

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Harald Hårfagres gate 31, 8803
SANDNESSJØEN

 ALSTAHAUG kommune

 gnr. 38, bnr. 484

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22695-1001

Referansenummer: GD2675

Autorisert foretak: Verity AS

Sertifisert Takstingeniør: Sebastian Schneider

Vår ref: Sebastian
Schneider



VERITY

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verity AS

Autorisert takseringsfirma med base i Mosjøen. Selskapet er medlem i Norsk Takst og har gjennom Norsk Takst sertifisering innen tilstandsanalyse av boligeiendom.

Vi utfører utelukkende tilstandsanalyse av boligeiendom.

Vi kan i prinsippet ta oppdrag i hele landet, men hovedfokuset er Helgeland.



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.co

m

915 99 084

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er en bolig som er vedlikeholdt men som har noe moderniseringsbehov. Det viktigste er å få kontroll på drenering. Å etablere drenering og overvannsrør til takvann, slik at man får kontroll på fukt i kjellergulv. Det er ellers to våtrom som står ovenfor en totalreovering i nær fremtid. Utvendig tak, vindu og kledning er av eldre dato, men ikke akutt å gjøre noe med. Vindu og kledning kan skrapes og gis to strøk maling, så lever disse noen år til. Tak bør rengjøres og inspiseres nærmere, men det er grunn til å tro at dette også kan leve noen år til. Det vises til kontrollpunkter av bygningsdeler for detaljert informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av sorte steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Det er opplyst av eier at opprinnelig taktekking av eternitt ligger under nåværende taktekking. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål. Det er takstige for feier av stål men ikke plattform ved pipe. Liggende malt brodkledning på bindingsverk av trestendere. Stenderverk kledd med asfaltplater og lektet ut med kledning. Takkonstruksjon av plassbygde A-takstoler. Isolert med glassvattmatter, og tilsynelatende god lufting mellom isolasjon og taktro. Taktro av trepanel. Vinduer av tre med 2 lags glass med varierende alder. Vinduer i kjeller/grunnmur ser ut til å være fra byggeår, mens vinduer i 1 etasje kan være noe nyere, basert på utførelse og at noen vinduer har merking "2-76". Vinduer i kjeller er av tre med 2 lags glass og ser ut til å stamme fra byggeår. Taktterasse over garasje har tekking av rullepapp og dekke av trykkimpregnerte terrassebord. Det opplyses fra eier at det har vært en lekkasje i overgang mellom tekking og veggpapp i 2020. Takstingeniør har fått fremlagt skaderapporten. Det fremgår her at tekking er byttet i 2016 og at det i etterkant oppstod en lekkasje. Lekkasjen ble utbedret og skadene i himling i garasjen under ble reparert. Det opplyses ikke om lekkasjer fra eier i dag, og det var heller ikke synlige tegn på dette på befaringsdagen. Konstruksjon under er ikke vurdert da denne er kledd inn med gips.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er gulvbelegg i gang, soverom og kjøkken. I vindfang er det laminat. I himling er det malte 60 x120 cm himlingsplater i alle rom med unntak av soverom som har malt slett tak. På vegger er det malte veggplater og malt tapet i stue, malt panel i gang, malt tapet på soverom og en kombinasjon av malt tapet og brystningspanel i vindfang. Kjøkkenet har malt tapet. Det er to bjelkelag av trebjelker i huset. Det er mellom 1 etg og loft og mellom kjeller og 1 etasje. Det er gulv på grunn i kjeller og dette omtales under "Rom under terreng" Det ser ut til å være pipe av teglstein. Kjeller består av en støpt betongmur. Det observeres gjennom

veggventiler at betongvegg er kledd med tresonittplater. Det er så lagt ulike typer treplater utenpå disse. Den eksakte oppbygging av veggene kan ikke fastslås. Der hvor hulltaking ble gjort, ble det boret gjennom en malt sponplate. Bak denne var det dampspærre og et hulrom, og asfaltpapp mot det som antas å være enten tresonittplate eller betongveggen. Det ble ikke registrert isolasjon i veggen. Gulv er av laminat og beleg. Det er en ukjent type tregulv under overflatene i alle rom. Det kan skimtes sponplater under beleg i et rom som mangler gulvlist. Det kan være sannsynlig at det er et tilfarergulv på et underlag av betong, men det kan ikke fastslås med sikkerhet.

Begge trapper er malte tretrapper. Begge har beleg i tripp og trappeneser i myk plast. Trapp til loftet har lukkede inntrinn og trapp til kjeller har åpne inntrinn. Begge trapper er betydelig brattere enn dagens standard.

Det er hvite malte/lakkerte fyllingsdører i huset. Dør mellom gang og vindfang har glass, og dør mellom gang og stue i 1 etg. har fasettslipte glass. Dørene i 1 etg. er sannsynligvis nyere enn byggeår. Dører i kjeller og loft stammer fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad av ukjent alder. Det er opplyst av eier at det er renoveret etter byggeår. Med nye fliser på vegger og gulv.

Badet har fliser på vegger og himlingsplater i tak.

Det er flislagt gulv på badet.

Det er en eldre støpejernssluk i gulvet. Det er tilsynelatende gjort en påstøp av gulv i forbindelse med rehabilitering av bad. Det er synlig membran ved sluken, men ingen synlig mansjett eller synlig tett løsning mellom membran og gammel sluk. Sluk antas å være fra byggeår og membran og fliser har ukjent alder.

Det er montert et 90 x 90 cm dusjkabinett med glassvegger. Badet har en 120 cm bred innredning med underskap, enkel servant, overskap og speil med overlys. Det er i tillegg et høyskap ved siden av innredning. Det er gulvmontert WC.

Det er kun ventil i yttervegg på badet og denne er rett over dusjkabinett.

Det ble foretatt hulltaking i soverom ca. midt på veggen mot bad.

Det er servant og sluk i umiddelbar nærhet på andre siden av veggen. Det kunne ikke foretas hulltaking mot dusjsone, da denne er mot yttervegg. Det er observert en vegg av trestendere med isolasjon av mineralull og rupanel mot badet.

Vaskerom

Eldre vaskerom med ukjent alder.

Det er beiset panel i tak. Det er plater utenpå grunnmur som er kledd med vinylbelegg.

Det er vinylbelegg på gulv. Det er ukjent gulvkonstruksjon men det er et underlag av tre av noe slag. Det kan være sponplater på tilfarere.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv. Det er også vinylbelegg på vegger.

Vaskerommet har en utslagsvask av rustfritt stål og et gulvmontert WC og opplegg for vaskemaskin. Det henger et lite skap på veggen med inngangsdøren.

Det er kun en ventil i vegg.

Det ble boret gjennom en malt sponplate. Det ble registrert stenderverk av tre og sponplate mot bad. Ingen isolasjon.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenventilator over koketopp med rør ut gjennom yttervegg.
Ventilator med uttrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det meste av synlige rørinstallasjoner er uisolerte kobberrør. Det er noen få steder brukt plastbelagte kobberrør, og noen steder isolerte kobberør. Det er mye rør som er kasset inn som ikke kan inspiseres. Det er veldig lite synlige avløpsrør i huset. Det meste er kasset inn og type kan ikke fastslås. Det kommer opp et synlig kobberrør under servant på bad i 1 etg som er avløp til servant. Noen steder kommer det plastrør ut av vegg eller opp av gulv. Det har ikke vært mulig å lokalisere noen løsning for lufting av avløpssystemet. Det går ingenting over tak.

Det er kun ventiler i vegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Luft til luft varmepumpe

Det er en elektrisk bereder montert i kjeller. Det kan ikke leses fra produktet hvor stor den er, eller hvor gammel den er.

Eldre inntaksskap på loft. Eldre sikringsskap innefor vindfang. Det er for det meste åpent og ujordet installasjon. Det er gjort lokale oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, men når dette er gjort er ukjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Det er ikke opplyst at drenering har blitt modernisert etter byggeår, og det ingenting som tyder på at det er gjort.

