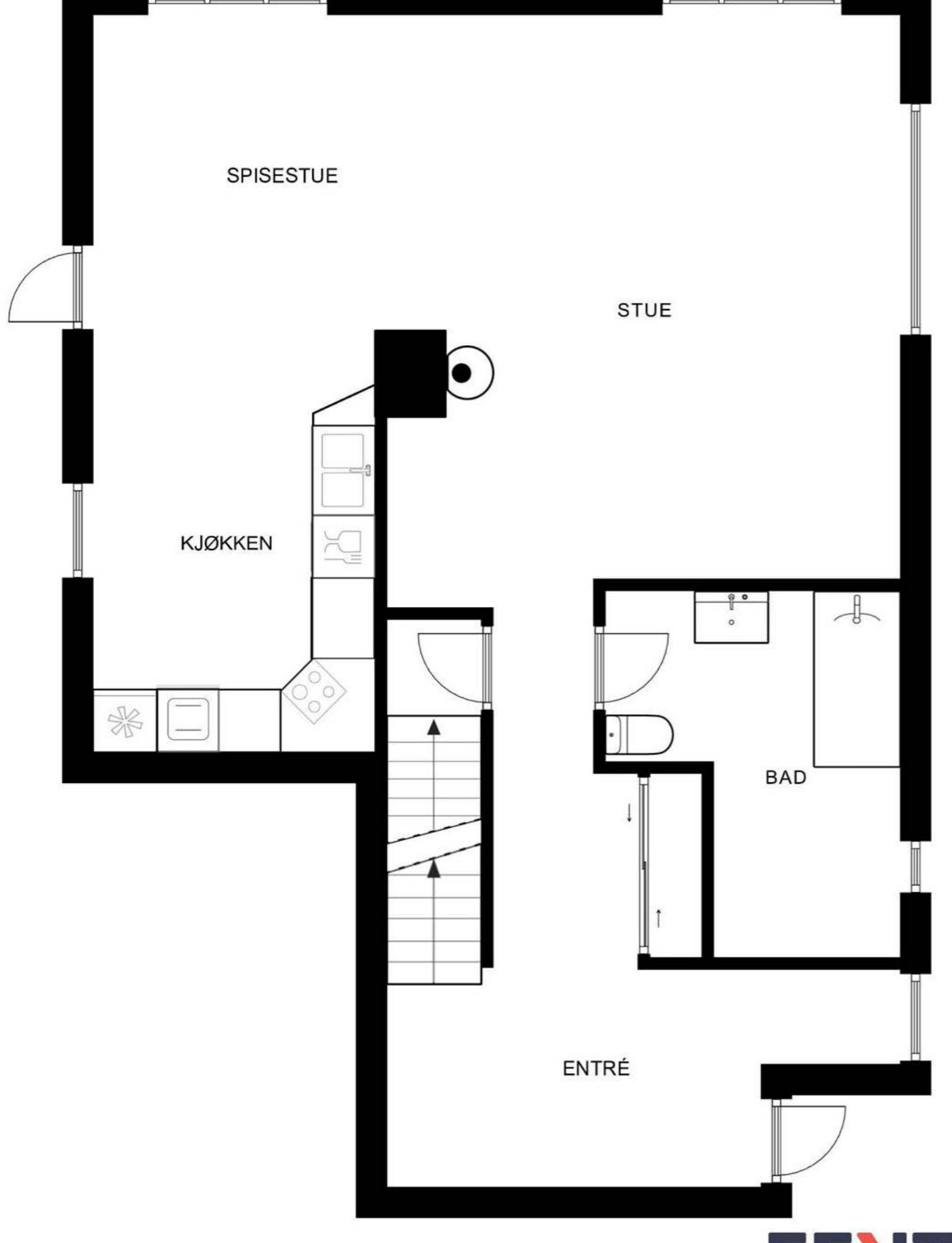


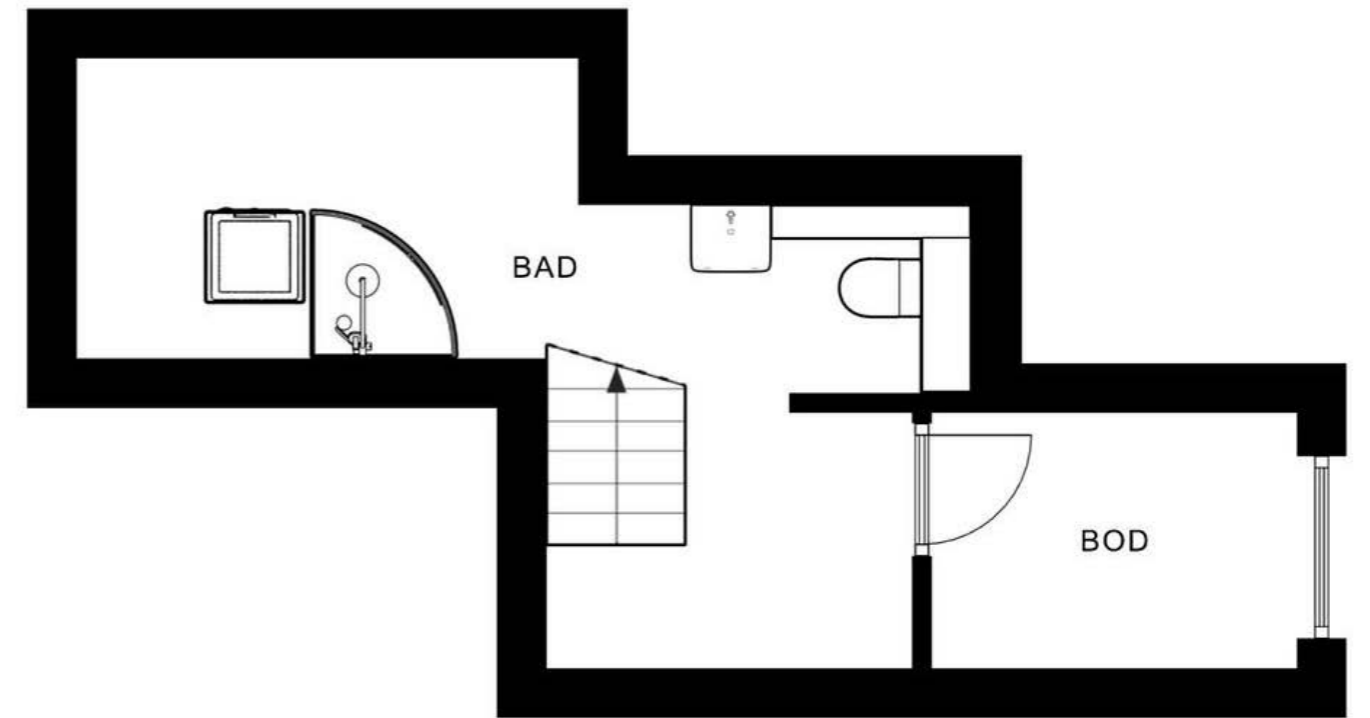
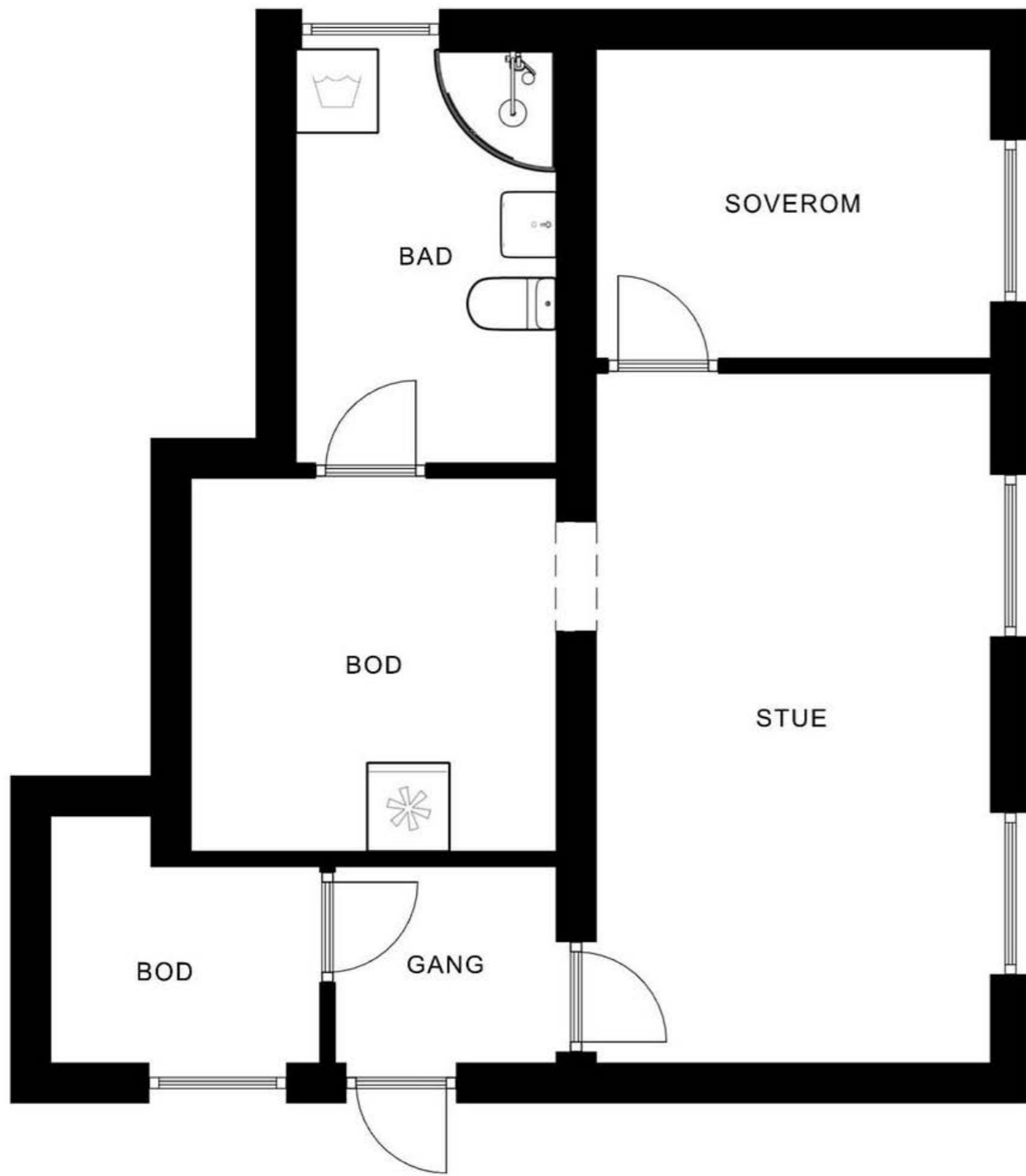





Boligen har i alt 4 soverom









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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 182 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 221 kvm

TBA: 47 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 kvm Bad, bod, entré, bod, stue, soverom, kjøkken, bad

1. etasje

BRA-i: 124 kvm Entré, gang, bad, stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4

2. etasje

BRA-e: 39 kvm Garasje

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at rombenevnelser er basert på dagens bruk av arealet, og gjenspeiler ikke det som er godkjent i hht tegninger. Punktet må leses i sammenheng med avsnitt om "ferdigattest/ brukstillatelse".

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

667.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker.

Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Tomten er eiet, og

har et areal på ca. 667,20 m<sup>2</sup>.

Det gjøres oppmerksom på at arealet i målebrev avviker fra areal beregnet i matrikkelrapport. Dette kan tyde på at tomten ikke er oppmålt i nyere tid.

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og etablert beliggenhet i Novikveien i Sandnessjøen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med eneboliger og tilhørende småhusbebyggelse, og fremstår som rolig og familievennlig.

Det er kort avstand til sentrum av Sandnessjøen, hvor man finner et variert tilbud av servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, kjøpesenter, skoler, barnehager, helsetjenester og øvrige fasiliteter. Området har også gode kollektivforbindelser og tilfredsstillende tilknytning til offentlig veinett.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turterreng, sjø og friluftsområder. Den vakre naturen på Helgelandskysten gir gode muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter.

Samlet sett vurderes beliggenheten som attraktiv med nærhet til både sentrumstilbud og naturskjønne omgivelser.

### Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området er bebygget med småhus.

### Bygningssakkyndig

Motakst AS avd Mo i Rana

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Type taktekking: Steinbelagte takpanner av stål og glatte plater av stål.

Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp av metall.

Fastmontert takstige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av reisverk av tre.

Ytterveggene er utvendig kledd med stående

kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i loftetasjen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører: Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør leilighet: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedør loftsetasjen: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Garasjedør: Enkel malt tredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk.

Rekkverket har en høyde på ca. 78 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markterrasse bak garasje på ca. 17 m<sup>2</sup>.

Konstruksjon av tre fundamentert på grunn.

Balkonge loftsetasje: Terrasse på ca. 6,7 m<sup>2</sup> med

malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra soverom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Pipe og ildsted: Boligen har ett innvendig pipeløp

som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: .

Sotluke montert i .

Ildstedet var ikke i bruk ved befarings.

Siste tilsyn skal være utført den 05.02.2019, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet den 13.09.2010.

Rom Under Terreng: Hulltaking ble utført mot terreng fra (soverom).

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2 vekt%.

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

Overvåk rommene under terreng jevnlig, da mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, samt at deler av muren mangler fuktsikring.

TG1 settes da det ikke ble påvist noen avvik ved befarings.

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn av ukjente masser.

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

Fuktsikring og drenering: Drenering fra ukjent årstall. Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Stedvis noe synlig grunnmursplast.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong/betongstein. Grunnmur av lettklinkerblokker på garasje. Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

NB!

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

Terrengforhold: Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på

grunn av elde. Det er noe bulker og rustdannelser i tekkingen over garasjen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør utføres lokal utbedring av bulker og rustdannelser i tekkingen over garasjen for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og korrosjonsskader på takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er etablert et tak over deler av terrassen som gjør det umulig å nå takstigen.

Renne mellom garasje og bolig er ikke utført fagmessig og avsluttes langt utenfor fasadelivet.

Beslag og renner nedløp er kun kontrollert fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipen for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle myndighetskrav.

Rennen mellom garasje og bolig bør utbedres slik at den avsluttes korrekt ved fasadelivet, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Det anbefales å kontrollere beslag, renner og nedløp nærmere når forsvarlig adkomst er etablert, da manglende kontroll kan medføre at skader eller feil ikke oppdages og utbedres i tide.

Dører

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

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjon og brukervennlighet.

Balkonge loftsetasje

Rekkverket fremstår som værslitt, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.

Konsekvens/tiltak: Rekkverket bør vedlikeholdes og utbedres.

Takoverbygg

Det er påvist andre avvik: Takoverbygget over kjellernedgangen har noe gjenstående arbeider som vinskibord etc. Det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgang mellom tak og vegg.

Takoverbygget over terrassen har noe skjevheter og det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgangen mellom taket og vegg.

Dimensjoneringen av takoverbygget over terrassen er noe svakt, og innfestningen er kun i kledning.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres tilfredsstillende beslag i overgangene mellom tak og vegg for å hindre vanninntrengning mellom vegg og tak, samt ferdigstille gjenstående arbeider som vindskibord.

Skjevheter og svak dimensjonering på takoverbygget over terrassen bør utbedres, og innfestningen bør forsterkes slik at den ikke kun er i kledningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, redusert levetid på konstruksjonen og i verste fall konstruksjonssvikt.

#### Overflater

Stedvis knirk i gulv.

Laminatgulv i kjelleretasjen har gått fra hverandre, med åpne skjøter mellom bordene.

Stedvis manglende lister.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres åpne skjøter i laminatgulvet og manglende lister bør monteres for å hindre fuktopptak og ytterligere skader på gulvet.

Knirk i gulv bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende komfort og funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, slitasje og redusert levetid på gulv og overflater.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør i kjelleretasjen har deformasjoner og har gått fra hverandre, noe som medfører at dørblad tar i gulv.

Flere innerdører tar i både karm og terskel.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører med deformasjoner eller som tar i karm og terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad, karm eller gulv.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.  
Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurdere å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller feil utførelse, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning  
Det er ikke montert sokler på innredningen.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres sokler på kjøkkeninnredningen for å hindre at smuss samler seg under skapene.

Kjelleretasje (utleiedel) - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert fuktskader i innredning under vask, med synlig misfarging og skader i materialer. Forholdet opplyses å være relatert til tidligere lekkasje i vegg mellom hybel og kjeller i hovedbolig.  
Konsekvens/tiltak: Skadet innredning bør skiftes, og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle følgeskader. Eventuelle resterende fuktproblemer må utbedres før ny innredning monteres. Ytterligere undersøkelser angående skaden må gjennomføres for å avdekke omfanget.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Røranlegget har innebygde koblinger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Røranlegget bør kontrolleres jevnlig av fagperson, og det bør vurderes utskiftning av vannledninger ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av innebygde koblinger og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

#### Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av

avløpsanlegget. 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. Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

#### Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskiftning for å sikre godt innneklima og redusere risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

#### Varmepumpe

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

Konsekvens/tiltak: Utskiftning av varmepumpen bør

påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si. Det anbefales å få gjennomført service av godkjent fagperson. Service bør inkludere rens av innedel og utedel, funksjonstest, lekkasjekontroll og vurdering av kjølemediemengde.

Det anbefales service minimum hvert 2. år, eller etter produsentens anbefalinger.

Konsekvensen kan være redusert virkningsgrad og mulig økt strømforbruk, økt risiko for driftsstans eller tekniske feil.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsberedere som er over 20 år gamle har økt risiko for plutselige lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå potensielle vannskader og driftsavbrudd.

#### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Deler av grunnmuren virker å mangle fuktsikring. Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring av grunnmur for å redusere usikkerhet om løsningens kvalitet og funksjon.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder behov for

oppgradering av dreneringen, da manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandsvurdering av rørene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

#### TG3

##### Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Musesperre må etableres. Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og svekket konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det mangler isolasjon i enkelte felter og det er ingen tegn til bruk av dampsperre.

Det er isolert direkte mot rupanel enkelte steder. Dette medfører kondenseringsfare.

Det er merker etter manglende ventilering i rupanel. Konsekvens/tiltak: Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres. Det bør etableres tilstrekkelig lufting og ventilering i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Isolasjon bør kompletteres der det mangler, og dampsperre bør monteres der dette ikke er gjort, for å hindre fuktvandring og kondensering mot rupanel. Manglende tiltak kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert malingsavflassing på vindusforing.

Enkelte vinduer mangler beslag utvendig.

Det er registrert lekkasje rundt det ene vinduet i garasjen, det er også sprekke i glasset.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør utføres vedlikehold på vindusforinger, inkludert skraping og maling, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Utvendige beslag bør monteres der dette mangler, for å beskytte vinduskonstruksjonen mot vanninntrengning og påfølgende råteskader.

Lekkasje rundt vinduet i garasjen bør utbedres snarest for å forhindre ytterligere vannskader og

forringelse av omkringliggende konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er råteskader i enkelte bjelker på terrassen og rekkverk er værslitt.

Terrassen har store skjevheter.

Det er råteskader i deler av markterrassen.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede bjelker og deler av terrassen må skiftes ut, og rekkverket bør vedlikeholdes eller byttes for å hindre videre forfall og sikre tilstrekkelig sikkerhet.

Store skjevheter på terrassen bør rettes opp for å unngå ytterligere konstruksjonsskader og redusert brukssikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere råteskader, svekket bæreevne og fare for personskade.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca.

21 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

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

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Ildfast stein har sprekker. Sotluken er tildekket med vinyltapet.

Skorsteinen er tildekket med vinyltapet og plater i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak: Ildfast stein bør skiftes ut/ reparerer. Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Sotluken og skorsteinen bør frilegges slik at de blir tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold.

Tildekking med vinyltapet og plater kan skjule skader eller feil, og medfører økt risiko for brannfare og at eventuelle avvik ikke oppdages i tide.

Kjelleretasje (hovedbolig) - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen tegn til bruk av membran på våtrommet, og rommet fremstår delvis som revet/uferdig.

Der er ikke etablert lekkasjesikring eller avrenningsmulighet på det innebygde toalettet.

Det er luftbobler bak strie, og flisarbeidet fremstår som ufagmessig utført.

Det er utette rørgjennomføringer i vegger og gulv.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, lekkasjesikring, rørgjennomføringer, fall mot sluk og ventilasjon.

Manglende membran, utilstrekkelig lekkasjesikring og utette rørgjennomføringer medfører økt risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen, samt fare for mugg- og råteskader.

Feil eller mangelfullt fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes bort, noe som øker risikoen for vannansamling og påfølgende skader.

Dårlig ventilasjon kan gi dårlig innelima og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kjelleretasje (utleiedel) - Bad - Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har fliser.

Veggene har vinyltapet.

Himlingen har malte himlingsplater.

Ukjent slukløsning og ukjent membranløsning.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Ingen ventilering.

Frittstående oljeovn til oppvarmingskilde.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

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

Sprekk i flisfuger.

Det ble registrert svartesopp i mykfuger.

Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulv og vegg.

Vinyltapeten har løsnet flere steder.

Krav til fallforhold er ikke oppfylt.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TGIU

Kjelleretasje (hovedbolig) - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegger og utleieleilighet).

Fuktsøk:

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

Merk at rommet har vesentlige avvik som medfører at vannforbruk direkte på overflatene vil medføre skadet på konstruksjon. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kjelleretasje (utleiedel) - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (betongvegger). Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Vinduet på det ene soverommet i loftetasjen og vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. Trappen mellom 1. etasje og kjelleretasje mangler rekkverk og håndløper, samt at trappen er svært bratt. Åpninger mellom trinn overstiger 10cm. Det mangler håndløper på trapp mellom 1. etasje og loftetasje. Rekkverkshøyde er under 90 cm samt åpninger i rekkverket over 10 cm. Det mangler også rekkverk i øvre del av trappen. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmålinger. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere

undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen. Vurder sikring mot ras på eiendommen. For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering. Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket. Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

#### **Verditakst**

Kr 3 300 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2007. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Firmanavn: Faglært, 2012, firmanavn ukjent  
Bad i 1. etasje ble oppgradert med ny membran, vegger, dusjkabinett og elektrisk arbeid.  
Bad i underetasjen fikk nytt toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at arbeid ble utført i 2012 av faglært. Firmanavn ukjent.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ny membran ble lagt på badet i 1. etasje, og sluk ble

samtidig laget.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? 2006 - Konstruksjon rundt inngangsdøren ble reparert  
2008 - Tak byttet. Utført av faglært - navn  
2009 - Nordveggen ble skiftet ut  
2013 - Inngangsparti ble bygget om  
Terrasse ble bygget på  
2020 - Utedør til terrasse ble skiftet ut i 2020  
2023 - Inngangsdør ble byttet ut i 2023  
Selger opplyser at arbeid er utført av faglært. Firmanavn ukjent.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Tidligere eier hadde problemer med vannrør i kjeller, reparert i 2007. Utbedring utført av Sparebank1's forsikringsselskap. Brudd i rør i kjeller ble reparert og kontrollert i 2025. Utført av Fløtten Rør.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? 2014 - Peis byttet  
Arbeid utført av ufaglært.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? 2015 - Nytt sikringsskap installert både oppe og nede. Elektriker anbefalte endringer på kjøkkenet. Arbeid utført av faglært, Sinus AS

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

2010 - Garasje oppført  
Inngangsparti bygget ut  
Selger opplyser at endringer er søkt om til kommunen

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ingen feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Utevegg på sør siden er den eneste veggen som ikke er skiftet. Planer om å bygge ut den veien.

#### **Innhold**

1. Etasje:  
BRA-i 74 kvm: Entré, gang, bad, stue og kjøkken  
TBA 40 kvm: Terrasse og balkongareal

Loftetasje:  
BRA-i 50 kvm: Gang og 4 soverom  
TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje (hovedbolig):  
BRA-i 15 kvm: Bad og bod

Kjelleretasje (utleiedel):  
BRA-i 43 kvm: Entré, bod, stue, soverom, kjøkken og bad

Garasje:  
BRA-e 39 kvm: Garasje

#### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:  
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er

belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert komfyr og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjelleretasje (utleid areal, ikke godkjent): Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjølfrysenskap og komfyr med koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:  
Badet har våtromsplater på veggene, flis på gulvet og himlingsplater i himlingen. Det er ukjent årstall ved sist oppgradering. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett/badekar og gulvmontert toalett. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte med tilluft via luftespalte under dørbildet.

Bad kjelleretasje (hoveddel):  
Badet har fliser på gulvet, malt strie på veggene og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Det er plastsluk i gulvet og naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Bad kjelleretasje (utleid areal, ikke godkjent)  
Badet har fliser på gulvet, vinyltapet på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Det er ingen ventilerings- Oppvarming er med frittstående oljeovn.

Innvendige overflater:  
Gulvene har laminat.  
Veggene har panel, tapet og panelplater.  
Himlingene har malte himlingsplater og malt panel.

Tekniske installasjoner:  
- Vannledninger: Vannledninger av kobber.  
Hovedstoppekran er plassert i kjelleretasjen.  
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.  
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.  
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmpumpe av merket Fujitsu i trapperommet.  
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket CTC fra 2004 plassert i kjelleretasjen. Det er også en varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Evalett fra ukjent årstall plassert i kjelleretasjen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig

Taktekking:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er noe bulker og rustdannelser i tekkingen over garasjen.

Nedløp og beslag:  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Det er etablert et tak over deler av terrassen som gjør det umulig å nå takstigen.  
Renne mellom garasje og bolig er ikke utført fagmessig og avsluttes langt utenfor fasadelivet.  
Beslag og renner nedløp er kun kontrollert fra

bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.

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

Balkonge loftsetasje:  
Rekkverket fremstår som værslitt, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.

Takoverbygg:  
Takoverbygget over kjellernedgangen har noe gjenstående arbeider som vinskibord etc. Det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgang mellom tak og vegg.  
Takoverbygget over terrassen har noe skjevheter og det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgangen mellom taket og vegg.  
Dimensjoneringen av takoverbygget over terrassen er noe svakt, og innfestningen er kun i kledning.

Innvendig

Overflater:  
Stedvis knirk i gulv.  
Laminatgulv i kjelleretasjen har gått fra hverandre, med åpne skjøter mellom bordene.  
Stedvis manglende lister.

Innvendige dører:  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Dør i kjelleretasjen har deformasjoner og har gått fra hverandre, noe som medfører at dørbildet tar i gulv.  
Flere innerdører tar i både karm og terskel.

Våtrom - 1. etasje

Bad:  
Overflater, gulv:  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt.

Sluk, membran og tettesjikt:  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kjøkken - Overflater og innredning:  
Det er ikke montert sokler på innredningen.

Kjelleretasje

Kjøkken:  
Overflater og innredning:  
Det er registrert fuktskader i innredning under vask, med synlig misfarging og skader i materialer.  
Forholdet opplyses å være relatert til tidligere lekkasje i vegg mellom hybel og kjeller i hovedbolig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Røranlegget har innebygde koblinger.

Avløpsrør:  
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av

avløpsanlegget.

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

Ventilasjon:

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

Varmepumpe:

Normal levetid for varmpumper er 12-15 år. Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmpumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av grunnmuren virker å mangle fuktsikring.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig

Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det mangler isolasjon i enkelte felter og det er ingen tegn til bruk av dampsperre.

Det er isolert direkte mot rupanel enkelte steder.

Dette medfører kondenseringsfare.

Det er merker etter manglende ventilering i rupanel.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert malingsavflassing på vindusforing.

Enkelte vinduer mangler beslag utvendig.

Det er registrert lekkasje rundt det ene vinduet i garasjen, det er også sprekk i glasset.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i enkelte bjelker på terrassen og rekkverk er værslitt.

Terrassen har store skjevheter.

Det er råteskader i deler av markterrassen.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

Pipe og ildsted:

Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast stein har sprekker.

Sotluken er tildekket med vinyltapet.

Skorsteinen er tildekket med vinyltapet og plater i kjelleretasjen.

Våtrom

Kjelleretasje (hovedbolig)

Bad:

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

Det er ingen tegn til bruk av membran på våtrommet, og rommet fremstår delvis som revet/uferdig.

Der er ikke etablert lekkasjesikring eller avrenningsmulighet på det innebygde toalettet. Det er luftbobler bak strie, og flisarbeidet fremstår som ufagmessig utført.

Det er utette rørgjennomføringer i vegger og gulv. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket. Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Kjelleretasje (utleid areal, ikke godkjent)

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

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

Sprekk i flisfuger.

Det ble registrert svertesopp i mykfuger.

Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulv og vegg. Vinyltapeten har løsnet flere steder.

Krav til fallforhold er ikke oppfylt.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom - Kjelleretasje (hovedbolig)

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Våtrom - Kjelleretasje (utleid areal, ikke godkjent)

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2019:

• Siste tilsyn skal være utført den 05.02.2019, ingen anmerkninger.

2010:

• Skorsteinen ble sist feiet den 13.09.2010.

2004:

• Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket CTC fra 2004 plassert i kjelleretasjen.

#### **Parkering**

Bilen parkeres i garasje eller på egen tomt.

#### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

#### **Energimerke**

G

#### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

#### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 500 000

#### **Omkostninger kjøper**

3 500 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr 19 084 for år 2026

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

De kommunale avgiftene fordeler seg slik:

Vannavgift pr år kr. 5 613,84

Avløpsavgift pr år kr. 9 552,20

Feieavgift pr år kr. 555,-

Eiendomsskatt pr år kr. 3 362,-

I tillegg påløper renovasjonsavgift kr. 7 740 pr år, inkludert fastgebyr til Alstahaug kommune. Avgiften fordeles på 6 terminer, og gjelder for standard dunkstørrelse, 240 l.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan variere etter forbruk og avtale.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 3 362 for år 2025

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 839 310 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 357 240 for år 2024

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 1157 i Alstahaug kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

08.10.2021 - Dokumentnr: 2021/1256524-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 800 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND  
ORG.NR: 937 904 029

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bolighus. Det ble landsdekkende søknadsplikt i 1965, og der er derfor ikke uvanlig at byggsaker har manglende dokumentasjon.

Det foreligger stemplede tegninger fra oppføring av bolighus datert 1953. Den faktiske bruken i dag stemmer ikke med opprinnelige tegninger. Endringene er fra oppholdsrom til andre oppholdsrom; dvs. fra P-rom til P-rom. Endringer på boligen er som følger:

1. etasje: Opprinnelig to soverom, kjøkken, stue og gang er omgjort til kjøkken/spisestue/stue, gang og bad. I tillegg er det tilbygt entré og etablert balkong

med ukjent byggeår.

2. etasje: opprinnelig kjøkken og stue er omgjort til to soverom. I forbindelse med denne endringen, har trappegangen endret form og etablert bod. I tillegg er det tilbygd balkong.

Kjeller:

I kjelleren er flere vegger flyttet og opprinnelige rom som vaskerom, 2 kull/ved, 2 Hush. og gang, er omgjort til rom som benyttes som soverom, stue, 2 bad, 3 boder og gang.

Det bemerkes at ingen rom i kjeller er godkjent til varig opphold.

Fasade:

Flere av vinduene i boligen er flyttet, eller har endret form.

Det foreligger stemplede tegninger for oppføring av garasje, datert 11.06.10.

Den er registrert i matrikkel som meldesak. Det bemerkes at bygningen på tegning er en frittstående garasje, men er i dag sammenbygget med boligen.

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

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Områderegulering for Bakkely (plan-ID 20210071). Dette er en områderegulering. Eiendommen er regulert med et delareal på 638 m<sup>2</sup> til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, 22 m<sup>2</sup> til annen veggrunn - tekniske anlegg, og 6 m<sup>2</sup> til fortau.. 27.09.2022

Følger Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022, ikrafttredelse 14.12.2016. 667 m<sup>2</sup> av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen er berørt av hensynssone H140 Frisikt i henhold til reguleringsplanen. I frisiktområdet skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

### Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid areal ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

#### **Overtakelse**

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les

mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

#### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,  
organisasjonsnummer 979158580  
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

#### **Salgsoppgavedato**

08.05.2026

Rapportutkast

# Tilstandsrapport

🏠 Enebolig m/ garasje  
📍 Novikveien 38 , 8800 SANDNESSJØEN  
📖 ALSTHAUG kommune  
# gnr. 37, bnr. 1157

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20914-4684

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

**MO  
TAKST**

## 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.

Novikveien 38 , 8800 SANDNESSJØEN  
Gnr 37 - Bnr 1157  
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS  
Søndre gate 2  
8624 MO I RANA

## 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 byggeplaner

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

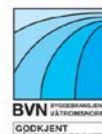
Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

#### Rapportansvarlig

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

#### Medansvarlig

Sindre Jakobsen  
Uavhengig Takstingeniør  
sindre@motakst.no  
908 82 357



## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	221 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig m/ garasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår, mottatt fra kommunen, og disse er lagt til grunn som referanse for vurderingene.

Ved befaring ble det registrert vesentlige avvik mellom foreliggende tegninger og dagens faktiske utførelse.

Det er gjennomført omfattende endringer i rominndeling og rombruk i samtlige etasjer, herunder etablering av en selvstendig boenhet i kjelleretasjen.

Bygningen fremstår videre som tilbygd og ombygget, med flytting av flere vegger, og endringene er av et slikt omfang at en detaljert sammenstilling mot opprinnelige tegninger ikke lar seg gjøre på en enkel og entydig måte.

Det er også etablert terrasser som ikke fremkommer av de fremlagte tegningene.

Garasjen synes opprinnelig å være omsøkt som frittstående, men er i dag fysisk sammenbygget med boligen. Det tas forbehold om at det kan foreligge ytterligere avvik som ikke er avdekket ved visuell befaring.

Motakst AS anbefaler at samtlige avvik mellom godkjent tegningsgrunnlag og dagens situasjon gjennomgås av ansvarlig foretak, og at det fremmes søknad til kommunen for nødvendig godkjenning av utførte tiltak, i henhold til gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

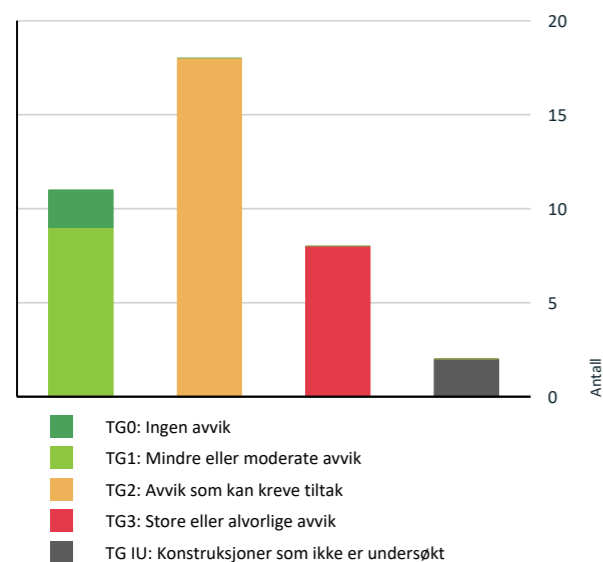
Det må påregnes at kommunale saksbehandlingsgebyrer vil påløpe, og at det kan bli stilt krav om bygningsmessige endringer, ytterligere dokumentasjon eller oppgraderinger for at tiltakene skal kunne godkjennes. Det kan heller ikke utelukkes at enkelte forhold ikke lar seg godkjenne uten dispensasjon eller i ytterste konsekvens kan bli avslått.