Betonggrunnmur på ukjent fundament. Løsningen er synlig i veggventiler.

Det er noen mindre forstøtningsmurer av betong mellom ca. 0 og 1 m høyde ved garasje og mot veien.

Tomten er flat.

Dette er et dødsbo, og nåværende eier har ikke kjennskap til alder på rør, men opplyser at eldre betongrør fra byggerør er byttet ut med plastrør. Det er derimot ukjent når dette er gjort. Det kan ikke fastslås av taksingeniør på stedet, da ingen deler av røret er synlig noe sted. Det er vannledning av plast, også denne er opplyst byttet, men ukjent alder. Denne kan fastslås i kjeller da det kommer plastrør opp av gulvet i et rom i kjeller. Det er også utvendig stoppekran som tyder på nyere vannledning enn byggeår.

Det er opplyst av eier at det har vært oljefyring i huset tidligere. Men det er ikke kjent om det ligger oljetank igjen på tomten. Det er ikke gjort funn av installasjoner relatert til oljefyring verken inne eller utenfor huset.

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

[Gå til side](#)

Kort oppsummering HMS: Det er noen avvik knyttet til trapper. Det bør måles radon og eiendommen ligger innenfor aktsomhetszone for skred.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger fra byggesak om tilbygg av ekstra garasje og utvidelse av stue i 1981. Denne saken er godkjent og tiltaket er gitt ferdigattest den 11.05.1982.

Tegninger fra denne byggesaken omhandler hele huset, og ser ut til å stemme med dagens bruk. Men det tas forbehold om avvik, da disse tegningene er scannede tegninger av svært dårlig kvalitet, og ikke alle detaljer fremgår tydelig.

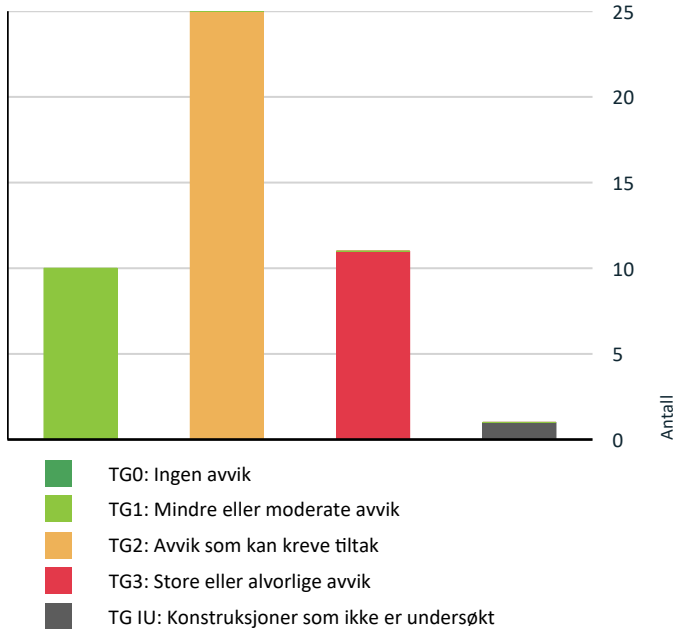
Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

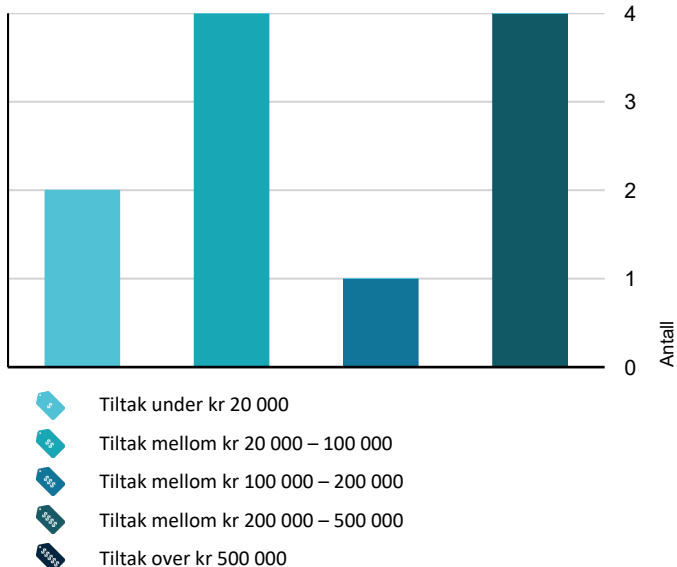
Denne er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig besiktigelse er gjort fra bakken. Opplysninger om årstall er gitt av eier. Arealer er målt iht. NS3940 og er beskrevet ut fra dagens bruk og ikke byggemeldte tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører balkondør stue 1 etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater gulv stue 1 etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har gjennomgående normal/gjennomsnittlig standard for boligen av denne typen/størrelse/alder.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt, men har et moderniseringsbehov.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygg med en ekstra garasje og utvidelse av stue.
------	---------	---

- 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 anbefales en rengjøring av taket med fjerning av lav/mose. Det anbefales videre en grundig inspeksjon av taket, hvor man går opp på taket og inspiserer på nært hold og at videre tiltak gjøres basert på funn fra inspeksjon. Det må tas høyde for at taket må byttes i nær fremtid. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil kunne føre til økt mengde mose/lav og til slutt, i verste fall en lekkasje. Det skal nevnes at det ikke ikke fantes noen antydning til lekkasje i dag, etter en grundig inspeksjon av loftet. Det var spor av noe som kan ha vært en gammel lekkasje, muligens fra da nåværende taktekking ble lagt på.



Bildet viser taktekking av stål med ru overflate som er relativt mye begrodd med mose/lav

UTVENDIG

TC 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av sorte steinbelagte stålplater av typen Decra eller Isola Powertekk eller tilsvarende. Det er opplyst av eier at opprinnelig taktekking av eternitt ligger under nåværende taktekking. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst av eier, at taktekking er skiftet en gang, men det er ukjent når. Det er også opplyst at opprinnelig taktekking fra byggeår var eternitt (asbest), og at denne fortsatt ligger under dagens taktekking. Taket er tydelig begrodd av lav/mose. Årsaken kan være for lite renhold, nærhet til trær/busker og alder.

Konsekvens/tiltak



Bildet viser taktekking av stål med ru overflate som er relativt mye begrodd med mose/lav. Bildet er tatt mot husets fremside.



Bildet viser taktekking av stål med ru overflate som er relativt mye begrodd med mose/lav. Bildet er tatt mot husets bakside.

Tilstandsrapport



Bildet viser taktekkning av stål med ru overflate som er relativt mye begrodd med mose/lav

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål. Det er takstige for feier av stål men ikke plattform ved pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vann fra nedløp ledes bare delvis bort fra grunnmur. Det er flatt terreng rundt huset og vannet finner lett veien tilbake mot grunnmur. Det anbefales å legge overvannsrør rundt huset for å lede bort takvann. Årsaken er manglende overvannsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Se dette i sammenheng med drenering. Det bør legges egne overvannsrør i bakken som kobles til nedløpsrør. Konsekvens av å ikke lede bort vann bedre, kan bidra til fuktproblemer/vanninntrenging i husets kjeller.

Det må kompletteres utbedres stigetrinn til feier og monteres feieplattform. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være at feier nekter å gå på taket.

Tilstand på renner og nedløp må overvåkes. På befaringsdagen kunne jeg ikke se lekkasjer. Men for å lukke avvik må renner og nedløp byttes. Det er ikke akutt, men må følges med, og er naturlig å gjøre sammen med taktekkning. En konsekvens av å ikke gjøre noe, kan etter hvert bli lekkasjer, og det vil øke vannbelastning på kledning og vinduer.



Bildet viser takrenne og nedløpsrør på baksiden av huset



Bildet viser delvis bortledning av vann. Men det er flatt terreng og vannet finner lett veien tilbake mot grunnmur



Bildet viser delvis bortledning av vann. Men det er flatt terreng og vannet finner lett veien tilbake mot grunnmur.



Sammenkobling av to nedløpsrør

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Liggende malt brodkledning på bindingsverk av trestendere. Stenderverk kledd med asfaltplater og lektet ut med kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ikke vurdert at skadene på kledning er betydelige. Men det er noen steder målt forhøyet fukt i kledning. Det regnet tungt på befaringsdagen, og målingene kan bli påvirket av dette. Men målingene varierte, så det er grunn til å anta at det noen steder er forhøyede fuktverdier. Det er noen uheldige løsninger som er benyttet som gjør at kledningen har fått noen mindre påbegynte råteskader. Det kan nevnes at bordkledning som går mot taktekkning over tilbygg stue, er ført veldig nært taktekkning, og at dette fører til at bordkledning får tilgang til fukt gjennom endeved. Det samme gjelder raftekassebord og vindskibord i samme område. Her kan det ser ut som at det er påbegynte råteskader, men dette er besiktiget fra takterrasse.

Det er målt forhøyede fuktverdi i kledning og påbegynte råteskader til høyre i inngangsparti (se bilde). Det er i tillegg ingen lufting bak kledning. Årsaken til avvikene er feil utførelse ved etablering av tilbygg, og at lufting ikke var normalt i byggeåret. Huset har også vært overmodent for et strøk maling en stund.

Skal dagens kledning brukes lengre, er det behov for lokale utbedringer og skraping/maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Boligen har moderniseringsbehov, og etterisolering og ny kledning vil være et fornuftig alternativ som vil lukke flere avvik. Det er derimot ikke akutt å gjøre dette, og om ønskelig kan levetiden på dagens kledning forlenges noe, ved å gjøre lokale utbedringer og skraping/maling. Men utskifting og etablering av lufting må påregnes i nær fremtid.

Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at råde og fuktskader fortsetter å utvikle seg og kan spre seg til bakenforliggende konstruksjoner.



Kledning mot baksiden.



Lite/ingen lufting bak kledning.



Rundt inngangsparti er det høyt fuktnivå i kledning nederst til høyre for døra. Det er et lite område, men her er det påbegynte råteskader.



Over tilbygg er raftekassebord og vindskibord ført veldig nært taktekkning. Dette gir endeved tilgang på fukt. Usikkert om dette er råte, eller bare fuktskade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygde A-takstoler. Isolert med glassvattmatter, og tilsynelatende god lufting mellom isolasjon og taktro. Taktro av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det noen få, begrensede tegn til at det en gang har vært lekkasje på taktekkning. Det er imidlertid, ikke noe sted på loftet mulig å måle forhøyede fuktverdier i dag. Kryploftet fremstod som veldig tørt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig med tiltak slik det foreligger i dag. Det er å anbefale at takteking overvåkes.



Fuktmåling i taktro uten unormale verdier.



Krypeloft



Krypeloft

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ukjent takkonstruksjon over tilbygg stue.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen over tilbygg til stue er helt igjenbygget, og ikke mulig å insisere.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til dette krypeloftet. Konsekvensen av å ikke gjøre dette, vil kunne være at skader får utvikle seg uten å bli oppdaget.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2 lags glass med varierende alder. Vinduer i kjeller/grunnmur ser ut til å være fra byggeår, mens vinduer i 1 etasje kan være noe nyere, basert på utførelse og at noen vinduer har merking "2-76".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er målt forhøyede fuktverdier i noen omrammingsbord. Vinduene er utvendig besikket fra bakken, og det ser ut til at maling på mange vinduer flasser av, noe som kan tyde på fuktskader og i verste fall noe råteskade. Råte kunne ikke påvises på noen av de vinduene som var mulig å åpne.

Det er en feil med vindu på kjøkken som gjør at det ikke kan åpnes helt. Årsaken er alder, og noe dårlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det er sannsynlig at levetiden på vinduer kan forlenges noe ved å skrape og male, men det må påregnes utskifting i nær fremtid. Det vil være et naturlig steg i moderniseringen av denne boligen å skifte alle vinduer. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak vil være at sakder fortsetter å utvikle seg, og i ytterste konsekvens sprer seg til andre konstruksjoner.



Vindu fra utsiden. En del maling har flasket av



Vindu fra utsiden. En del maling har flasket av

Tilstandsrapport



Vindu fra utsiden. En del maling har flasket av



Forhøyede fuktverdier i omramming rundt vindu.

! TG 3 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Vinduer i kjeller er av tre med 2 lags glass og ser ut til å stamme fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene i kjeller er innsatt i grunnmur. Disse bærer preg av å være oppbrukt, og må påregnes byttet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer i kjeller/grunnmur må byttes. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at råteskader videreutvikler seg, og at vinduene blir mer og mer utette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer i kjeller må regnes for å være oppbrukte.



Vinduer i kjeller må regnes for å være oppbrukte.



Vinduer i kjeller må regnes for å være oppbrukte.



Vinduer i kjeller må regnes for å være oppbrukte.

! TG 1 Hovedinngang og garasjeporter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør av tre med vindusglass. Hvit farge. Det er to årstall på merking, 2006 og 2010 så det er ikke mulig å fastslå eksakt alder, men den fra nyere tid. Garasjeporter av stål med ukjent alder. Porten i garasjen under hovedhus har elektrisk åpning og porten i garasjen under tilbygg til stue har manuell åpning/lukking.



Hovedinngangsdører er av nyere dato og er i bra stand



Garasjeport fra innsiden.



Garasjeporter fra utsiden



Balkondør på loftet er fra 2016 og i bra stand



Balkondør på loftet er fra 2016 og i bra stand

! TG 3 Dører balkondør stue 1 etg

Beskrivelse

Balkongdør i malt tre med vindu i stue i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er mye maling/overflatebehandling som har flasket av, og treverket har derfor trukket til seg vann og har begynt å råtne. Det er også påvist råteskader på innsiden av døen. Årsaken er alder, og noe dårlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.

Balkongdør i stue 1 etg. må skiftes innen kort tid. Konsekvensen av å ikke gjøre det, vil kunne være inntrenging av vann/fukt i andre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Dører balkondør loft

Beskrivelse

Hvitmalt dobbeldør av tre til balkong på loftet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Punktert glass



Terrasse over garasje



Punktert glass



Terrasse over garasje



Utvendig fukt og råteskader.



Terrasse over garasje

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse over garasje har tekking av rullepapp og dekke av trykkimpregnerte terrassebord. Det opplyses fra eier at det har vært en lekkasje i overgang mellom tekking og veggpapp i 2020. Takstingeniør har fått fremlagt skaderapporten. Det fremgår her at tekking er byttet i 2016 og at det i etterkant oppstod en lekkasje. Lekkasjen ble utbedret og skadene i himling i garasjen under ble reparert. Det opplyses ikke om lekkasjer fra eier i dag, og det var heller ikke synlige tegn på dette på befaringsdagen. Konstruksjon under er ikke vurdert da denne er kledd inn med gips.

Årstill: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Alder på tekking er fastslått ut av en skaderapport fra Polygon.

TG 1 Balkonger, terrasser loft

Beskrivelse

Tekking av rullepapp på terrasse på loftet vurderes å være i bra tilstand og relativt ny. Eksakt alder er ukjent. Terrasse har delvis dekke av trykkimpregnerte terrassebord av nyere dato, foran balkongdør. Konstruksjon under er ikke vurdert da denne er kledd inn med himlingsplater.

Tilstandsrapport



Terrasse over inngangsparti



Terrasse over inngangsparti



Terrasse over inngangsparti

TG 1 Utvendige trapper



Trapp til inngangsparti av galvanisert stål. Strekkmetall i trinn.



Trapp til inngangsparti av galvanisert stål. Strekkmetall i trinn.