Takstingenøren har ikke hatt tilgang til komplett byggesaksmappe, og det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på eventuelle tidligere godkjenninger, endringsøknader eller dispensasjoner. Vurderingene er basert på fremlagte tegninger mottatt fra kommunen, dokumentasjon tilgjengelig på befaringstidspunktet samt visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller øvrige offentlige tillatelser, og eventuelle forhold som ikke fremkommer av tilgjengelig dokumentasjon kan derfor ikke utelukkes.

Det foreligger etter det opplyste ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de registrerte tiltakene. Dette innebærer at tiltakene formelt sett ikke er dokumentert lovlig tatt i bruk.

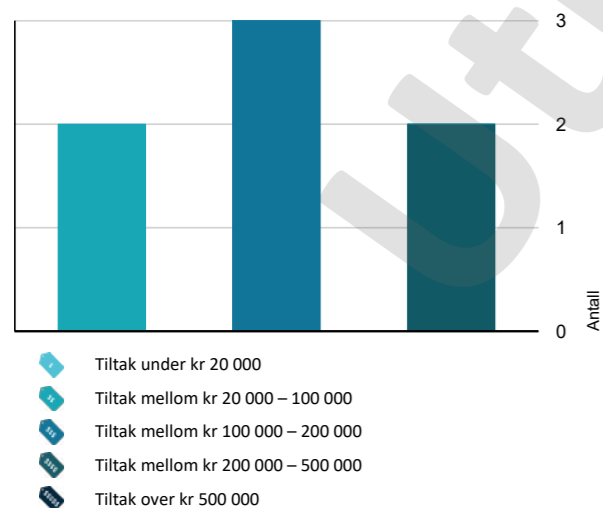
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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.

#### Enebolig m/ garasje

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**! Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det mangler isolasjon i enkelte felter og det er ingen tegn til bruk av dampsperre.  
Det er isolert direkte mot rupanel enkelte steder.  
Dette medfører kondenseringsfare.  
Det er merket etter manglende ventilering i rupanel.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert malingsavflassing på vindusforing.  
Enkelte vinduer mangler beslag utvendig.  
Det er registrert lekkasje rundt det ene vinduet i garasjen, det er også sprekk i glasset.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.  
Det er råteskader i enkelte bjelker på terrassen og rekkverk er værslitt.  
Terrassen har store skjevheter.  
Det er råteskader i deler av markterrassen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

**! Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.  
Ildfast stein har sprekker.

Sotluken er tildekket med vinyltapet.  
Skorsteinen er tildekket med vinyltapet og plater i kjelleretasjen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**! Våtrom > Kjelleretasje (hovedbolig) > Bad > Generell** [Gå til side](#)

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

Det er ingen tegn til bruk av membran på våtrommet, og rommet fremstår delvis som revet/uferdig.  
Der er ikke etablert lekkasjesikring eller avrenningsmulighet på det innebygde toalettet.  
Det er luftbobler bak strie, og flisarbeidet fremstår som ufagmessig utført.  
Det er utette rørgjennomføringer i vegger og gulv.  
Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket.  
Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**! Våtrom > Kjelleretasje (utleiedel) > Bad > Generell** [Gå til side](#)

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.  
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Sprekk i flisfuger.  
Det ble registrert svertesopp i mykfuger.  
Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulv og vegg.  
Vinyltapeten har løsnet flere steder.  
Krav til fallforhold er ikke oppfylt.  
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

**! Våtrom > Kjelleretasje (hovedbolig) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)  
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**! Våtrom > Kjelleretasje (utleiedel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)  
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

**! Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
Det er noe bulker og rustdannelse i tekkingen over garasjen.

**! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er etablert et tak over deler av terrassen som gjør det umulig å nå takstigen.  
Renne mellom garasje og bolig er ikke utført fagmessig og avsluttes langt utenfor fasadelivet.  
Beslag og renner nedløp er kun kontrollert fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.

**! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

**! Utvendig > Balkonge loftsetasje** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Rekkverket fremstår som værslitt, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.

**! Utvendig > Takoverbygg** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

Takoverbygget over kjellernedgangen har noe gjenstående arbeider som vinskibord etc. Det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgang mellom tak og vegg.

Takoverbygget over terrassen har noe skjevheter og det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgangen mellom taket og vegg.

Dimensjoneringen av takoverbygget over terrassen er noe svakt, og innfestningen er kun i kledning.

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

Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Laminatgulv i kjelleretasjen har gått fra hverandre, med åpne skjøter mellom bordene.

Stedvis manglende lister.

### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Dør i kjelleretasjen har deformasjoner og har gått fra hverandre, noe som medfører at dørblad tar i gulv. Flere innerdører tar i både karm og terskel.

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

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

Røranlegget har innebygde koblinger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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.

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

Det er avvik:

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av grunnmuren virker å mangle fuksikring.

### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert sokler på innredningen.

### ! Kjøkken > Kjelleretasje (utleiedel) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fukskader i innredning under vask, med synlig misfarging og skader i materialer.

Forholdet opplyses å være relatert til tidligere lekkasje i vegg mellom hybel og kjeller i hovedbolig.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduet på det ene soverommet i loftetasjen og vinduene i kjelleretasjen tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning.

Trappen mellom 1. etasje og kjelleretasje mangler rekkverk og håndløper, samt at trappen er svært bratt. Åpninger mellom trinn overstiger 10cm.

Det mangler håndløper på trapp mellom 1. etasje og loftetasje. Rekkverkshøyde er under 90 cm samt åpninger i rekkverket over 10 cm.

Det mangler også rekkverk i øvre del av trappen.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG M/ GARASJE



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Boligen ble registrert tatt i bruk den 30.08.1955.

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

**Standard**  
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

### UTVENDIG

#### 1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Type takteking: Steinbelagte takpanner av stål og glatte plater av stål.  
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.  
Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besikket i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

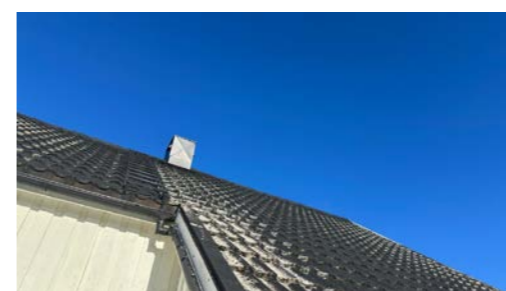
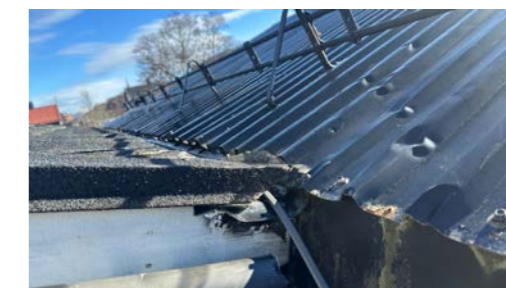
Det er noe bulker og rustdannelser i tekkingen over garasjen.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør utføres lokal utbedring av bulker og rustdannelser i tekkingen over garasjen for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og korrosjonsskader på takkonstruksjonen.

## Tilstandsrapport



#### 1 TG 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.  
Fastmontert takstige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er etablert et tak over deler av terrassen som gjør det umulig å nå takstigen.  
Renne mellom garasje og bolig er ikke utført fagmessig og avsluttes langt utenfor fasadelivet.  
Beslag og renner nedløp er kun kontrollert fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipen for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle myndighetskrav.

Rennen mellom garasje og bolig bør utbedres slik at den avsluttes korrekt ved fasadelivet, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Det anbefales å kontrollere beslag, renner og nedløp nærmere når forsvarlig adkomst er etablert, da manglende kontroll kan medføre at skader eller feil ikke oppdages og utbedres i tide.



#### 1 TG 3 Veggkonstruksjon

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Yttervegger av reisverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingiøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

### Vurdering av avvik:

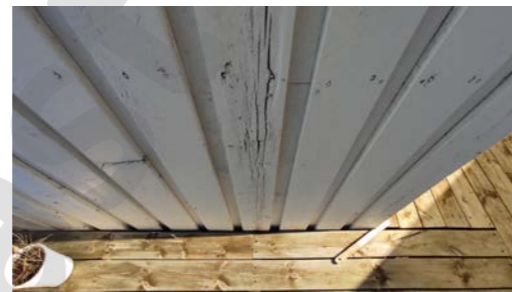
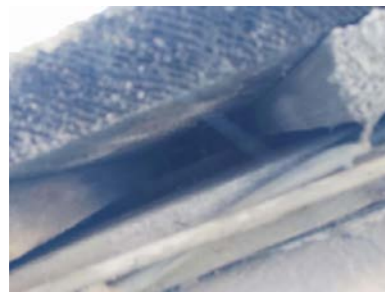
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og svekket konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av rupanel.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i loftetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det mangler isolasjon i enkelte felter og det er ingen tegn til bruk av dampsperre.  
Det er isolert direkte mot rupanel enkelte steder. Dette medfører kondenseringsfare.  
Det er merket etter manglende ventilering i rupanel.

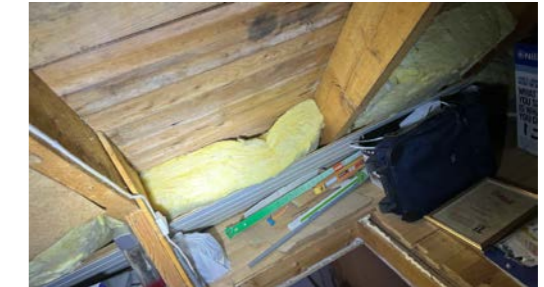
### Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og ventilering i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Isolasjon bør kompletteres der det mangler, og dampsperre bør monteres der dette ikke er gjort, for å hindre fuktvandring og kondensering mot rupanel. Manglende tiltak kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## Tilstandsrapport



### Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert malingsavflassing på vindusforing.  
Enkelte vinduer mangler beslag utvendig.  
Det er registrert lekkasje rundt det ene vinduet i garasjen, det er også sprekk i glasset.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

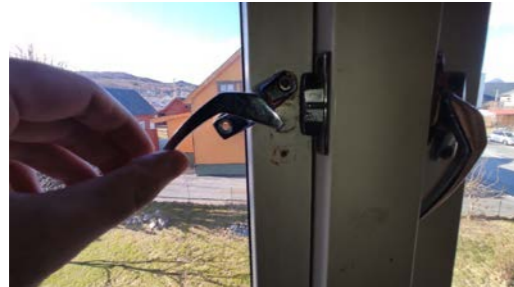
Det bør utføres vedlikehold på vindusforinger, inkludert skrapping og maling, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Utvendige beslag bør monteres der dette mangler, for å beskytte vinduskonstruksjonen mot vanninntrenging og påfølgende råteskader.

Lekkasje rundt vinduet i garasjen bør utbedres snarest for å forhindre ytterligere vannskader og forringelse av omkringliggende konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## Tilstandsrapport



### TC 2 Dører

#### Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Inngangsdør leilighet: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Terrassedør loftsetasjen: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Garasjedør: Enkel malt tredør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjon og brukervennlighet.



### TC 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 78 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

## Tilstandsrapport

Markterrasse bak garasje på ca. 17 m<sup>2</sup>. Konstruksjon av tre fundamentert på grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i enkelte bjelker på terrassen og rekkverk er værslitt. Terrassen har store skjevheter. Det er råteskader i deler av markterrassen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede bjelker og deler av terrassen må skiftes ut, og rekkverket bør vedlikeholdes eller byttes for å hindre videre forfall og sikre tilstrekkelig sikkerhet.

Store skjevheter på terrassen bør rettes opp for å unngå ytterligere konstruksjonsskader og redusert brukssikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere råteskader, svekket bæreevne og fare for personskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### TC 2 Balkonge loftsetasje

#### Beskrivelse

Terrasse på ca. 6,7 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket fremstår som værslitt, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør vedlikeholdes og utbedres.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp av tre til terrassen.  
Trapp av betong til kjelleretasjen.



### TG 2 Takoverbygg

#### Beskrivelse

Takoverbygg av tre og profilerte stålplater over kjellernedgang.  
Takoverbygg av tre og blanke plater over deler av terrassen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takoverbygget over kjellernedgangen har noe gjenstående arbeider som vinskibord etc. Det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgang mellom tak og vegg.

Takoverbygget over terrassen har noe skjevheter og det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgangen mellom taket og vegg.

Dimensjoneringen av takoverbygget over terrassen er noe svakt, og innfestningen er kun i kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende beslag i overgangene mellom tak og vegg for å hindre vanninntrengning mellom vegg og tak, samt ferdigstille gjenstående arbeider som vinskibord.

Skjevheter og svak dimensjonering på takoverbygget over terrassen bør utbedres, og innfestningen bør forsterkes slik at den ikke kun er i kledningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, redusert levetid på konstruksjonen og i verste fall konstruksjonssvikt.

## Tilstandsrapport



### INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Laminatgulv i kjelleretasjen har gått fra hverandre, med åpne skjøter mellom bordene.

Stedvis manglende lister.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres åpne skjøter i laminatgulvet og manglende lister bør monteres for å hindre fuktopptak og ytterligere skader på gulvet.

Knirk i gulv bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende komfort og funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, slitasje og redusert levetid på gulv og overflater.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Tilstandsrapport

### Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

### Målt avvik i loftetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

### Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 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 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

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

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: .

Sotluke monteret i .

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 05.02.2019, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet den 13.09.2010.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.

Sotluken er tildekket med vinyltapet.

Skorsteinen er tildekket med vinyltapet og plater i kjelleretasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Sotluken og skorsteinen bør frilegges slik at de blir tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold.

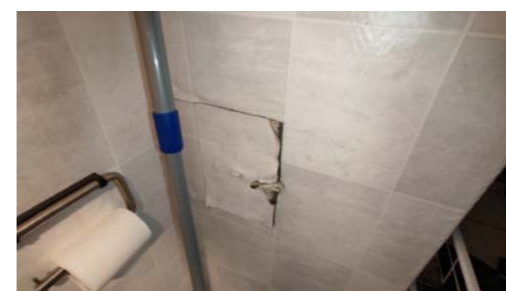
Tildekking med vinyltapet og plater kan skjule skader eller feil, og medfører økt risiko for brannfare og at eventuelle avvik ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



Kontroll av ildsted.



### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

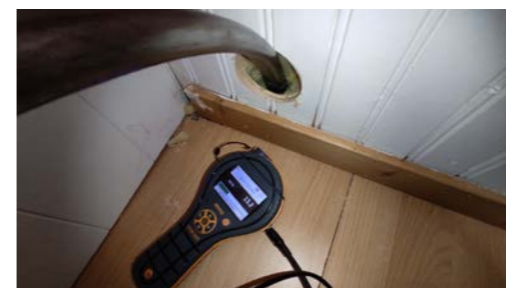
Hulltaking ble utført mot terreng fra (soverom).

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2 vekt%.  
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Overvåk rommene under terreng jevnlig, da mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, samt at deler av muren mangler fuktsikring.

TG1 settes da det ikke ble påvist noen avvik ved befaringen.

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til loftsetasjen.

Inntrinn er tekket med belegg.

Høyde på rekkverk: Ca. 70 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 14,5 cm.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

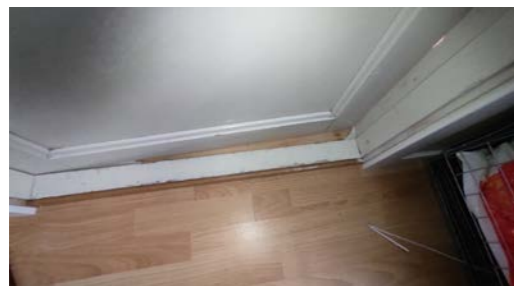
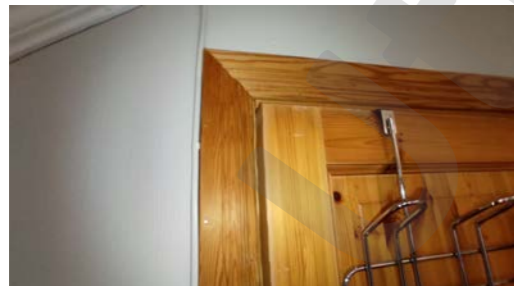
Dør i kjelleretasjen har deformasjoner og har gått fra hverandre, noe som medfører at dørblad tar i gulv. Flere innerdører tar i både karm og terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører med deformasjoner eller som tar i karm og terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad, karm eller gulv.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Ukjent årstall ved sist oppgradering.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.  
Himlingen har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har flis.

### Vurdering av avvik:

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

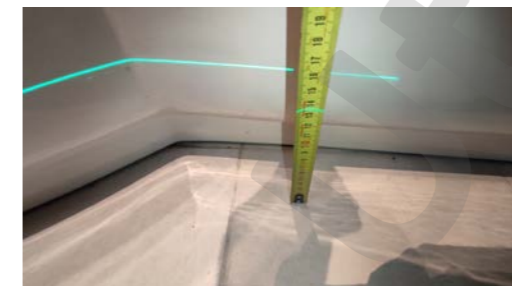
Gulvet er tilnærmet flatt.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Kontroll av fallforhold.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er ikke ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

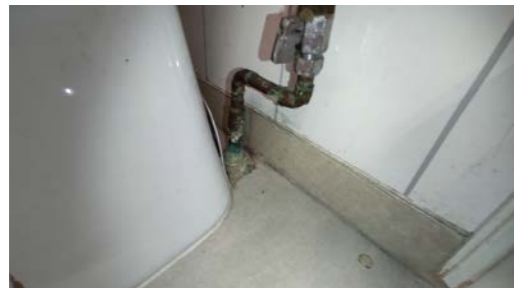
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

## Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurdere å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller feil utførelse, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett/badekar og gulvmontert toalett.