Bratt trapp opp til takterrasse over garasje

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulvbelegg i gang, soverom og kjøkken. I vindfang er det laminat. I himling er det malte 60 x120 cm himlingsplater i alle rom med unntak av soverom som har malt slett tak. På vegger er det malte veggplater og malt tapet i stue, malt panel i gang, malt tapet på soverom og en kombinasjon av malt tapet og brystningspanel i vindfang. Kjøkkenet har malt tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å fastslå alder på noen overflater. Det må påregnes oppussing og modernisering i nær fremtid.

Mer enn halvparten av forventet levetid for materialer/overflater er brukt opp. Kombinasjonen av alder, slitasje i overflate og merker/skruehull gjør at det settes TG 2 på overflater.

Konsekvens/tiltak

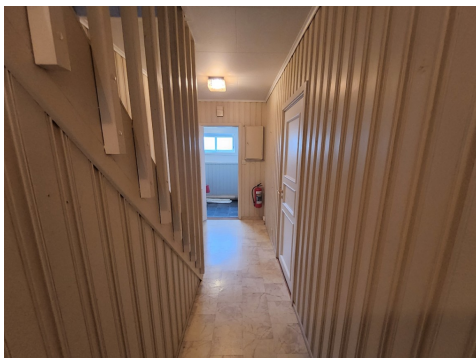
- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av overflater i nær fremtid. For å lukke avvik, må malte flater males og gulv byttes. Det er imidlertid ikke akutt. Det er ingen umiddelbar konsekvens av å ikke gjøre tiltak.

Tilstandsrapport



Stue



Gang



Soverom



Vindfang

Kjeller har panel i alle himlinger. Det er en kombinasjon av laminat og belegg på gulv og en kombinasjon av malte plater og malt panel på vegg. Det er både slette malte plater og malte plater med panelmønster. Overflater ser ut til å ha varierende alder ut fra slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en fuktskade på laminat i gang hvor eier har opplyst at det har stått en fryseboks. Det er denne skaden som gir grunnlag for TG3. Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater og materialer er brukt opp. Det må påregnes vedlikehold i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke TG 3 må laminat i gang kjeller byttes, og underliggende konstruksjon kontrolleres for skader. Tilstandsgrad på kontrollpunkt vil da kunne settes til TG2. For å lukke dette vil man måtte gjøre oppussinger av overflater som maling av vegger og utskifting av gulv, og komplettering av uferdige arbeider, som manglende listverk. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være at det er fuktskader under laminat i gang. Øvrige flater har ingen umiddelbar konsekvens. Kostnadsestimat er kun basert på å lukke TG3 og det innebærer utskifting av laminat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gang i kjeller.



Gulv i kjellerbod

Overflater kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport



Kjellerrom



Fuktskade der fryseboks har stått.

TG 3 Overflater loft

Beskrivelse

Overflatene på loftet består av følgende:
Laminat på ett soverom og belegg i det andre soverommet og gang.
Malt tapet på vegger er det malt tapet på ett rom, malte plater på det andre og tapet i gang. Det er slett malt hiling i ett soverom og "asiatpanel/koreapanel" i tak i gang og ett soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

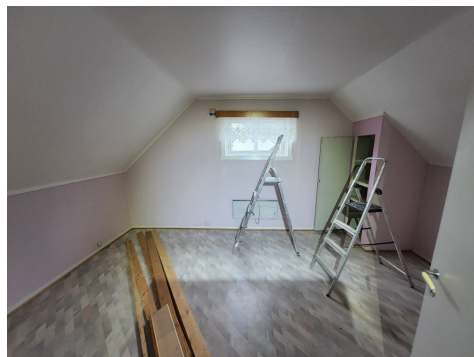
Overflater er slitte. Asiatpanel er noen steder i ferd med å ramle ned fra taket. Det er også stedvis løs tapet. Årsaken er alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Loftet må påregnes nye overflater for å kunne lukke avvik. Overflater som ellers er i orden må males, løs tapet må rives og erstattes og himlinger må skiftes/repareres. Det er ingen umiddelbar konsekvens for andre bygningsdeler dersom det ikke gjøres tiltak, men himlingsplater vil kunne falle ned.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Overflater gulv stue 1 etg

Beskrivelse

Stue i 1 etg. har parkett på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er fuktskader i et hjørne av stuen, mot takterrasse. Eier mener det kan komme av lekkasjen som blir omtalt under balkonger/terrasser.

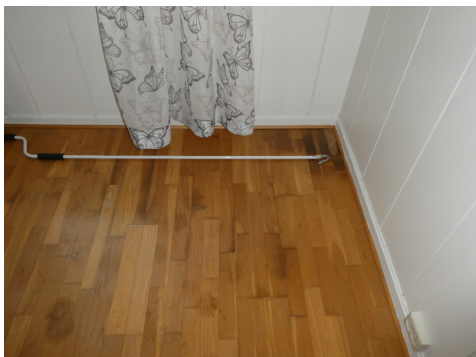
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett i stue må skiftes. Det må gjøres nærmere undersøkelser om underliggende konstruksjoner har tatt skade. Konsekvensen av å ikke gjøre noe vil være at det kan være underliggende skader som man ikke vet om. Kostnadsestimat hensyntar utskifting av parkett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskade på parkett.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er to bjelkelag av trebjelker i huset. Det er mellom 1 etg og loft og mellom kjeller og 1 etasje. Det er gulv på grunn i kjeller og dette omtales under "Rom under terreng"

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 20 mm høydeforskjell på gulv i hele rommet på soverom mot sørvest. Årsaken er usikker.

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.

Det er ingen konsekvens av å ikke gjøre noe, utover det at gulvet er skjevt.



Gulvet illustrerer kun målemetode og er ikke i det aktuelle rommet med avvik.

⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det ser ut til å være pipe av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

I kjeller er det brennbart gulv nærmere enn 30 cm fra sotluke. Det er også mindre enn 30 cm fra sotluke til brennbar vegg. Det skal være 4 synlige sider på en pipe av denne typen. I kjeller er pipe mot gang kledd med plater og side mot garasje kledd inn. på loftet er en side kledd med plater mot gang. Og i 1 etg. er siden mot gang tilsynelatende kledd med plate, men det understrekes at dette er usikkert. Det virker å være en type hard og ikke brennbar type plate.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Og avstand fra sotluke til brennbar vegg må økes. Konsekvensen kan være fyringsforbud eller i verste fall brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ukjent plate på pipe i gang 1 etg.



Sotluke i kjeller



Kledd inn pipe sett fra garasje

Tilstandsrapport



Pipe på loft



Hulltaking

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller består av en støpt betongmur. Det observeres gjennom veggventiler at betongvegg er kledd med tresnittplater. Det er så lagt ulike typer treplater utenpå disse. Den eksakte oppbygging av veggene kan ikke fastslås. Der hvor hulltaking ble gjort, ble det boret gjennom en malt sponplate. Bak denne var det dampsperre og et hulrom, og asfaltpapp mot det som antas å være enten tresnittplate eller betongveggen. Det ble ikke registrert isolasjon i vegg. Gulv er av laminat og beleg. Det er en ukjent type tregulv under overflatene i alle rom. Det kan skimtes sponplater under beleg i et rom som mangler gulvlister. Det kan være sannsynlig at det er et tilfarergulv på et underlag av betong, men det kan ikke fastslås med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Det kan måles forhøyede fuktverdier i alle gulv i kjeller. Årsaken er usikker. Det kan være sviktende drenering. Denne typen oppbygging av gulv er en risikokonstruksjon.

Omfanget av skader er høyst usikkert. Det er ikke avdekket noe annet enn at fuktmåler gir utslag på målinger stort sett over alt hvor den plasseres på gulv. Det gis ikke samme utslag på vegger. Det er ikke registrert sviktende gulv noe sted.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales nærmere kartlegging. Dette tiltaket må ses i sammenheng med drenering. Det anbefales å prioritere å utbedre drenering før tiltak i kjeller gjøres. Det er lite sannsynlig at fukt vil forsvinne uten å ta opp hele gulvkonstruksjonen, og kostnadsestimat er derfor basert på dette. Min anbefaling vil være å ta opp gulv, og gjøre en påstøp/avrettingsstøp i stedet for et tilfarer gulv. Da kan man få samme høyde i alle gulv, og støpe ned varmekabler og legge nye gulv. Det vil gi en langt tryggere konstruksjon enn dagens løsning, som ikke er så sårbar for fukt. Fukt i slike konstruksjoner kan også gi livsgrunnlag for sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt i gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Begge trapper er malte tretrapper. Begge har beleg i tripp og trappeneser i myk plast. Trapp til loftet har lukkede inntrinn og trapp til kjeller har åpne inntrinn. Begge trapper er betydelig brattere enn dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene er brattere enn dagens standard. Årsaken er at normen for trapper har endret seg siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

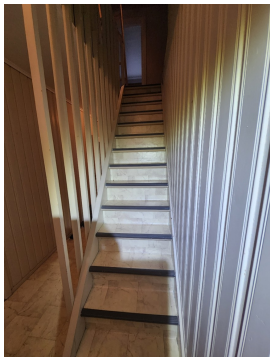
- Trappen må påregnes skiftes ut.

For å lukke avvik må trapper byttes. Det er ingen konsekvens av å ikke gjøre tiltak, utover det praktiske og sikkerhetsmessige med å ha en bratt trapp.



Trapp kjeller

Tilstandsrapport



Trapp til loft



Dør stue

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er hvite malte/lakkerte fyllingsdører i huset. Dør mellom gang og vindfang har glass, og dør mellom gang og stue i 1 etg. har fasettslippte glass. Dørene i 1 etg. er sannsynligvis nyere enn byggeår. Dører i kjeller og loft stammer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Alle dører kan åpnes og lukkes. Men noen tar i karmen, og noen har løse vridere eller låsemekanismer. Noen dører har mindre hakk/riper.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

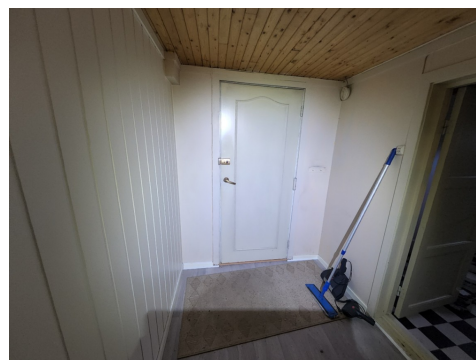
Skal man lukke avvik må det gjøres tiltak. Man kan oppnå TG1 ved å gå over alle dører og reparere alle mangler. For å få TG0 må alle dører skiftes. Det er ingen konsekvens av å ikke gjøre tiltak ut over de praktiske ulempene det medfører å ha dører som ikke virker som de skal, og den estetiske konsekvensen.



Dør vindfang



Dør vaskerom



Dør garasje

VÅTROM

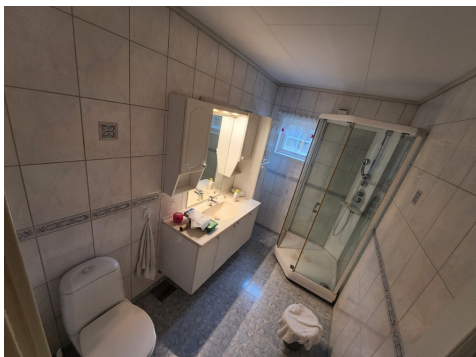
1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent alder. Det er opplyst av eier at det er renovert etter byggeår. Med nye fliser på vegger og gulv.

Tilstandsrapport



Bilde av bad 1 etg.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Det er boret et hull i vegg gjennom fliser til høyre for innredning. Disse punkter membran dersom dette finnes.

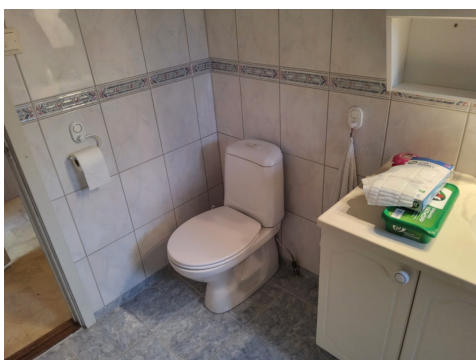
Det er vindu av uegnet materiale nært våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Hullene som er boret bør tettes med silikon/fugemasse. En konsekvens av å ikke gjøre dette, kan være at fukt kommer inn i treverk bak membran.

Vindu bør pusses/skrapes og påføres to strøk våtromsmaling. Dersom det er sprekker/glipper mellom lister/foring/karm bør disse fuges før maling. Dette vil med stor sannsynlighet forlenge levetiden på vindu. Ved en eventuell senere fornyelse av bad, eller skifting av vinduer, anbefales det å bytte vindu til et PVC vindu. Det er ikke stor fare for direkte vannsprut på vindu fordi det er dusjkabinett i dag, men punktet må ses i sammenheng med manglende mekanisk avtrekk fra badet, og alder på vindu, og det er derfor stor sannsynlighet for kondensdannelse i vindu. Konsekvens av å ikke gjøre noe vil kunne være råteskader i vindu.



WC



Hull i fliser



Ingen utslag på fukt.



Vindu nært dusjkanbinett

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv på badet.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik i anbefaling om min 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør. Det er 14 mm i dag. Årsaken er feil utførelse. Det er IKKE fall mot dusjsone og heller ikke sluk i dusjsone, men det dusjes i kabinett og dette er direkte tilkoblet avløp. Sluk er ved servant, og det er fall fra dør mot sluk og fra kabinett mot sluk. Avviket er manglende høydeforskjell på membran fra dør til sluk.

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.

Tilstandsrapport



Gulv



Fall fra dusjkabinett mot sluk



Fall fra dør mot sluk

1. ETASJE > BAD

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er en eldre støpejernssluk i gulvet. Det er tilsynelatende gjort en påstøp av gulv i forbindelse med rehabilitering av bad. Det er synlig membran ved sluken, men ingen synlig mansjett eller synlig tett løsning mellom membran og gammel sluk. Sluk antas å være fra byggeår og membran og fliser har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

For å lukke alle avvik, må i praksis badet fornyes. Det er imidlertid usikkert hvor nært forestående dette er. Det er ikke målt eller observert fukt i tiliggende konstruksjoner, så det er ingen akutt fare. Men fornyelse av bad må påregnes i nær fremtid.



Støpejernssluk



Ingen registrert fukt

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer gjennom gulv ved servant



Rørgjennomføringer under dusj

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert et 90 x 90 cm dusjkabinett med glassvegger. Badet har en 120 cm bred innredning med underskap, enkel servant, overskap og speil med overlys. Det er i tillegg et høyskap ved siden av innredning. Det er gulvmontert WC.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun ventil i yttervegg på badet og denne er rett over dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun ventil i yttervegg. Og døren er for tett til å kunne gi tilfredsstillende luftmengde inn på badet. Årsaken er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte på badet, og den må flyttes fra dagens veggventil, da denne vil være i våtsone mtp elektriske installasjoner. Evt. kan det monteres en 12 V vifte. Det anbefales at den flyttes. Det må etableres større spalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i soverom ca. midt på veggen mot bad. Det er servant og sluk i umiddelbar nærhet på andre siden av veggen. Det kunne ikke foretas hulltaking mot dusjsone, da denne er mot yttervegg. Det er observert en vegg av trestendere med isolasjon av mineralull og rupanel mot badet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling mot bad.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom med ukjent alder.