Kontroll av røropplegg.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørradet.



## Tilstandsrapport

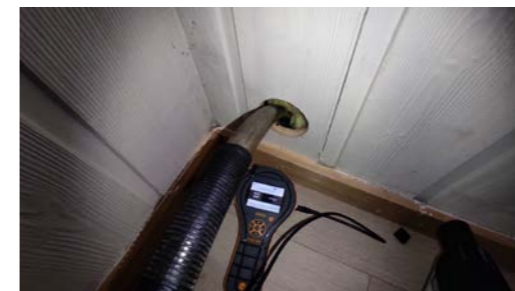
### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende stue.

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



### KJELLERETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Gulvet har fliser.  
Veggene har malt strie.  
Himlingen har malte plater.

Det er plastsluk i gulv.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen tegn til bruk av membran på våtrommet, og rommet fremstår delvis som revet/uferdig.

Der er ikke etablert lekkasjesikring eller avrenningsmulighet på det innebygde toalettet.

Det er luftbobler bak strie, og flisarbeidet fremstår som ufagmessig utført.

Det er utette rørgjennomføringer i vegger og gulv.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, lekkasjesikring, rørgjennomføringer, fall mot sluk og ventilasjon.

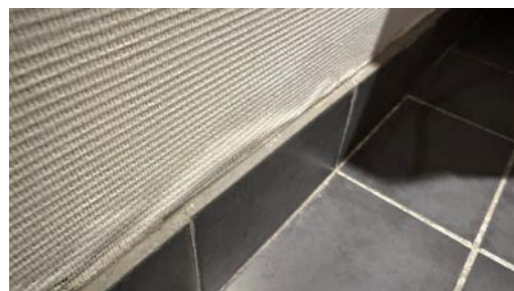
Manglende membran, utilstrekkelig lekkasjesikring og utette rørgjennomføringer medfører økt risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen, samt fare for mugg- og råteskader.

Feil eller mangelfullt fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes bort, noe som øker risikoen for vannansamling og påfølgende skader.

Dårlig ventilasjon kan gi dårlig innelima og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## Tilstandsrapport



### KJELLERETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

#### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegger og utleieleilighet).

##### Fuktsøk:

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

Merk at rommet har vesentlige avvik som medfører at vannforbruk direkte på overflatene vil medføre skadet på konstruksjon.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



### KJELLERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

#### TGI 3 Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har fliser.

## Tilstandsrapport

Veggene har vinyltapet.  
Himlingen har malte himlingsplater.

Ukjent slukløsning og ukjent membranløsning.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Ingen ventilering.

Frittstående oljeovn til oppvarmingskilde.

##### Vurdering av avvik:

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

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

Sprekk i flisfuger.

Det ble registrert svartesopp i mykfuger.

Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulv og vegg.

Vinyltapeten har løsnet flere steder.

Krav til fallforhold er ikke oppfylt.

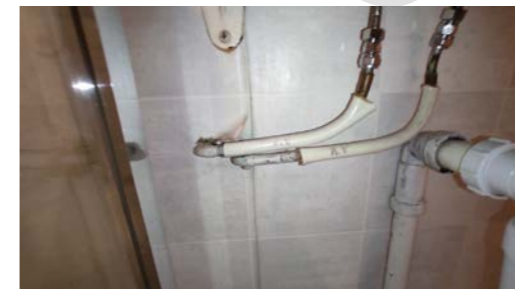
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### KJELLERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

#### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin. Integriert komfyr og induksjonstopp.

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 avvik:

Det er ikke montert sokler på innredningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sokler på kjøkkeninnredningen for å hindre at smuss samler seg under skapene.



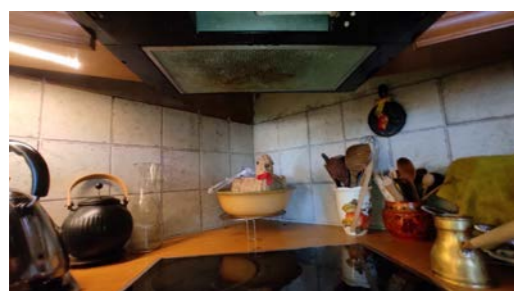
Kontroll av røropplegg.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### KJELLERETASJE (UTLEIEDEL) > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr med koketopp.

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 avvik:

Det er registrert fuktskader i innredning under vask, med synlig misfarging og skader i materialer. Forholdet opplyses å være relatert til tidligere lekkasje i vegg mellom hybel og kjeller i hovedbolig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet innredning bør skiftes, og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle følgeskader. Eventuelle resterende fuktproblemer må utbedres før ny innredning monteres. Ytterligere undersøkelser angående skaden må gjennomføres for å avdekke omfanget.



### KJELLERETASJE (UTLEIEDEL) > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

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

Røranlegget har innebygde koblinger.

### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røranlegget bør kontrolleres jevnlig av fagperson, og det bør vurderes utskiftning av vannledninger ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av innebygde koblinger og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- 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.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskiftning for å sikre godt inn klima og redusere risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

### TO 2 Varmepumpe

#### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu i trapperommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

#### • Tiltak:

Utskiftning av varmepumpen bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Det anbefales å få gjennomført service av godkjent fagperson. Service bør inkludere rens av innedel og utedel, funksjonstest, lekkasjekontroll og vurdering av kjølemediemengde.

Det anbefales service minimum hvert 2. år, eller etter produsentens anbefalinger.

Konsekvensen kan være redusert virkningsgrad og mulig økt strømforbruk, økt risiko for driftsstans eller tekniske feil.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket CTC fra 2004 plassert i kjelleretasjen.

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Evalett fra ukjent årstall plassert i kjelleretasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere som er over 20 år gamle har økt risiko for plutselige lekkasjer og funksjonsvikt. Det anbefales å vurdere utskiftning for å unngå potensielle vannskader og driftsavbrudd.



### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i loftsetasjen.

El-skap med automatsikringer i gangen i hybelen.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglært person.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

## Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

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

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Det er utført arbeid på anlegget uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**



### TOMTEFORHOLD

## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra ukjent årstall.  
Ukjente masser rundt boligen.  
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.  
Stedvis noe synlig grunnmursplast.  
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av grunnmuren virker å mangle fuktsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring av grunnmur for å redusere usikkerhet om løsnings kvalitet og funksjon.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder behov for oppgradering av dreneringen, da manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong/betongstein. Grunnmur av lettklinkerblokker på garasje.  
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

#### NB!

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

## Tilstandsrapport



### TG 0 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

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

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandsvurdering av rørene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

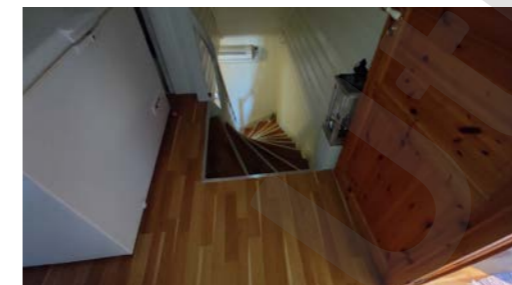
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduet på det ene soverommet i loftetasjen og vinduene i kjelleretasjen tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning. Trappen mellom 1. etasje og kjelleretasje mangler rekkverk og håndløper, samt at trappen er svært bratt. Åpninger mellom trinn overstiger 10cm. Det mangler håndløper på trapp mellom 1. etasje og loftetasje. Rekkverkshøyde er under 90 cm samt åpninger i rekkverket over 10 cm. Det mangler også rekkverk i øvre del av trappen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».



## Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**221 m<sup>2</sup>/182 m<sup>2</sup>**

Enebolig m/ garasje: 2 Entré, 2 Gang, 3 Bad, 2 Stuer,  
2 Kjøkken, 5 Soverom, 2 Bod, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 3 300 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 650 000**

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

**3 300 000**

Konklusjon markedsverdi

**3 300 000**

### Markedsvurdering

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

### Generell informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet. Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

### Kilder:

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kirkeveien 36 ,8800 SANDNESSJØEN 168 m <sup>2</sup> 1956 3 sov	26-03-2026	3 400 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>20 833</b>
2 Prestmarkveien 52 ,8800 SANDNESSJØEN 170 m <sup>2</sup> 1955 3 sov	26-05-2024	3 450 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>20 294</b>
3 Huldreieien 20A ,8800 SANDNESSJØEN 165 m <sup>2</sup> 1969 2 sov	24-04-2025	2 900 000	<b>3 120 000</b>		3 120 000	<b>18 246</b>
4 Åsgata 45 ,8800 SANDNESSJØEN 180 m <sup>2</sup> 1951 4 sov	26-02-2026	3 300 000	<b>3 275 000</b>		3 275 000	<b>18 194</b>
5 Huldreieien 16 ,8800 SANDNESSJØEN 155 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	25-08-2025	3 250 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>17 514</b>
6 Bakkelygata 16 ,8800 SANDNESSJØEN 154 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	04-03-2026	3 900 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>17 225</b>
7 Bjørnsons gate 25 ,8800 SANDNESSJØEN 142 m <sup>2</sup> 1962 4 sov	27-03-2025	3 300 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>13 615</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 740
Kommunale avgifter:	Kr.	18 747
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>67 500</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig m/ garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 080 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig m/ garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 750 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 750 000</b>
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 650 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

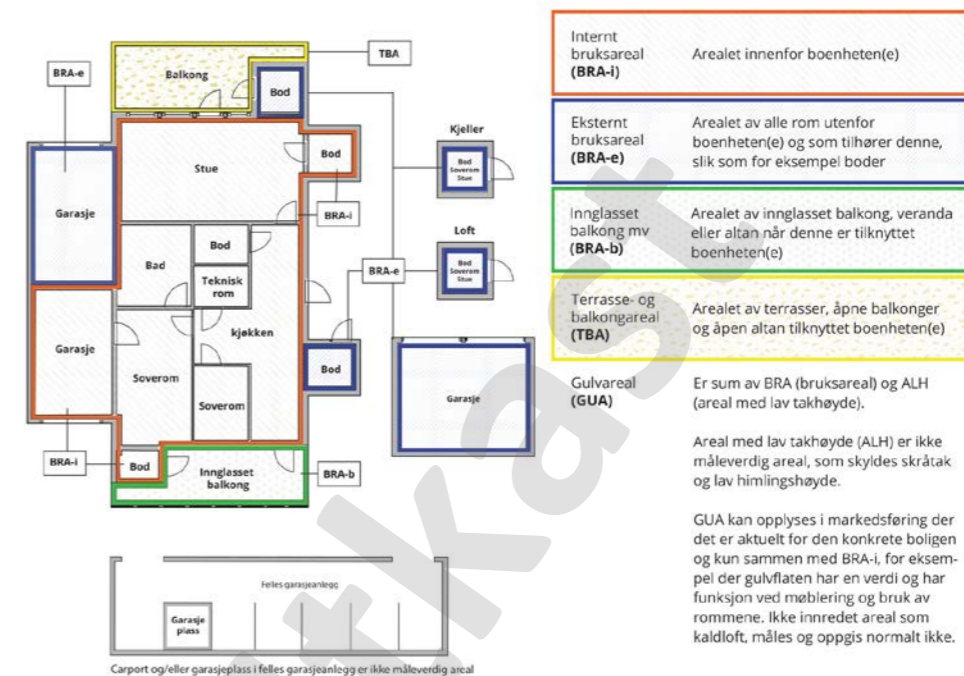
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig m/ garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	74			74	40		74
Loftetasje	50			50	7	6	56
Kjelleretasje (hovedbolig)	15			15			15
Kjelleretasje (utleiedel)	43			43			43
Garasje		39		39			39
<b>SUM</b>	<b>182</b>	<b>39</b>			<b>47</b>	<b>6</b>	<b>227</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>221</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken		
Loftetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjelleretasje (hovedbolig)	Bad, bod		
Kjelleretasje (utleiedel)	Entré, bod, stue, soverom, kjøkken, bad		
Garasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår, mottatt fra kommunen, og disse er lagt til grunn som referanse for vurderingene.  
Ved befaring ble det registrert vesentlige avvik mellom foreliggende tegninger og dagens faktiske utførelse.  
Det er gjennomført omfattende endringer i rominndeling og rombruk i samtlige etasjer, herunder etablering av en selvstendig boenhet i kjelleretasjen.  
Bygningen fremstår videre som tilbygd og ombygget, med flytting av flere vegger, og endringene er av et slikt omfang at en detaljert sammenstilling mot opprinnelige tegninger ikke lar seg gjøre på en enkel og entydig måte.  
Det er også etablert terrasser som ikke fremkommer av de fremlagte tegningene.  
Garasjen synes opprinnelig å være omsøkt som frittstående, men er i dag fysisk sammenbygget med boligen. Det tas forbehold om at det kan foreligge ytterligere avvik som ikke er avdekket ved visuell befaring.

Motakst AS anbefaler at samtlige avvik mellom godkjent tegningsgrunnlag og dagens situasjon gjennomgås av ansvarlig foretak, og at det fremmes søknad til kommunen for nødvendig godkjenning av utførte tiltak, i henhold til gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.  
Det må påregnes at kommunale saksbehandlingsgebyrer vil påløpe, og at det kan bli stilt krav om bygningsmessige endringer, ytterligere dokumentasjon eller oppgraderinger for at tiltakene skal kunne godkjennes. Det kan heller ikke utelukkes at enkelte forhold ikke lar seg godkjenne uten dispensasjon eller i ytterste konsekvens kan bli avslått.

Takstingeniøren har ikke hatt tilgang til komplett byggesaksmappe, og det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på eventuelle tidligere godkjenninger, endringssøknader eller dispensasjoner. Vurderingene er basert på fremlagte tegninger mottatt fra kommunen, dokumentasjon tilgjengelig på befaringstidspunktet samt visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller øvrige offentlige tillatelser, og eventuelle forhold som ikke fremkommer av tilgjengelig dokumentasjon kan derfor ikke utelukkes.

Det foreligger etter det opplyste ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de registrerte tiltakene. Dette innebærer at tiltakene formelt sett ikke er dokumentert lovlig tatt i bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se tekst ovenfor.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Marius Høgås	Takstingeniør
	Jelena Nazarethz	Kunde
	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	1157		0	667.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
Novikveien 38							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Nazarethz Jelena							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og etablert beliggenhet i Novikveien i Sandnessjøen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med eneboliger og tilhørende småhusbebyggelse, og fremstår som rolig og familievennlig.

Det er kort avstand til sentrum av Sandnessjøen, hvor man finner et variert tilbud av servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, kjøpesenter, skoler, barnehager, helsetjenester og øvrige fasiliteter. Området har også gode kollektivforbindelser og tilfredsstillende tilknytning til offentlig veinett.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turterreng, sjø og friluftsområder. Den vakre naturen på Helgelandskysten gir gode muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter.

Samlet sett vurderes beliggenheten som attraktiv med nærhet til både sentrumstilbud og naturskjønne omgivelser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

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

### Om tomten

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

Eiet tomt som har ett areal på ca. 667,20 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

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

### Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

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

### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og lettklinkerblokker.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med sandstrødde profilerte stålblader.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

### Parkering

Parkering på egen tomt.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 201 000	2026	I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b>				
<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				
<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Ukjent				16 000
<b>Kommentar</b>				
Beløp estimert av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent/eier	25.03.2026	Opplysninger gitt ved befarung.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	25.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	25.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	11.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente udaterte bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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



## Selgers egenerklæring

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

### Selgere

Jelena Nazarethz

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

### Novikveien 38

### 8800 Sandnessjøen

1820-37/1157/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1808260031

1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** kjenner ikke til navnet

**Beskrivelse av arbeidet:** Firmanavn kan jeg ikke. Bad 1 etasje: Mitt eksmann hadde ansvar over dette. Bade ble oppgradert med ny membran, vegger, dusjekabine. Elektrisk delen ble også utført av fagfolk. Bad underetasje : samme år - satt in toalett, dusjekabine. Også alt ble utført av fagfolk

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt ny membran i 1 etasje på bade. Sluk ble samtididg laget.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** kan ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Ett år etter vi flyttet inn ble taket byttet ut.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** kan ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Nord ved ble skiftet ut i 2009 kledning og balkongen ble bygd på. Utført av fagfolk

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** kan ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Terrasse lbe bygd på. Fagfolk



4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Air Building AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utedør til terrasse ble skiftet ut

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Air Building AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut inngangsdør

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** Air Building AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparert konstruksjon rund inngangsdøra.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** snekker

**Beskrivelse av arbeidet:** Inngangsparti ble bygd om.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Forsikringselsap Sparebank1

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier hadde problem med vannrør i kjeller. Vi flyttet inn etter at alt ble reparert

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

**Firmanavn:** Fløtten Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Brudd i rør i kjeller. Detaljer ble byttet ut og kotrollert.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut peis til ny en.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Sinus AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny sikringssakap både oppe og nede. Elektriker poengtert at det må gjøres endringer pga kjøkkenet. Vi gjort ikke noe fordi vi hadde planer å oppgradere kjøkkenet. Sikring an gå av hvis alt står på samtidig med kjøkkene.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Inngangsparti bygd ut. Garasje ble satt opp i 2010.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Alt ble søkt til kommune.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Utevegg på sør siden, er eneste veg som er ikke skiftet. Hadde planer å bygge ut den veien.

Fagarbeid som ble utført på huset rett etter vi kjøpte bolig ble håndtert av min eksmann. Jeg dessverre har ikke dokumentasjon rund dette. Samtidig som, jeg veit 100 % at dette ble utført av fagfolk.



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Adresse	
,	
Dato for energimerking <b>24.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286550</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>187819407</b>
Gårdsnummer <b>37</b>	Bruksnummer <b>1157</b>
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1954</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>188,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>170,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Annen/Ukjent ventilasjon</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>377,46 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>432,59 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>73 541 kWh</b>
---	---

**Detaljer**

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



,



## Tiltak

### Brukertilta

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

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

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

## Om grunnlaget for energimerket

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

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

## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Novikveien 38	Beregnet areal	667.2
Etablert dato	12.02.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Førr.dato M.førr.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	22.06.2020 22.06.2020	20/631		37/1, 37/1/46, 37/307, 37/898, 37/900, 37/916, 37/937, 37/948, 37/952, 37/1157
Opprett ny grunneiendom fra festegrund Oppmålingsf.	11.02.2014 12.02.2014	13/2528	Tinglyst 20.02.2014	37/1 (-667,2), 37/1157 (667,2), 1820-37/1/77 (Tidligere festegrund) 37/898, 37/916

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323649.72	391425.86	0	Ja	667.2	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NAZARETHZ JELENA F231263*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NOVIKVEIEN 38 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

## Adresse

### Vegadresse: Novikveien 38

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187819393		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.08.1955
2	187819393	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	11.06.2010
3	187819407		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 187819393: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.08.1955**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	178
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	178
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.02.1953	22.01.2002	
Igangsettingstillatelse	19.04.1953	22.01.2002	
Tatt i bruk	30.08.1955	22.01.2002	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Novikveien 38	H0101	37/1157	163	5	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0
K01	0	54	0	54	0	0	0

**2: Bygningsendring 187819393-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 11.06.2010**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	50
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	11.06.2010	11.06.2010	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	37/1157	-	-	-	-	-
------------	--	---	---------	---	---	---	---	---

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	50	0	50	0	0	0

**3: Bygning 187819407: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

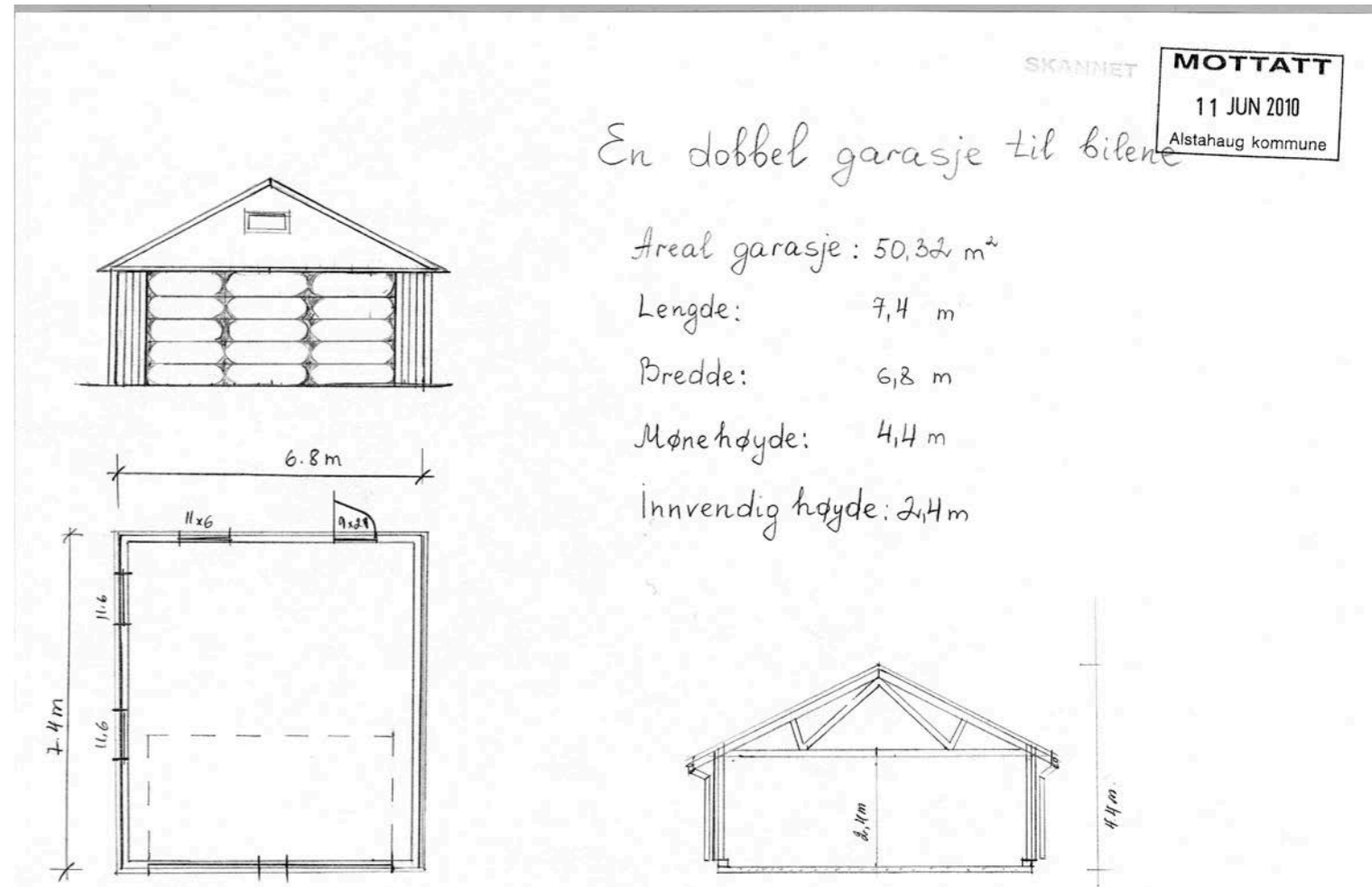
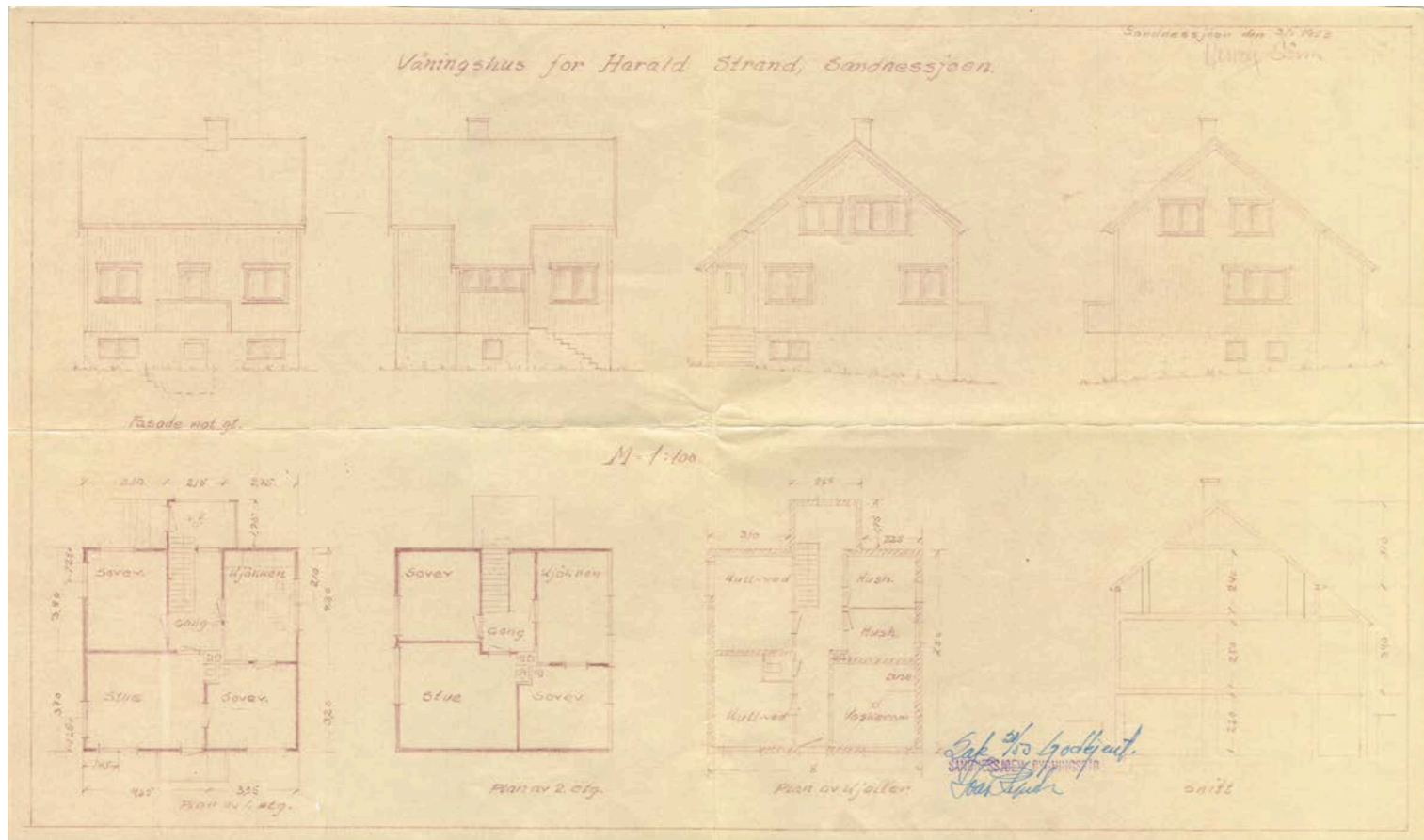
Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

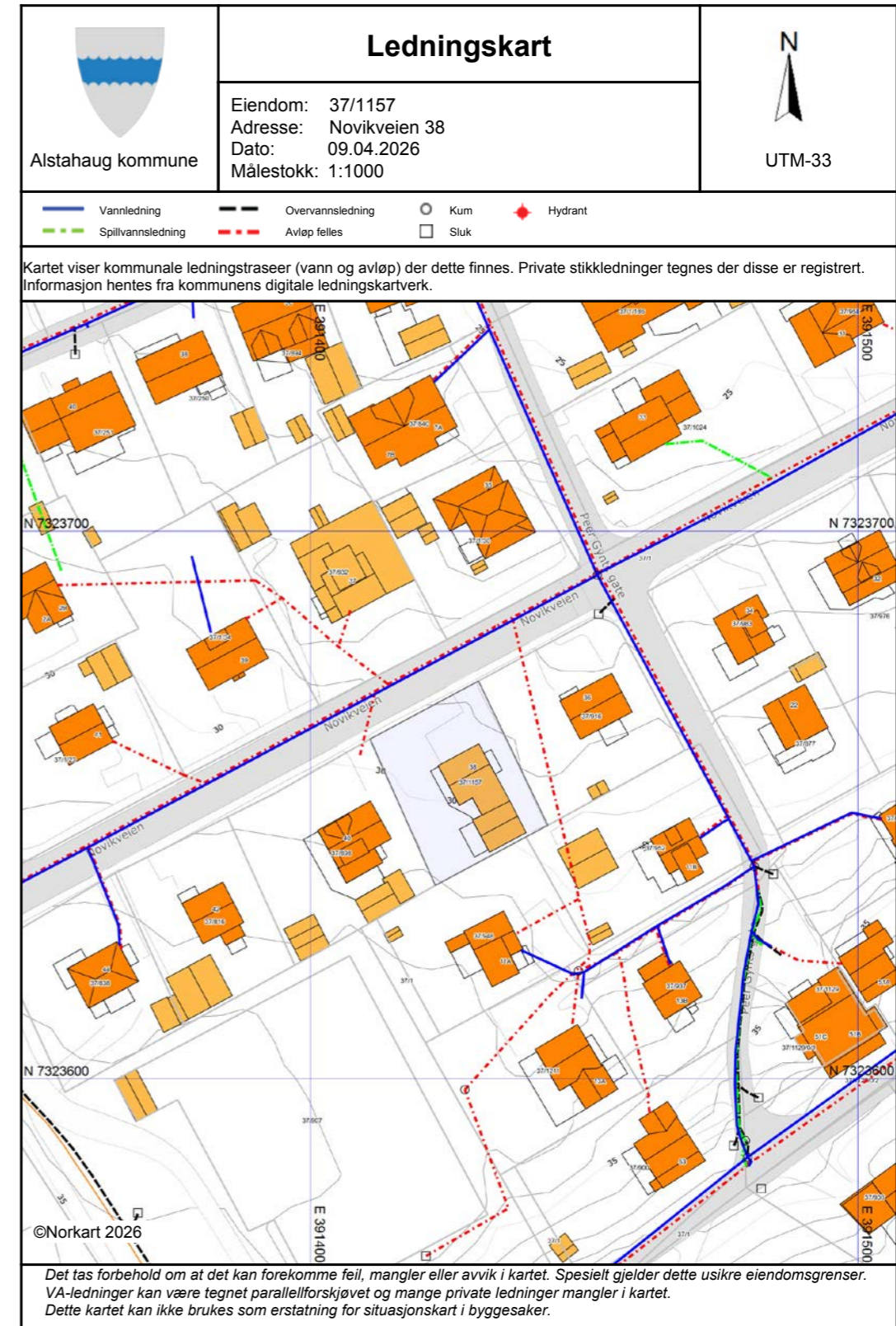
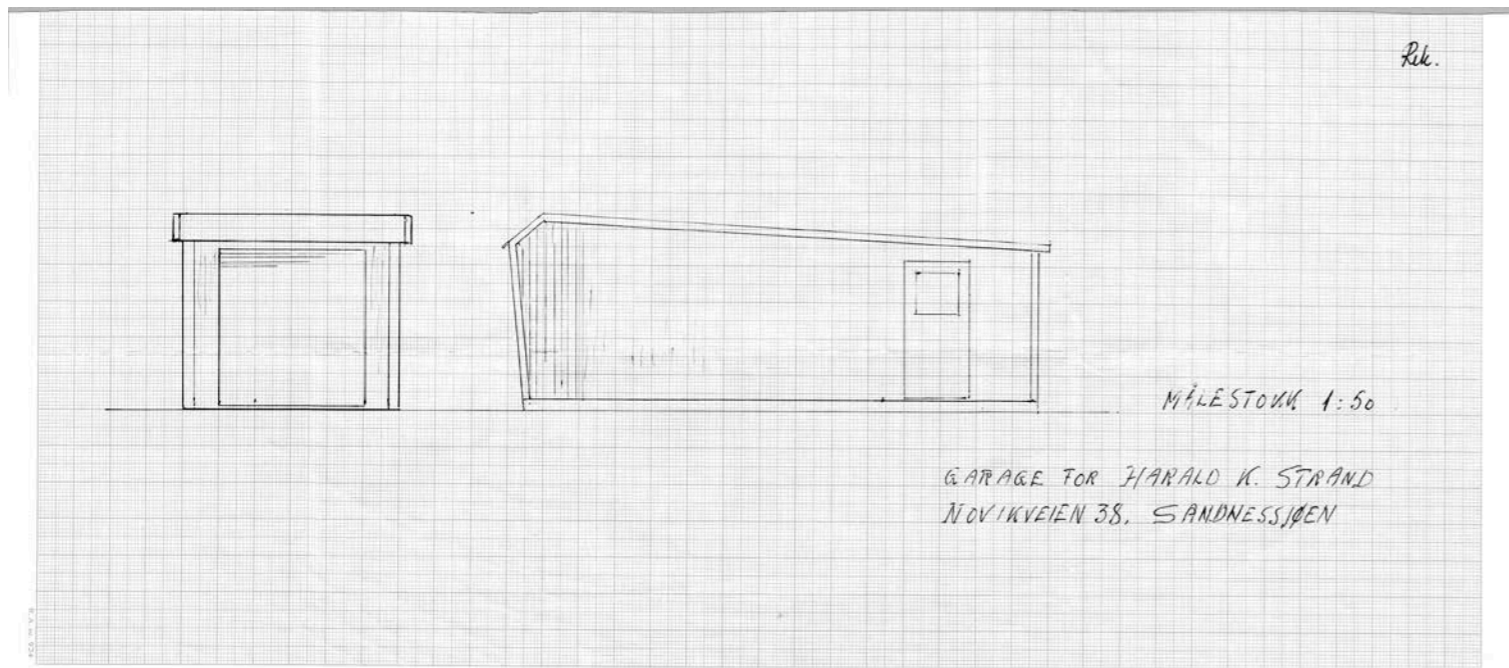
**Bygningsstatushistorikk**

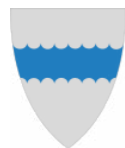
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.08.2007	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/1157	-	-	-	-	-







# Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	1157	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Novikveien 38, 8800 SANDNESSJØEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