Vaskerom i kjeller



Vaskerom i kjeller



Vaskerom i kjeller



Vaskerom i kjeller

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er beiset panel i tak. Det er plater utenpå grunnmur som er kledd med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Det er flere steder i overgang mellom veggvinyl og gulvvinyl registrert at belegg har løsnet fra underlag. Det kan være kun limet som har sluppet, men det kan også være fukt som har forårsaket dette. Det er ingen utslag på fuktmåler på vegg. Det må nevnes at overflater på vegger begynner å bli svært gamle og at forventet levetid er brukt opp. Det kan ikke garanteres tilstrekkelig tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en full fornyelse av vaskerom i nær fremtid. Det er er imidlertid ikke akutt fare for alvorlige konsekvenser av å ikke gjøre noe. Det må også nevnes at dette må ses i sammenheng med drenering. Det anbefales å prioritere drenering før man gjør omfattende tiltak i kjeller.

Tilstandsrapport



Ingen utslag på overflatemåling etter fukt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv. Det er ukjent gulvkonstruksjon men det er et underlag av tre av noe slag. Det kan være sponplater på tilfarere.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik i fallforhold. Varierende fall. Noen steder er gulvet nesten flatt. Rundt sluk er det dårlig fall, og noen steder motfall. Det ser ut som svelling i underlag rundt sluk kan forårsake motfall. Forventet levetid på gulv og underliggende konstruksjon er brukt opp. Årsaken til avvikene er trolig bare alder.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

Det anbefales en total fornyelse av vaskerommet i nær fremtid. Dette må ses i sammenheng med drenering. Det anbefales ikke å gjøre innvendige tiltak i kjeller før drenering er utbedret. Det er ingen umiddelbar konsekvens av å fortsatt bruke vaskerommet. Men man har ikke kontroll på underliggende konstruksjon jf. fukt målt i alle kjellergulv, og status på drenering.



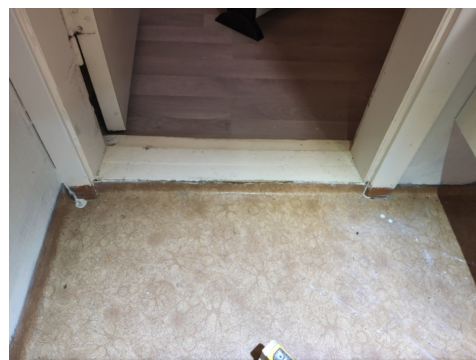
Gulv



Gulv nesten plant.



Måling av fall



Oppkant ved dør

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv. Det er også vinylbelegg på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Konstatert omfattende fuktskader

Tilstandsrapport

Det måles ca. 25 % fukt med overflatemåler i hele kjeller, vaskerom inkludert. Det er usikkert hva årsaken er. Det kan henge sammen med drenering men det kan også stamme fra rør under gulv. TG 3 gis ikke som følge av at det er mistanke om lekkasje fra vaskerom, men fordi det er grunn til å mistenke fukt/råteskader i underliggende konstruksjon under gulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Vaskerom står foran en full oppgradering. Det bør imidlertid ikke gjøres før man har kontroll på drenering. Kostnadsestimat er basert på en full oppgradering av vaskerom. Drenering er et eget punkt. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at fukt/råteskader får utvikle seg videre. Fukt i slike konstruksjoner kan også gi livsgrunnlag for sopp og skadedyr.

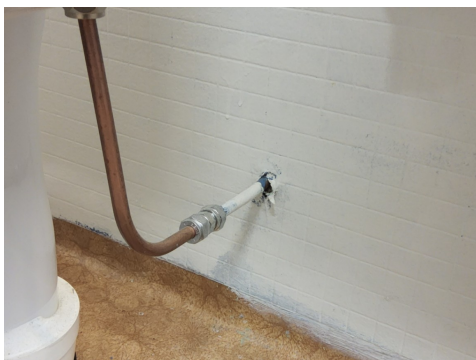
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk



Fuktmåling. Det tørreste stedet er akkurat rundt sluken.



Ikke fagmessige gjennomføringer



Ikke fagmessige gjennomføringer

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har en utslagsvask av rustfritt stål og et gulvmontert WC og opplegg for vaskemaskin. Det henger et lite skap på veggen med inngangsdøren.



Wc og vask



Liten innredning

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun en ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

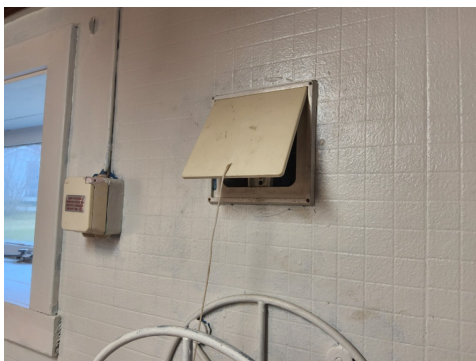
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Det er kun ventil i yttervegg, og døren er nesten tett. Årsaken er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Ventil i yttervegg

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret gjennom en malt sponplate. Det ble registrert stenderverk av tre og sponplate mot bad. Ingen isolasjon.



Fuktmåling mot vaskerom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Det er registrert ett hakk/skade i front til skuffe under vask. Det er en defekt på skapdør til hjørneskap. Eier opplyser at denne kun mangler en skrue. Det er mindre høydeforskeller i skjøter på benkeplate. Det er usikkert om disse områdene kan trekke fukt og svelle.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Hakk i front kan repareres. Skapdør kan repareres. Skjøter i benkeplate må overvåkes. Det bør vurderes påføring av silikon for tetting. Det er ikke umiddelbare alvorlige konsekvenser av å ikke gjøre noe, utover det praktiske ved at skapdør til hjørneskap ikke virker.



Kjøkken



Defekt hjørneskap



Under vask



Hakk i front

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over koketopp med rør ut gjennom yttervegg. Ventilator med uttrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det bør monteres en egen ventil på kjøkken som kan åpnes når ventilator står på.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det bør monteres ventil på kjøkken. Kjøkkenet har to dører, hvorav den ene er ganske tett når den lukket. Det andre er en foldedør, og sannsynligvis ikke veldig tett. Men likevel, det er kun EN ventil i stue som skal forsyne stue og kjøkken med tilluft. Konsekvensen av å ikke ha dette, vil kunne være at røyk dras inn i rommet fra vedovn når ventilator på kjøkken slås på.



Synlige kobberør



Synlige kobberør

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Det meste av synlige rørinstallasjoner er isolerte kobberør. Det er noen få steder brukt plastbelagte kobberør, og noen steder isolerte kobberør. Det er mye rør som er kasset inn som ikke kan inspiseres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Det er lekkasje fra et rør som går ut til utekran. Røret kan stenges inne.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.
- Andre tiltak:

Røret må tettes, repareres. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er at vannkran ute ikke kan brukes, for da lekker det vann inne i garasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlige kobberør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er veldig lite synlige avløpsrør i huset. Det meste er kasset inn og type kan ikke fastslås. Det kommer opp et synlig kobberør under servant på bad i 1 etg som er avløp til servant. Noen steder kommer det plastrør ut av vegg eller opp av gulv. Det har ikke vært mulig å lokalisere noen løsning for lufting av avløpssystemet. Det går ingenting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Skal avvik lukkes, må lufting og stakemuligheter enten etableres eller lokaliseres. Det er ingen umiddelbare konsekvenser av å ikke gjøre noe. Men hvis avløp går tett, kan staking være vanskelig. Det kan oppstå lukt som følge av manglende lufting.

Tilstandsrapport

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun ventiler i vegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Bruken i hus har endret seg siden byggeår. Det bør etableres bedre ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

I tillegg bør det monteres avtrekksvifte på bad som går konstant, og lages spalter under alle innedører. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er dårlig innelima, og potensielt fuktskader i yttervegger.



Ventil i stue

TC 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ukjent alder på varmepumpe. Varmepumper har en forventet levetid på ca. 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en elektrisk bereder montert i kjeller. Det kan ikke leses fra produktet hvor stor den er, eller hvor gammel den er.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det antas at den stammer fra byggeår, hvilket gjør den svært gammel. Det drypper litt vann på gulvet fra overtrykksventil. Det ser ut til at overtrykksventil er blindet med et rør som er sveiset igjen i enden, men det kommer noen dråper vann ut likevel. Det ligger en plankebit under som viser at det har dryppet litt vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tank må påregnes utskiftet innen kort tid.



Eneste synlige merke på bereder



Overtrykksventil uten mulighet for avrenning til sluk.



Elektrisk fasttilkobling til effektbryter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Tilstandsrapport

Eldre inntaksskap på loft. Eldre sikringskap innefor vindfang. Det er for det meste åpent og uordet installasjon. Det er gjort lokale oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, men når dette er gjort er ukjent.

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.
1962 Mest sannsynlig ikke gjort siden byggeår. Nåværende eier har ikke bodd i boligen selv, og kjenner ikke til slike forhold. Dødsbo.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Nåværende eier har ikke bodd i boligen selv, og kjenner ikke til slike forhold. Dødsbo.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Nåværende eier har ikke bodd i boligen selv, og kjenner ikke til slike forhold. Dødsbo.
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?
Ukjent Nåværende eier har ikke bodd i boligen selv, og kjenner ikke til slike forhold. Dødsbo.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Nåværende eier har ikke bodd i boligen selv, og kjenner ikke til slike forhold. Dødsbo.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Nåværende eier har ikke bodd i boligen selv, og kjenner ikke til slike forhold. Dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

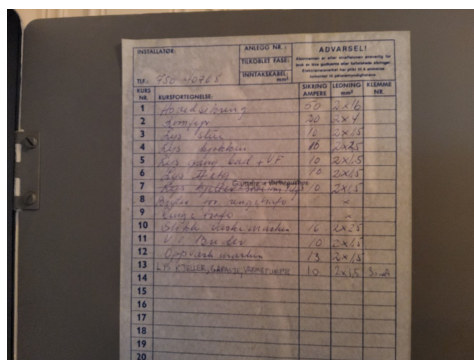
Anlegget ser for det meste ut til å være fra byggeår, med unntak av noen moderniseringer som ikke har en kjent alder. Nåværende eier har ikke selv bodd i huset og kjenner ikke anlegget godt. Det er min generelle vurdering at anlegget er godt vedlikeholdt, men trenger modernisering for å være godt tilpasset moderne bruk. Det bør foretas en el-kontroll.



Sikringer



Utette gjennomføringer



Kursfortegnelse

Tilstandsrapport



Oversikt sikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at drenering har blitt modernisert etter byggeår, og det ingenting som tyder på at det er gjort.

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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ikke rør for taknedløp, noe som fører til at vann fra tak kan renne mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det anbefales en fullstendig oppgradering av drenering og tettesjikt. Det anbefales også samtidig å isolere grunnmur, dersom kjeller er tenkt brukt til varig opphold. En kald mur er en risikokonstruksjon for rom som er innredet og oppvarmet på innsiden. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være utvikling av fuktskader i kjeller og garasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sopp i garasje



Sopp i garasje



Indikasjoner på fukt i garasje



Forhøvede fuktverdier i kjellergulv

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur på ukjent fundament. Løsningen er synlig i veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert noen få sprekker i grunnmur. Noen steder kan det være bare puss. Det er ikke et stort omfang. Årsaken kan være mindre setninger.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedring med mindre man av estetiske årsaker ønsker å gjøre noe med det. Det har ingen konsekvens å ikke reparere det.

Tilstandsrapport



Mindre sprekker i grunnmur



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er noen mindre forstøtningsmurer av betong mellom ca. 0 og 1 m høyde ved garasjen og mot veien.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for tiltak utover å reparere de estetisk om man ønsker, og følge med utviklingen.



Støtte mur ved nedkjøring til garasje



Støtte mur ved nedkjøring til garasje



Støtte mur ved nedkjøring til garasje

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er en relativt flat tomt, med stedvis fall svakt fall inn mot mur. Det er ikke optimale forhold for bortledning av vann. Årsaken er at terreng ble planert slik ved bygging.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Dette må ses i sammenheng med drenering. Å utbedre drenering og legge egne overvannsrør som håndterer takvann, vil man redusere risikoen for vann mot mur. Når en jobb med drenering utføres, kan en vurdere om det er mulig å gjøre justeringer i terreng samtidig slik at et svakt fall bort fra bygning etableres der dette er mulig. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil kunne være vann/fukt i kjeller. Det anbefales å gjøre terrengjusteringer rundt huset som bedrer bortledning av vann. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil kunne være vann/fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er en relativt flat tomt, med stedvis fall svakt fall inn mot mur. Det er ikke optimale forhold for bortledning av vann. Årsaken er at terreng ble planert slik ved bygging.



Det er en relativt flat tomt, med stedvis fall svakt fall inn mot mur. Det er ikke optimale forhold for bortledning av vann. Årsaken er at terreng ble planert slik ved bygging.



Det er en relativt flat tomt, med stedvis fall svakt fall inn mot mur. Det er ikke optimale forhold for bortledning av vann. Årsaken er at terreng ble planert slik ved bygging.



Det er en relativt flat tomt, med stedvis fall svakt fall inn mot mur. Det er ikke optimale forhold for bortledning av vann. Årsaken er at terreng ble planert slik ved bygging.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Dette er et dødsbo, og nåværende eier har ikke kjennskap til alder på rør, men opplyser at eldre betongrør fra byggerør er byttet ut med plastrør. Det er derimot ukjent når dette er gjort. Det kan ikke fastslås av taksingeniør på stedet, da ingen deler av røret er synlig noe sted. Det er vannledning av plast, også denne er opplyst byttet, men ukjent alder. Denne kan fastslås i kjeller da det kommer plastrør opp av gulvet i et rom i kjeller. Det er også utvendig stoppekran som tyder på nyere vannledning enn byggeår.

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.

Plast er materialer med lang levetid. At det oppgis her at halvparten av forventet levetid er brukt opp, henger sammen med at alder ikke kan fastslås. Det er ingen tegn i dag til at det er nødvendig med noen tiltak, men for å lukke avvik, må alder fastslås, og vurdere på nytt ut fra alder.

! TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst av eier at det har vært oljefyring i huset tidligere. Men det er ikke kjent om det ligger oljetank igjen på tomten. Det er ikke gjort funn av installasjoner relatert til oljefyring verken inne eller utenfor huset.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kort oppsummering HMS: Det er noen avvik knyttet til trapper. Det bør måles radon og eiendommen ligger innenfor aktsomhetszone for skred.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Trapp til kjeller mangler rekkverk. Utvendig trapp fra terrasse over garasje har rekkverk på bare en side. Trapp til loft mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Ingen håndløper



Mangler rekkverk på ene siden



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Mangler på ene siden.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 020 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		3 850 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		3 880 000
------------------------------------	------------	--	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

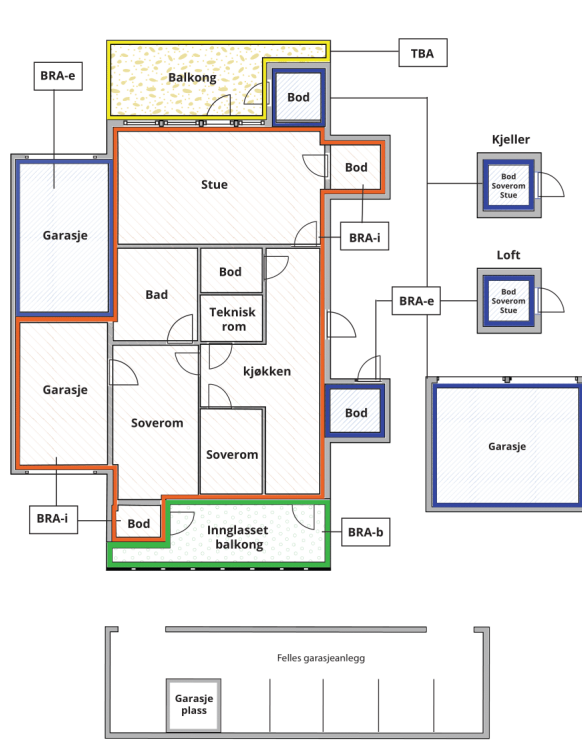
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	88			88	10
Loft	34			34	6
Kjeller	61	24		85	
SUM	183	24			16
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang, vindfang		
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
Kjeller	Vaskerom, bod, gang, kjellerstue, garasje	Garasje 2	