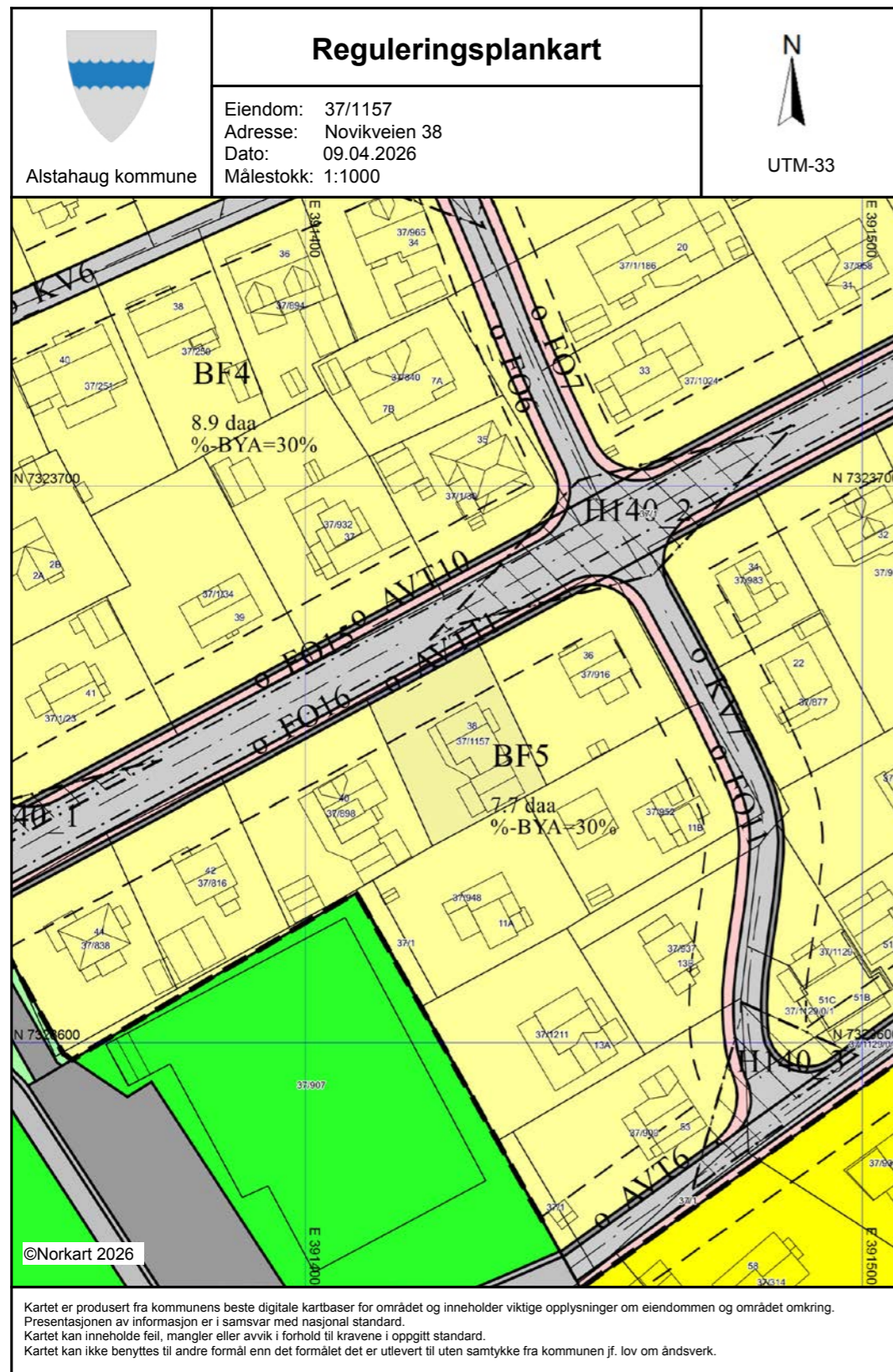
<b>Id</b>	201622
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.12.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 667 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20210071
<b>Navn</b>	Områderegulering for Bakkely
<b>Plantype</b>	Områderegulering

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.09.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/911/20210071%20Reguleringsbestemmelser%20Vedtatt%20270922.pdf">https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/911/20210071%20Reguleringsbestemmelser%20Vedtatt%20270922.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 22 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Felt navn</b> o_AVT11
	<b>Delareal</b> 638 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> BF5
	<b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fortau <b>Felt navn</b> o_FO16



Tegnforklaring
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Område for boliger med tilhørende anlegg
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i> Kjøreveg Gang-/sykkelveg Gangveg Parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i> Park Anlegg for idrett og sport
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Friluftsområde (på land)
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i> Boligbebyggelse, frittliggende småhus Boligbebyggelse, konsentrerte småhus Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Veg Kjøreveg Fortau Gang- og sykkelveg Annen veggrunn, teknisk anlegg Annen veggrunn, grøntarea Kollektivholdeplass
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i> Naturområde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i> Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i> Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Sikringsonegrense Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Formålsgrense Byggegrense Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kantkjørebane Regulert støyskjerm Påskrift feltnavn Påskrift areal Påskrift utnyttning

## FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR 20210071 BAKKELY

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 23.05.22.

Dato for siste revisjon av planen: 23.05.22.

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

### REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

#### § 1 AVGRENSNING OG HENSIKT MED PLANEN

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

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

Fellesbestemmelser (PBL§ 12-7)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-9

Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o\_BH1

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

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

Kjøreveg (2011) o\_KV1-10, f\_KV11

Gang-/Sykkelveg (2015), o\_GS1-2

Parkering (2080), o\_P1, f\_P2

Fortau (2012), o\_FO1-17

Annen veggrunn –Tekniske anlegg (2018), o\_AVT1-11

Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o\_AVG1-6

Kollektivholdeplass (2073), o\_KH1

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Natur – grønnstruktur (3020) o\_GN1-2

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

Frisikt (140), H140\_1-11

### § 2 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

#### § 2.1 Bebyggelsens plassering

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

#### § 2.2 Bebyggelsens utforming og byggehøyde

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

#### § 2.4 Universell utforming

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

#### § 2.5 Støy

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

#### § 2.6 Kulturminner

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

#### § 2.7 Geotekniske undersøkelser

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

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

#### § 3.1 Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-9

##### § 3.1.1 Fellesbestemmelser

- Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
- Takform skal være saltak.
- Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er 30% og vist på plankart.
- Minste oppholdsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> pr boligeiendom. Arealet skal være egnet for opphold og leik når det gjelder sol, skygge og vind.
- Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal (BRA) 45 m<sup>2</sup>. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter.
- Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.
- I søknaden skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

##### § 3.1.2 Konsentrert bebyggelse

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

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

### § 3.2 Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o\_BH1

- BYA er maksimalt 25 prosent.
- Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg
- Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5,8 meter.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 grader eller større.
- Boder og leikestuer i en etasje kan oppføres frittstående eller som tilbygg til hovedhuset. Denne bebyggelsen skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
- Parkering for barnehagens ansatte skal skje på f\_P2

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

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

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

### § 4.1 Fellesbestemmelser

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

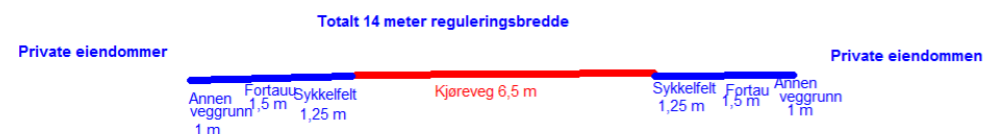
### § 4.2 Kjøreveg (2011) o\_KV1-10, f\_KV11

#### § 4.2.1 Fellesbestemmelser

Regulert kjørebredde kan asfalteres.

#### § 4.2.2 Offentlige kjøreveger o\_KV1-10

- o\_KV\_9, med tilgrensende arealer, skal opparbeides i tråd med prinsippnitt i figur 1. Sykkelfeltet er tegnet inn på plankart. Det kan vurderes å redusere bredde på kjøreveg til 6 meter, slik at sykkelfeltene blir 1,5 meter.



Figur 1: Prinsippnitt for o\_SKV9 med tilgrensende anlegg

### § 4.1.2 Felles adkomstveg, f\_KV11

- Felles kjøreveger, f\_KV1-11 er felles adkomstveg for eiendommene 37/3010 og 37/298

### § 4.3 Gang-/Sykkelveg (2015), o\_GS1-2

- Gang- og sykkelvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikanter er trygt.
- o\_GS1 skal være åpen for offentlige servicebiler.

### § 4.4 Parkering (2080), o\_P1, f\_P2

#### § 4.4.1 Offentlig parkering, o\_P1

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

#### § 4.4.2 Felles parkering, f\_P2

Området skal opparbeides brukes til parkering for ansatte i barnehagen på området o\_BH.1

### § 4.5 Fortau (2012), o\_FO1-17

- Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

### § 4.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o\_AVT1-10

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

### § 4.7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o\_AVG1-6

- O\_AVG1-3 skal opparbeides som rabatt mellom fortau og kjøreveg. Arealet skal ha et grønt preg med belegningsstein eller beplantning.
- Innenfor o\_AVG4 skal det oppføres støyskjerm i tråd med angitt plassering på plankart. Før tiltak realiseres skal Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune har detaljplaner på høring. Støyskjermen skal ha en utforming som gjør den funksjonell og materialbruken skal være bærekraftig.

### § 4.8 Kollektivholdeplass (2073), o\_KH1

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

## §5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

### § 5.1 Natur – grønnstruktur (3020) o\_GN1-2

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

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

§ 6.1 Frisikt (140), H140\_1-11

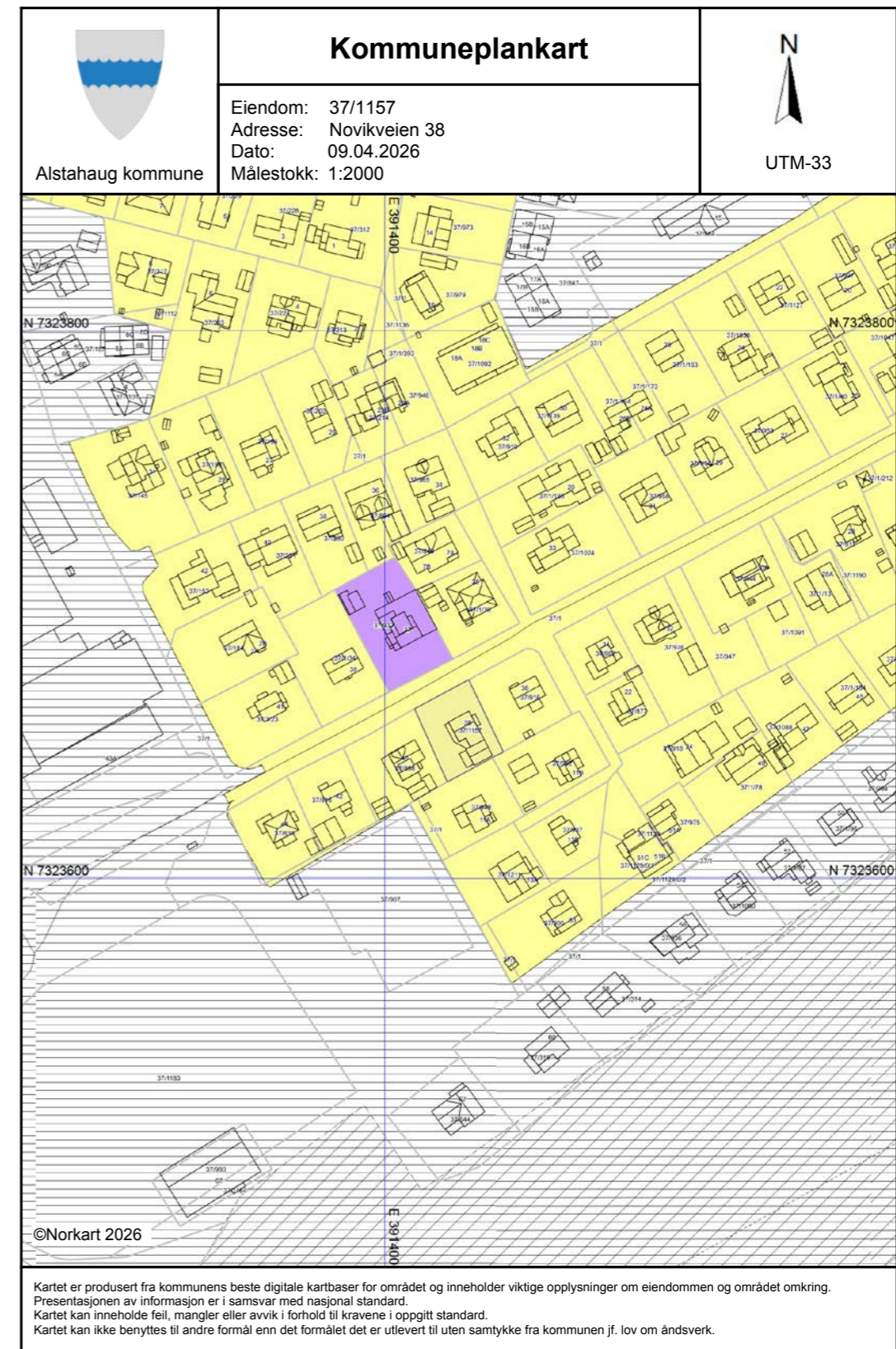
Områdene reguleres til frisiktzone. Områdene inngår i tiliggende arealer og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplan. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

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

Innenfor o\_G2 skal eksisterende kjørbare avkjøring fjernes når alternativ adkomst til parkeringsplass og tennisbane er etablert.

PBL: Plan- og bygningsloven (2008)

EKO  
23.05.22.



## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)**  
Boligbebyggelse - eksisterende  
Næringsbebyggelse - eksisterende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass**  
Fiske - eksisterende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)**  
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv  
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)**  
Bestemmelseområde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)**  
Angitthensyngrense  
Detaljeringsgrense  
Bestemmelsegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**  
Planområde  
Grense for arealformål  
Hovedveg - eksisterende  
Samleveg - eksisterende  
Gang-/sykkelveg - eksisterende  
Gang-/sykkelveg tunnel - eksisterende



## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

### Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008. (LOV 2008-06-27 nr. 71)  
Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.  
Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Revisjoner	dato
Revidert etter offentlig ettersyn	21.11.16
Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret	14.12.16

Vedtatt i kommunestyret: 14.12.16

Saksnr: 89/16

## Innhold

Innledning.....	4
<b>1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER .....</b>	<b>5</b>
1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1).....	5
1.2 Rekkefølgekav (pbl § 11-9 nr 4).....	5
1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3).....	5
<b>2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN .....</b>	<b>6</b>
<b>BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING.....</b>	<b>6</b>
2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5).....	6
2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5).....	6
2.3 Byggegrense mot vei.....	6
2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5).....	7
2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7) .....	7
<b>3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....</b>	<b>8</b>
3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6).....	8
<b>4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR .....</b>	<b>8</b>
<b>FJERNVARME .....</b>	<b>8</b>
4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3).....	8
4.2 Krav til infrastruktur, avkjørslers, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3) .....	8
4.3 Parkering (pbl § 11-9 nr 5).....	9
4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7) .....	11
4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3).....	11
<b>5. HANDEL .....</b>	<b>11</b>
5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5) .....	11
<b>6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET .....</b>	<b>12</b>
6.1 Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8) .....	12
6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6).....	12
6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5).....	12
6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8).....	13
<b>7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....</b>	<b>13</b>
(pbl § 11-9 nr 8).....	13
<b>8. Barn og unge.....</b>	<b>13</b>
(pbl § 11-9 nr 5 og 8) .....	13
<b>9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR.....</b>	<b>14</b>
<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK).....</b>	<b>14</b>
9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8).....	14
9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8) .....	14
9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5).....	14
9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4).....	15

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1).....	15
9.6 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7).....	16
9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1).....	17
9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1) .....	17
9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1).....	17
<b>10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR .....</b>	<b>18</b>
<b>SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>18</b>
10.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2).....	18
<b>11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR.....</b>	<b>18</b>
<b>GRØNNSTRUKTUR.....</b>	<b>18</b>
11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3) .....	18
<b>12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL .....</b>	<b>19</b>
<b>LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) .....</b>	<b>19</b>
12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5) .....	19
12.2 LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.....	19
<b>13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL .....</b>	<b>20</b>
<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE .....</b>	<b>20</b>
13.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	20
13.2 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	20
13.3 Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	21
13.4 Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	21
13.5 Kombinert formål, FFFN .....	22
<b>14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER .....</b>	<b>22</b>
14.1 Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a).....	22
14.2 Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a).....	22
14.3 Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a) .....	22
14.4 Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller .....	23
naturmiljø (pbl § 11-8 c) .....	23
14.5 Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d) .....	23
14.6 Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1) .....	23
14.7 Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f).....	24
<b>15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESOMRÅDER .....</b>	<b>24</b>
15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingscenter (pbl § 11-9 nr 5) .....	24
15.2 Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5).....	24
<b>Sandnessjøen som kommunesenter .....</b>	<b>25</b>
Retningslinjer .....	25

## Innledning

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jf. pbl. § 1-6.

### DEL A

Består av generelle og tematiske bestemmelser som gjelder for flere arealformål, og særskilte bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner. *Retningslinjer følger fortløpende og er skrevet i kursiv.*

### DEL B

Inneholder utfyllende retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter.

#### Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016

#### Retningslinjer:

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling. Retningslinjene angis i *kursiv* til hver enkelt bestemmelse.

#### Byutviklingsområder:

Begrepet «byutviklingsområdet» er brukt i enkelte bestemmelser, og omfatter området Starnesvika-Holmen (A) og Sandnesvågen (B). Dette er områder der det ønskes en transformasjon/en helhetlig omforming av området.

## Del A

### 1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVtaler

#### 1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)

Areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med eksisterende struktur og underordner seg eksisterende bygg.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Utfylling i sjø innenfor areal regulert til havneformål. Arealbruken på utfyllingsområdet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk.
- Eldre reguleringsplan samsvarer med kommuneplan og kan benyttes som grunnlag.

*Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.*

#### Fortetting

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosmet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.*

#### 1.2 RekkefølgekraV (pbl § 11-9 nr 4)

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygges før det er etablert:

- Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere.
- Sikker skolevei.

*Hvilken infrastruktur og rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.*

#### 1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

- Det kan kreves forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner.

*Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis der utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.*

## 2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, BYGGEGRONSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING

### 2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)

Dersom det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt byggehøyder skal bebyggelsen ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 8 meter og mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. Pbl 29-4)

*Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyder er å ivareta lys- og romvirkning. Hovedregelen er at gesimshøyde er høyden til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflates ytre tekking. Mønehøyden er høyden mellom to skrå flater. Veileder for beregnings- og målereglene til Teknisk forskrift skal følges.*

### 2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)

I 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er det forbud mot tiltak.

- Bestemmelsen gjelder ikke for områder som er regulert til områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur eller småbåthavn, samt i områder hvor det er fastsatt byggegrense.
- For områder satt av til havn eller småbåtanlegg er byggegrense satt i formålsgrensen, både i sjø og på land.

#### Byggeforbud langs vann og vassdrag

Det er forbudt med byggetiltak i en sone på 50 m langs vann og vassdrag, så fremt ikke annet er vist med hensynssone eller byggegrense i plankart.  
Langs bekker: 20 meter

*Avstand måles i horisontalplanet fra strandkant og/eller elvekant ved gjennomsnittlig vannstand. Funksjonell strandsone med byggegrense er vist i plankartet for LNFR områder med spredt bebyggelse.*

### 2.3 Byggegrense mot vei

Der det ikke er vist byggegrenser i reguleringsplan, uregulert område, gjelder følgende for plassering av bebyggelse: (avstandene er målt fra midten av vegen)

- 15 meter fra gang- og sykkelveg
- 15 meter fra kommunal veg
- 50 meter fra fylkesveg (som hovedregel, men avstanden kan være mindre)

*Statens vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til vegloven. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal vei.*

### 2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsipper for universell utforming (UU) skal legges til grunn.
- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan UU skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

#### Hovedløsningen

*I praksis innebærer universell utforming at det ikke lenger er tilstrekkelig med tilrettelagte løsninger for enkelte grupper. Det skal være én løsning – hovedløsningen – og den skal være brukbar for flest mulig. Det skal ikke være nødvendig å etablere egne innganger for rullestolbrukere. Alle som benytter byggverket skal kunne benytte samme inngang, samme heis/løfteinnretning og så videre.*

#### Byggverk for publikum

*Med byggverk for publikum menes alle typer bygninger og anlegg der publikum har tilgang. Bygninger kan være kulturhus, kino, offentlige kontor, legekontor, butikk, overnattingsbygg og lignende. Anlegg kan være sportsarenaer, bensinstasjoner, brygger, utendørs badeanlegg og lignende.*

#### Arbeidsbygning

*Arbeidsbygning er byggverk med arbeidsplasser, for eksempel kontor, fabrikk, verksted, museum, bibliotek, skoler og lignende. Arbeidsbygning er ofte byggverk for publikum og omvendt.*

### 2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)

- Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskap.
- I alle plan- og byggesaker skal tiltakets estetikk i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning vurderes.
- Sammenhengende landskapstrekk skal ikke brytes. Nye bygg og tiltak skal plasseres og formes med hensyn til god terrengtilpasning og minst mulig bruk av sprengte skjæringer og fyllinger.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før kulturminnemyndighet har fått melding om tiltaket og myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse, jfr. Kulturminneloven.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU- vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.

*Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives og det skal vises hvordan man vil ta hensyn til disse.*

*Delrapporten **Landskapet i Alstahaug kommune**, datert 14.04.15, gir en beskrivelse av landskapet og retningslinjer.*

*Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.*

### 3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

#### 3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder samt fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Dette gjelder stier, gang- og sykkelforbindelse til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, friområder, parker og områder for lek.

Temaplan grønnstruktur for Sandnessjøen skal legges til grunn i videre planprosesser.

### 4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

#### 4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

Søknadspåtliggende tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til gående, syklende og trafikksikkerheten på berørt veinett.

Gate- og vegnettet skal anlegges med tilrettelegging for sykkeltrafikk. Statens vegvesens sykkelhåndbok bør legges til grunn for utforming.

#### 4.2 Krav til infrastruktur, avkjørslar, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)

- Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse. Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.
- Avkjørslar til private veier skal tilfredsstillere de samme krav til utforming som avkjørslar til offentlige vegar.
- Den til en hver tid gjeldende Rammeplan for avkjørslar i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørslar på fylkesveier.
- Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal.
- Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsningsalternativer for energiforsyning beskrives. Alternative løsningsalternativer for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.

Avkjørslar fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørslar. Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørslar langs veistrekninger i Alstahaug kommune

#### 4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

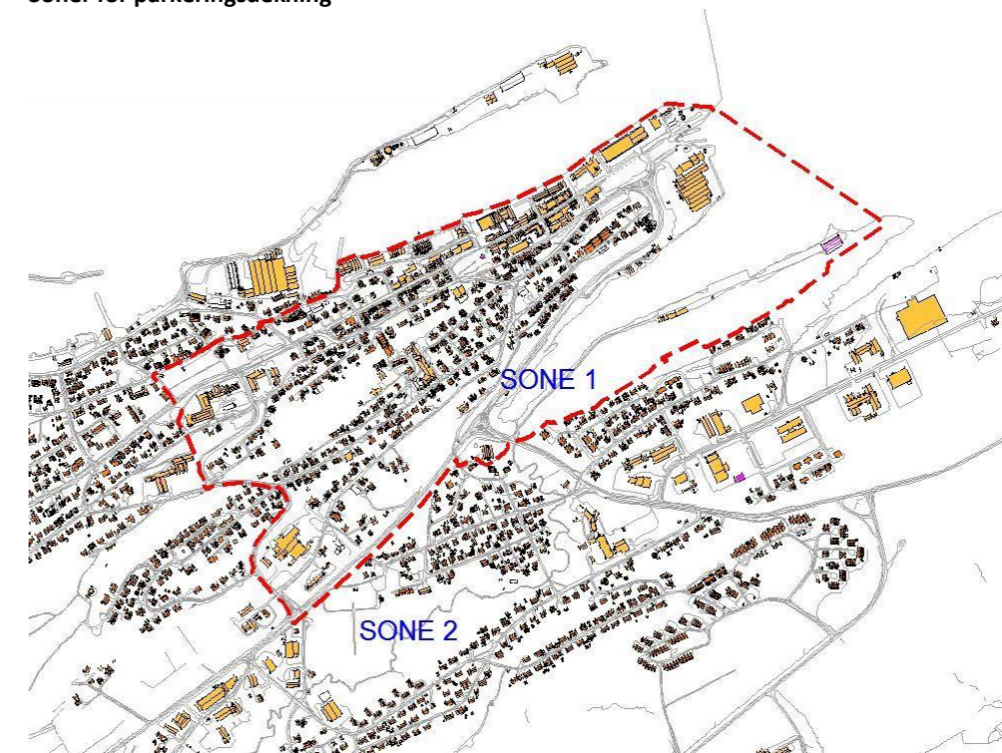
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensning vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
  - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
  - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasserDimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang.
- Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 m<sup>2</sup> BRA for kontor, forretning og service skal det etableres ladestasjoner for elbil. Antall ladestasjoner og løsning skal vises på parkeringsplan
- Ved utbygging til kontorformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.
- Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Kommunens parkeringsveileder skal legges til grunn ved beregning av antall plasser og utforming av parkeringsplasser.

Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av parkeringsplasser for bil (Hb N100).

Parkeringskravene skal sikre at det etableres nødvendig parkering på egen grunn. Alternativt kan parkeringen anlegges annet sted i rimelig gangavstand, maks. 250 m, dersom det foreligger en tinglyst rettighet på min. 20 år.

#### Soner for parkeringsdekning



Figur 1

#### Krav til antall parkeringsplasser for bil

Formål	Grunnlag pr. parkeringsplass	Sone1	Sone 2
Bolig	Boenhet	1,0	2,0
	Hybel/hybelleilighet <sup>1)</sup>	0,5	1,0
Skole	Pr. elev over 18 år + ansatt	0,4 + 0,8	0,4 + 0,8
Barnehage	Pr. ansatt	0,8	0,8
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter <sup>2)</sup>	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0
Kulturhus, kino, kirke, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	1,5	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,3	0,6
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	1,5
Industri, verksted/lager	100 m <sup>2</sup> BRA eller	1,0	1,0
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	2,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

<sup>1)</sup> Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

#### Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Formål	Grunnlag for parkeringsplass	Sone 1	Sone 2
Bolig	Boenhet	2,0	2,0
	Hybel/hybelleilighet <sup>1)</sup>	1,0	1,0
Skole	Pr. elev + ansatt	0,7+ 0,4	0,7+ 0,4
Barnehage	Pr. ansatt	0,4	0,4
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	2,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter for detaljhandel <sup>2)</sup>	100 m <sup>2</sup> BRA	2,0	2,0
		1,0	1,0
Kulturhus, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	2,0	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,2	0,1
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	0,5
Industri, verksted/lager og kjøpesenter for regional storhandel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA eller	0,2	0,2
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	1,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

<sup>1)</sup> Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og ha gode muligheter for fastlåsing av sykkel. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av sykkelparkeringsplasser (Hb V122).

#### 4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)

I sone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp hvis det ikke lar seg gjøre å etablere parkeringsplasser utfra plassbehov. Kommunestyret fastsetter sats for frikjøp ved årlig budsjettbehandling. Frikjøpsavtale skal være undertegnet før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav og bruk av frikjøpsordningen.

Ved nybygg, tilbygg og bruksendring i sone 1 kan det tas utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse/bruk har en akseptert egendekning selv om dette ikke kan dokumenteres etter dagens krav. Økning av parkeringsbehov ut over eksisterende bruk vil måtte løses på ordinær måte iht. parkeringskravene.

#### 4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3)

Innenfor konesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

Også for areal som ligger utenfor konesjonsområdet for fjernvarme kan kommunen pålegge tilknytningsplikt, samt vurdere å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konesjonsområdet for fjernvarme. Dette med tanke på utvidelse av fjernvarmeområdet.

## 5. HANDEL

#### 5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5)

For etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet gjelder, følgende bestemmelser i tråd med Fylkesplan for Nordland:

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000m<sup>2</sup> og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000m<sup>2</sup> er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune. (Sandnessjøen har et handelsomland ut over egen kommune)

Etablering skal som hovedregel skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etablering også skje i områder avsatt til handelsområde i kommuneplan

Handel skal fortrinnsvis skje innenfor sentrumsområde. Unntak fra dette er for bygdesentrene Tjøtta og Søvik, samt på øyene. Der kan handel etableres ut fra en konkret vurdering. Unntak er også plasskrevende varer, hvor arealer er avsatt. Se pkt 15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastningssenter.

## 6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### 6.1 Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8)

- Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred (kvikkleireskred, jordskred og steinsprang) og flom.
- All bebyggelse som har gulv lavere enn kote + 3.0 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare.
- Kaier, naust, og andre tiltak som kan tillates nærme sjø og under kravet til kotehøyde, skal dokumentere at det er dimensjonert og konstruert slik at det tåler økt havnivå, bølgekrefter og stormflo som kan legge tiltak under vann.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Nye tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

Alle reguleringsplaner og tiltak i strandsonen skal inneholde vurdering av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak. Skredssikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.

### 6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

Støyforholdene i utbyggingsområder for bolig, friområder og offentlige bygninger skal ikke overskride det som er anbefalt i Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller etterfølgende revisjoner.

For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs FV 17, kreves støyfaglig rapport. Denne skal dokumentere at støykrav i veileder er oppfylt. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

### 6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5)

#### Høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

Spenning	Avstand (minimum horisontale avstand)
420 kV-800A	105 meter
300 kv-800A	67 meter
132kV-200A	37 meter
20 kV - 20 A	10 meter

#### Strømførende jordkabel

For bebyggelse for opphold av personer er byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer minimum 6 meter fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

### 6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8)

Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning skal tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet vurderes.

Anbefalt grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til en hver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) skal være retningsgivende.

## 7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

(pbl § 11-9 nr 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal vise alle risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

## 8. Barn og unge

(pbl § 11-9 nr 5 og 8)

Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

I alle utbyggingsområder skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen.

Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.

Se Temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven.

## 9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK)

### 9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8)

Område A og B (Holmen og Sandnesvågen):

Innenfor byutviklingsområde skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, lekeplasser og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

*Område B: Tidligere kommuneplan la opp til blant annet småbåthavn og gang- sykkelbro over Sandnesvågen.*

### 9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

- Avgrensning av sentrum er vist med rød illustrasjonslinje i plankartet.
- Det skal utarbeides en områderegulering for sentrum. Det skal her fokuseres på sentrumsformål, byutviklingsområde og havnepromenade.
- Innenfor dette området skal Utviklingsplan for sentrum, vedtatt 05.03.13, samt temaplanene Grøntstrukturplan for Sandnessjøen og Trafikkmønsterplan, være retningsgivende for utarbeiding av planer og gjennomføring av tiltak.

### 9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

- Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.
- Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.
- I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA.

*Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Både ny og gjenværende bolig skal ha tilfredsstillende uteoppholdsareal.*

### 9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)

- Minste tomteareal for eneboliger er 700 m<sup>2</sup> og for tomannsboliger 750 m<sup>2</sup>. I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 %.
- Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. pkt 1.2 følges.
- Boligområder langs FV 17 mellom Rishatten og Kleivskaret skal ha etablert gang- og sykkelvei før igangsettingstillatelse kan gis.
- Fremtidige boligområder, BB1 og BB2, skal bygges ut i rekkefølge som angitt med nummerering.
- Ved regulering av boligområder der hensynsone H530 hensyn friluftsliv vises, skal det planlegges sikker passasje til hovedstier/turområder.

*Alt areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt.*

### 9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Fritidsbebyggelsen skal maks ha en størrelse på 125 m<sup>2</sup> grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m<sup>2</sup>. Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

*Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.*

### 9.6 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7)

- Ved fortetting og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelig uteareal og lekeplasser i henhold til arealkrav gitt under og Alstahaug kommunes norm for lekeplasser.
- Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle. (universell utforming)
- Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene tas i bruk.
- Dersom lekeplasser og parkering må legges inntil hverandre, skal det være en fysisk og visuell skjerming. Jfr. norm for lekeplasser.

#### Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)

PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m <sup>2</sup> / bolig
<b>Innenfor sentrumsavgrensing</b>		
	Bybebyggelse/blandingsområde	3
	Boligområde, leilighetsbygg	3
<b>Utenfor sentrumsavgrensing</b>		
	Boligområde, leilighetsbygg	5
	Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50	50
	Boligområde, småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m <sup>2</sup>	100
	Boligområde, enebolig	200
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m <sup>2</sup> / bolig
<b>Innenfor sentrumsavgrensing</b>		
	Bybebyggelse/blandingsområde	15
	Boligområde, leilighetsbygg	20
Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsavgrensing kan tillates på takterrasser		
<b>Utenfor sentrumsavgrensing</b>		
	Leilighetsbygg	30
	Småhus	100

Der det er knapt med uteareal, skal areal til lek og opphold prioriteres på bekostning av areal til parkering på bakkeplan. Der uteareal er knappe, må dette kompenseres med høy kvalitet på bebyggelsen. I reguleringsplan skal krav til at minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl.15 ved vårjevndøgn dokumenteres ved skyggediagram.

#### Areal for lek

Type lekeplass	Maks avstand fra bolig i m	Pr. antall boliger/stk enheter	MUA m <sup>2</sup>
Sandlekeplass	50	4-25	150 - 500
Kvartalslekeplass	150-200	25-200	min 1500
Ballfelt	400 500	150-600	min 2500
Nærmiljøanlegg	400-500	600-1200	min 6000

Utfyllende retningslinjer for lekeplasser er gitt i Alstahaug kommunes norm for lekeplasser.

### 9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer.
- Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.

### 9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

- I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.
- Det stilles krav til detaljert reguleringsplan i alle områder for framtidig idrettsanlegg.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.

### 9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

Sammen med planforslag skal det utarbeides driftsplan som beskriver forutsetninger og tiltak før, under og etter driftsperioden.

I område med løsmasser skal området i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig form etter driftsfasen.

## 10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 10.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)

- Formålet gjelder hoved infrastruktur som veier, sykkelveier, havn og traseer for teknisk infrastruktur.
- Mindre justeringer av vegtrase, siktutbedring, opparbeiding av møteplasser, sikringstiltak og lignende innenfor eiendomsgrensen til vegarealet kan gjøres uten reguleringsplan
- Krav til sikt og utforming av avkjørsler skal oppfylles i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker.

## 11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

### 11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

- Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag innenfor eller i tilknytning til by og tettsteder.
- Grønnstrukturplan for Sandnessjøen skal legges til grunn.
- Innenfor sentrumsavgrensning skal det ikke fortettes slik at grønnstruktur går tapt.
- Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphold, som merking av stier, etablering av stier, skilting, rastebord, gapahuk og lignende kan tillates. Tiltak ut over dette skal være avklart i reguleringsplan.

Grønnstrukturplan for Sandnessjøen, datert 25.01.2016, skal brukes som grunnlag ved saksbehandling omkring grøntområdene.

Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

## 12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

### 12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

- I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, landbruksdrift eller allment friluftsmål.
- LNFR- områdene omfatter også bymarka. Marka er avgrenset i plankartet som bestemmelsesområde #2 med grønn illustrasjonslinje. Forvaltningsplan for Åsen gir føringer for tiltak innenfor området.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligenheter. Se veileder Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss T-1443 for mer info om stedbunden næring.

Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR- område. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 75 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann tillates.

Hensynssone for friluftsliv sammen med Markagrensa angir viktig friluftsområde på Åsen.

Viktige grøntdrag som skal bevares:

- Strandsonen, Klokkervika – Oterholt
- Åsen, i hele lengderetningen.
- Sandneselva, fra tidligere søppelfylling til Kvernåsen
- Aunåsen/Skarmyra - Horvneset

### 12.2 LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse

I LNFRS- område der spredt utbygging er tillatt kan det tillates spredt bolig som klyngebebyggelse (2-7 hus) og enkelthus samt fritidsbebyggelse. Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til boligformål og fritidsbebyggelse kan tillates.

Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan.

Område for spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall bygningsenheter/tomter:

Sted	Områdenavn	Antall Boliger	Antall hytter
Mindland	LNFRS_1	3	5
Tro	LNFRS_2	2	5
Bærøya	LNFRS_3	2	5
Flatøya	LNFRS_4	0	2
Svines	LNFRS_5	0	5
Blomsøya	LNFRS_6	5	5
Austbø/Altra	LNFRS_7	5	5
Offersøya	LNFRS_8	3	2

Kleiva	LNFRS_9	3	0
--------	---------	---	---

- I område regulert til spredt bebyggelse er det ikke krav om reguleringsplan dersom ikke annet er sagt for området. Detaljert situasjonsplan skal utarbeides før tiltak kan godkjennes.
- Bebyggelsen skal ikke plasseres på dyrka mark eller produktiv skogareal.
- Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flytt- og svømmeleier for reindrift.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR-område, med strandsonen, og bør ikke stenge for videre utnytting av området til bolig- og fritidsbebyggelse.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter, viktige viltområder og områder for tamrein.
- I områder med privat vannforsyning og ved vassdrag skal valg av avløpsløsning vurderes strengt.
- For området Offersøy (området fra Skogland til Skjellosen) skal all ny bebyggelse langs riksvei 17 lokaliseres til eksisterende offentlige sideveier eller eksisterende private veger.
- Fritidsbebyggelse (hytter) tillates med maks mønehøyde 6 m, og areal skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- Ved anlegg av 3 eller flere hytter/tomter med innbyrdes avstand mindre enn 100 meter tillates ikke etablering før området inngår i reguleringsplan.
- Størrelse på naust begrenses til et maksimalt bruksareal (BRA) på 30m<sup>2</sup>.

### 13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

#### 13.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone.
- Tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

#### 13.2 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter småbåthavn med nødvendig parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
- I område regulert til småbåthavn skal tiltak som krever søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak kan godkjennes.
- Det kan gis tillatelse til utlegg/anlegg i sjø for samlet inntil 10 småbåtplasser uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke utløser behov for ny adkomstvei, parkering eller fellesnaust.

*Reguleringsplan skal vise antall båtplasser, opplagsplass på land, tilkomst til offentlig vei, servicebyggplassering, parkeringsplasser o.l.*

#### 13.3 Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter all høsting av viltlevende marine ressurser i sjø.
- I områder gitt formål fiske (F) har fiske prioritet. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte og oppvekstområde.
- I FFFN-områdene har fiske prioritet i perioden fiske pågår.
- Lokalisering av oppdrett/akvakultur og uttak av masser fra havbunn tillates ikke i disse områdene.
- I sjøen gjelder havressursloven mens i vassdrag er det først og fremst lakse- og innlandsfiskeoven og naturmangfoldloven som gir bestemmelsene for fiskeforvaltningen.

*Kaste- og låssettingsplasser, gyte- og oppvekstområder er videreført fra gjeldende kommuneplan og vist som fiskeformål i plankartet.*

*Denne arealbruk vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv.*

*Hensyn til fiskerinæringen skal generelt, også i uplanlagte områder, tillegges stor vekt i konflikttilfeller.*

*Høsting av tang og tare skal ikke tillates i fiskeområder(F) og naturområder (N). Ved høsting i områder hvor det hekker mye fugl, må det vises hensyn, slik at det ikke oppstår forstyrrelser i hekkesesongen.*

#### 13.4 Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Innenfor formålet akvakultur(A) kan det legges ut akvakulturanlegg. Områdene omfatter godkjente og omsøkte lokaliteter for oppdrett. Områdene omfatter areal for oppankring- og fortøyningsanlegg over sjøoverflaten.
- Fortøyninger som ikke er til hinder for ferdsel kan gå inn i tilsluttende flerbruksområder akvakultur/ferdsel og fiske (AFF). I disse områdene kan fortøyninger til akvakulturanlegg etableres på -2 m inn mot land og ellers -25m. Det er ikke tillatt med installasjoner som er til hinder for ferdsel i disse områdene.
- Tiltak som kan forstyrre eller hindre akvakulturanlegg skal ikke tillates i nærheten. Det er forbud mot ferdsel 20 meter fra, og fiske 100 meter fra anleggene.
- Det tillates ikke anlegg i områder der det ligger kabler i sjøen.
- Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakulturanlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.

*De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringvalg.*

*Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.*

*Anlegg må planlegges og utformes i henhold til gjeldende lovverk (Akvakulturloven, Forurensningsloven, Havne- og farvannsloven osv.)*

### 13.5 Kombinert formål, FFFN

- Formålet er et kombinasjonsformål for fiske-, ferdsel-, friluftsliv- og naturområder
- Formålene er likestilt
- Akvakultur i områdene FFFN er ikke tillatt.

Uplanlagte områder omfatter de resterende arealer i kystsonen som ikke er avsatt til spesielle formål. Det er ikke foretatt noen avklaring mellom de ulike interessene og søknad om utnyttelse av områder her må avklares gjennom det aktuelle særlovverk.

## 14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

### 14.1 Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a)

For sone H310\_1, angir område med potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang.

### 14.2 Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a)

I nedslagsfelt for drikkevann H110 er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jfr. Pbl § 1-6 og forskrift om vannforsyning og drikkevann.

### 14.3 Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a)

For sone H190\_1 i Temakart 1(Sikringssone- Sandnessjøen lufthavn Stokka):  
Her gjelder de høyderestriksjoner som angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Sandnessjøen lufthavn Stokka, Avinors tegning ENST-P-08 datert 05.09.16. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet.

Nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner, jfr. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENST-P-08.

Søknader innenfor hensynssone skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor i forhold til utsjekk mot hinderflater.

For sone H190\_2 i Temakart 1:

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190\_2, område med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Sandnessjøen lufthavn Stokka vist med koter(røde streksymboler) på Avinors tegning ENST-P-09 datert 05.09.16, skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor.

For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, nødvendig fjerning vil bli gjennomført av Avinor.

### 14.4 Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c)

**Hensyn landbruk H510:** Hensynssonenes omfatter område vurdert som viktig landbruksområde. Landbruksvirksomhet og kulturlandskap skal prioriteres i langsiktig perspektiv, og tap av kulturlandskap skal unngås.

#### **Hensyn reindrift H520:**

Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone.

Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

**Hensyn friluftsliv H530:** Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for friluftsliv. I disse områdene skal landskaps- og friluftslivinteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

**Bevaring naturmiljø H560:** Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for naturmiljø og biologisk mangfold. I disse områdene skal langsiktig vern av det biologiske mangfoldet prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene skal det som hovedregel ikke gjøres inngrep.

**Bevaring kulturmiljø H570:** Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi som kulturminne, kulturmiljø eller kulturlandskap. I disse områdene skal kulturminneverdiene vektlegges, og tiltak bør fremme vern av kulturminne eller kulturmiljø. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg og bygger opp om eksisterende kulturmiljø og kulturlandskap. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner.

**For det utvalgte kulturlandskapsområdet, Blomsøya, Hestøya og Skålvær (H570\_7og H570\_13),** skal det utarbeides en helhetlig analyse og plan der det fokuseres på muligheter og tiltak knyttet til bosetting, næringsutvikling og turisme. Grunnlaget for planarbeidet skal være gjeldende Landbruksplan for Alstahaug, Forvaltningsplan for Blomsøya, Hestøya og Skålvær samt tiltaksplan for ferdsel og informasjon. Når tiltak innenfor området vurderes skal det tas hensyn til disse planene.

### 14.5 Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d)

Områder båndlagt etter lov om naturvern:

H720\_1: Skeilia naturreservat

H720\_2: Ostjønna naturreservat

### 14.6 Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1)

Område som skal reguleres til reindriftformål.

#### 14.7 Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f)

Hensynssonene omfatter område der eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016.

### 15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESMRÅDER

#### 15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5)

Innenfor bestemmelsesområde kan det i tråd med godkjent reguleringsplan, oppføres plass- og arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Detaljhandel skal skje innenfor det definerte sentrumsområdet for Sandnessjøen hvor det også kan etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>.

*Plasskrevende varer er definert som: biler, og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesenter.*

*Arealkrevende varer er definert som: hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.*

*Bestemmelsesområdet viderefører retningslinjer for avlastningssenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.*

#### 15.2 Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5)

Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med forvaltningsplan for Åsen tillates innenfor området.

### Sandnessjøen som kommunesenter

#### Retningslinjer

*I alle områder–og detaljreguleringsplaner, bygge - og delesaker og andre meldepliktige tiltak gjelder følgende:*

- *Det skal jobbes for å skape et hyggelig sentrumsområde som gjennomreisende og fastboende finner attraktivt.*
- *Sandnessjøens identitet skal videreutvikles og styrkes. Dette må gjøres ved å legge vekt på stedets maritime preg, gatestrukturens og bebyggelsens karakter.*
- *Det skal tilstrebes en miljømessig forbedring av sentrumsbebyggelsen.*
- *Bevaringsverdige bygg skal i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige preg. Prioriterte bygg er vist i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4A, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.*
- *Ny bebyggelse i sentrum må tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder dimensjon, skala og materialbruk.*
- *Det skal legges til rette for en allsidig bruk av Sandnessjøens bygningsmiljø. Det skal jobbes for å skape et levende sentrum der man har boliger, kontorer, forretninger, torgaktivitet og annen virksomhet. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.*
- *Det skal jobbes for at Sandnessjøens ansikt utad forbedres. Følgende er viktig i den forbindelse:*
  - *Området i tilknytning til torget, miljøgata, Kulturbadet og ferjeleiet kan betraktes som kjerneområdet i sentrum.*
  - *Sjøfrontens visuelle kvaliteter må styrkes gjennom utforming av bebyggelse, kaianlegg og utfyllinger.*
  - *Industriområdet "Holmen" må gis en mer tiltalende utforming.*
  - *Rivningstomter og andre åpne sår i bebyggelsen må bebygges. Det er særlig viktig å gjenreise hjørnegårder.*
  - *Utbygging av nye og utbedring av eksisterende gater bør i størst mulig grad bygge på eksisterende gate - og kvartalsstruktur.*
  - *Kvartalstrukturen i bebyggelse og gatenett må videreutvikles.*
  - *Vågen som innfallsport til Sandnessjøen skal rustes opp med fokus på utfylling, mulig boligbygging, grøntstruktur og estetikk*
  - *Det skal vektlegges å utvikle en infrastruktur som tar hensyn myke trafikanter samt et gang- og sykkelvegnett i tråd med overordnede planer.*

### Bebyggelsesstruktur

- Bevaring og utvikling av eksisterende bebyggelsesstruktur innebærer at:
  - Eksisterende tomtearrangering bør i størst mulig grad beholdes, slik at en kan bevare områdets grønne karakter ved å ta vare på eksisterende vegetasjon og etablerte hageanlegg der dette ikke kommer i konflikt med nødvendig gateutvidelse. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.
- Ved utbedring av gater i området, bør en ta sikte på å utforme en symmetrisk gategeometri (for eksempel tosidig fortau) og bevare en opprinnelig gateutforming i kryss.
- Bebyggelsens målestokk må bevares. Selv om bygningene er forskjellige, har likevel området en enhetlig karakter som består av mindre variasjoner i høyde og dimensjon innenfor en skala. Det er viktig at en ikke bryter denne skalaen med innføring av ny bebyggelse.

### Bygningsform

Bebyggelsens opprinnelige bygningsform bør i størst mulig grad tas vare på. Særlig er det viktig for de bygningene som er eksponert mot gata. Ved ombygging og fornyelse av bygninger bør en ta sikte på å tilbakeføre bygningens hovedform eller utvikle tidstypiske løsninger ved bruk av arker, karnapper og inngangsmarkeringer.

### Bygningsmaterialer

Ved valg av bygningsmaterialer ved ny bebyggelse eller rehabilitering skal en ta sikte på å tilbakeføre bygningens opprinnelige materialbruk når det gjelder utvendig kledning og taktekking. Utvendig kledning skal være trepanel, og taktekking bør være skiferstein eller keramiske panner.

### Bygningsdetaljer

Ved utskiftning av vinduer og veggkledning og ved oppføring av ny bebyggelse, bør en ta i bruk tidstypiske vindusdetaljer og omramming av dører og vinduer og annen ornamentikk av dører og vinduer og annen ornamentikk som var vanlig da bygningen ble oppført. Tidstypiske detaljer skal kombineres med moderne, tekniske løsninger.

Påtegning:1) Tingfest 28-1957

Skjema II

-Blau, Jentoft  
Strand, Harald K.

Norvikveien 38

Målebrev nr. 86,  
Sandnessjøen.

4 0 2 P P / 0 7 2 1 9 8 1  
37/177 DEL DEL 10 - Målebrev Gjel

SANDNESSJØEN KOMMUNE

MÅLEBREV

over  
"Rjukvold" festet grunn av Stannes prestegård,  
g.nr. 37 b.nr. 1 for 77  
Sandnessjøen.

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til  
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingsjefens arkiv.  
J.nr. 130.  
L.nr.  
T.nr.  
K.nr. blad nr. 4/1947.

1) F. eks. tinglysing, eventuelle rettigheter, sjøføring osv.

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

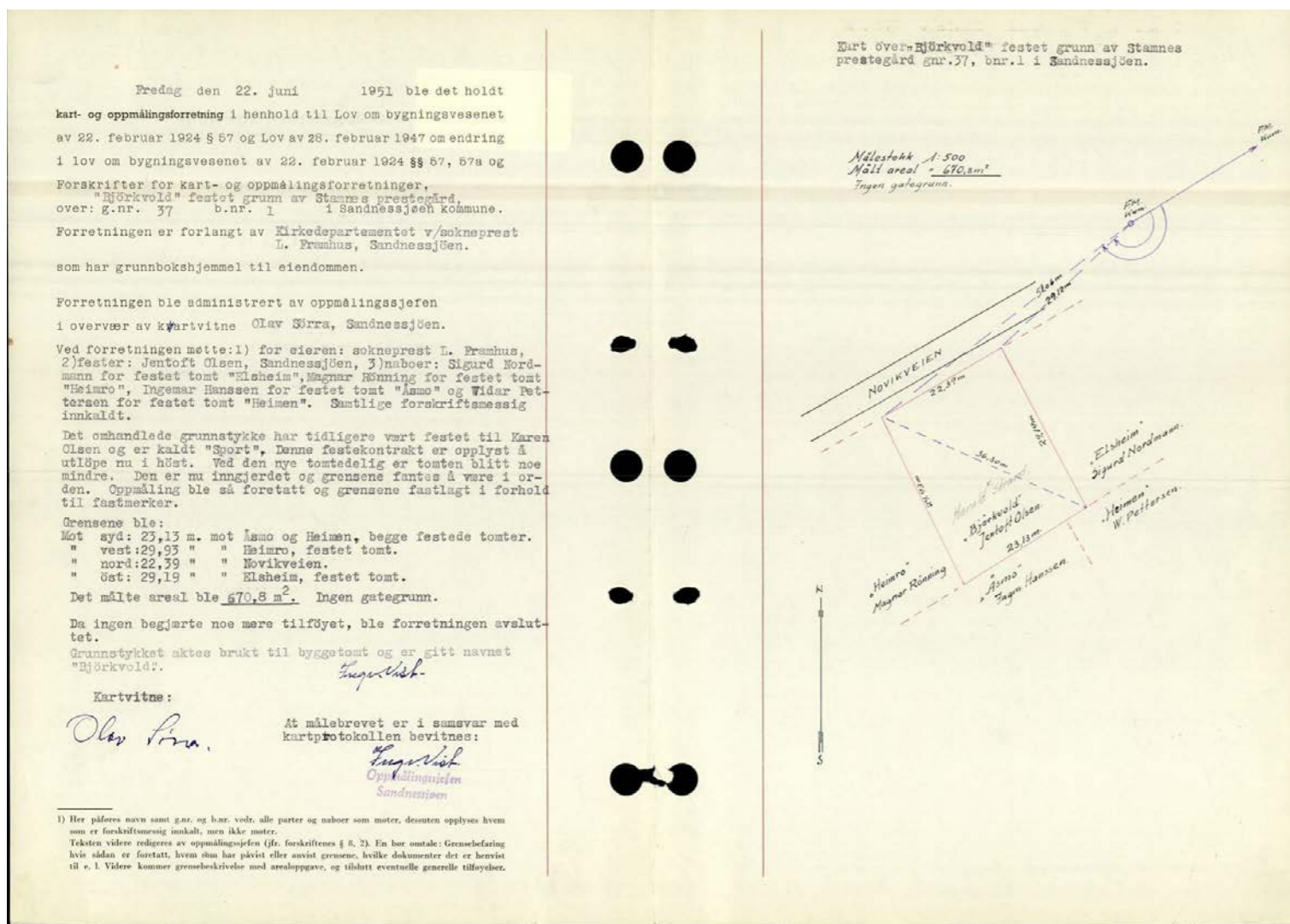
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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



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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

## Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



**aktiv.**  
Tar deg videre