Kommentar

Det er to garasjer i underetasje. Den ene har kun tilgang via garasjeport, og regnes derfor som BRA-e. Den andre har tilgang fra garasjeport, og i tillegg dør rett inn i bolig, og denne regnes derfor som BRA-i iht. NS3940

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra byggesak om tilbygg av ekstra garasje og utvidelse av stue i 1981. Denne saken er godkjent og tiltaket er gitt ferdigattest den 11.05.1982. Tegninger fra denne byggesaken omhandler hele huset, og ser ut til å stemme med dagens bruk. Men det tas forbehold om avvik, da disse tegningene er scannede tegninger av svært dårlig kvalitet, og ikke alle detaljer fremgår tydelig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	3
SUM		4			3
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Areal i lekestue/bod er målt opp av eier etter befaring, da denne var låst på befaringsdagen. Takhøyde er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Denne er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	38	484		0	1092.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Harald Hårfagres gate 31

Hjemmelshaver

Andreassen Aud Kristense

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområdet i Harald Hårfagres gate i Sandnessjøen. Det er ca. 1,5 km til sentrum av Sandnessjøen.

Adkomstvei

Harald Hårfagres gate er en kommunal vei/gate som går rett forbi boligen. Det er etablert privat avkjørsel fra denne veien til huset. Det er støpt betongdekke i gangvei fra gate til inngangsdør og fra gate til garasjer.

Tilknytning vann

Boligen er tilkoblet kommunalt vann gjennom privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp gjennom privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel med ID 201622 og detaljplan område Matstia - Brattåsen plan ID 30001 og Detaljregulering for Sigurd Herses gate med plan ID 20180070. Sistnevnte utgjør bare en mindre del av tomten, i kjørearealet i Harald Hårfagres gate. Tomten er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med plen og hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen spesielle forhold i grunnboken utover hjemmelshaver og pantdokument.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 051 400	2026	Opplyst av eier Kim Arve Andreassen
Formuesverdi	År	Kommentar
847 416	2025	Opplyst av eier Kim Arve Andreassen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	95736618	Fullverdi	7 164 037	18 034
Kommentar	Opplyst av eier Kim Arve Andreassen			

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Utebod/lekestue

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Bod/lekestue er bygget av tre med takteking av stålplater. Det er takoverbygg foran inngangsdør, og platting utenfor. Det er vinduer i boden. Den var låst på befaringsdagen, så den er ikke innvendig besiktiget.

Vedlikehold

Boden er dårlig vedlikeholdt og det på påregnes at det finnes betydelige fukt/råteskader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.03.2026		Gjennomgått		Ja
Byggesak	16.03.2026	Dato er når dokument ble mottatt.	Gjennomgått		Ja
Brann	16.03.2026	Dato er når dokument ble mottatt.	Gjennomgått		Ja
Kart	16.03.2026	Dato er når dokument ble mottatt.	Gjennomgått		Ja
Kommunale avgifter	16.03.2026	Dato er når dokument ble mottatt.	Gjennomgått		Ja
Matrikkel	16.03.2026	Dato er når dokument ble mottatt.	Gjennomgått		Ja
Regulering	16.03.2026	Dato er når dokument ble mottatt.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	Endelig rapport etter godkjenning fra selger pr. telefon 18.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal 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).

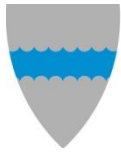
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



DETALJREGULERING FOR SIGURD HERSES GATE

Nasjonal arealplan-ID: 20180070

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 14.09.2018
Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 23.10.2018

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 19.06.2018.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse- og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

Boligbebyggelse (B1-3) (1110)
Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_KT) (1560)

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

Kjøreveg (o_KV, f_KV) (2011)
Fortau (o_F) (2012)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn- grøntareal (2019)

Grønnstruktur (PBL § 12-7)

Grønnstruktur/Parkering (3900)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Sikringssoner – Frisikt (H140)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan. Den skal vise planlagt og eksisterende bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, atkomst, parkering for bil og sykkel samt uteoppholdsareal.

3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense på plankart, er byggegrensen 4 meter fra formålslinje. Garasje kan plasseres inntil 5 meter fra veiens formålsgrense dersom de plasseres vinkelrett på vei. Plasseres garasjer parallelt med vei skal avstanden til veiformålet være minimum 1 meter. Maksimum BRA for garasjer er 45 m². Ny bebyggelse skal ha en avstand på minimum 4 meter fra offentlige vann – og avløpsledninger.

3.3 Bebyggelsens utforming og høyde

Ny bebyggelse skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal bidra til å fremme gode uterom. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

3.4 Støy

Innenfor planområdet skal støy til enhver tid tilfredsstillende kravene gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

3.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8.

3.6 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler vist på plankartet med piler er veiledende, men fra hvilken veg tomten skal ha adkomst er bindende.

3.7 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Areal som kan regnes inn i krav til MUA skal være areal egnet til lek, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3.

3.8 Fortetting

Ved fortetting og deling av tomter, skal både ny og eksisterende tomt minst være minimum 450 m². Hver tomt skal ha kun en avkjørsel til kommunal vei. Gjennom søknad om tiltak eller søknad om fradeling av eiendom skal det vises at både ny og eksisterende tomt får tilstrekkelig areal til parkering og gode uterom.

3.9 Universell utforming

Bygninger og trafikkanlegg skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne- og uteområder.

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

4.1 Boligbebyggelse (B1-2)

- a) Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.
- b) Tillatt utnyttelsesgrad (BYA) er maks 25 %.
- c) Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter, og mønehøyden ikke overstige 8,6 meter.
- d) Parkering skal løses på egen tomt. Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser.
- e) Garasjer og boder/uthus skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter.

4.2 Boligbebyggelse (B3)

- a) Området kan benyttes til omsorgsboliger med tilhørende anlegg som parkering for bil og sykkel samt bygg for lager, utstyr og avfallsbeholdere.
- b) Tillatt utnyttelsesgrad (BYA) er maks 30 %. Maksimal mønehøyde er kote + 31. Det er tillatt med sokkeletasje eller kjeller.
- c) Parkeringsplassen P skal benyttes til parkeringsareal for bebyggelsen. Kommunens parkeringsveileder gir krav og retningslinjer til antall parkeringsplasser.

4.3 Kommunalteknisk anlegg

Område o_KT skal benyttes som traseer for kommunaltekniske anlegg.

Mindre installasjoner som gjerde, sykkelparkering o.l. kan tillates etter avtale eller godkjent situasjonsplan.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

5.1 Kjørevei

Veiarealene o_KV1 og f_KV2 skal ha utforming i tråd med kommunalteknisk norm.

5.2 Fortau

Arealet innenfor o_F1 og o_F2 er regulert til fortau.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Vegarealet innenfor formålet er offentlig.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal

Vegarealet innenfor formålet er offentlig.

5.5 Parkeringsplasser (P)

Parkeringsplassen benyttes som parkeringsareal for felt B3.

§6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

6.1 Kombinert grønstrukturformål

Innenfor området skal det opparbeides beplantning og kantstein (fysisk skille) mellom parkeringsplass og kjørevei. Mindre tilpasninger av arealet for å bedre parkeringsplassen er tillatt. Opparbeidelse skal skje etter godkjent situasjonsplan.

§7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Sikringsone - frisiktzone (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke etableres sikthindrende elementer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende areal.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (PBL § 12-7)

8.1 Situasjonsplan

Detaljert plan for arealet som skal bygges ut skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.

8.2 Uteareal og parkering

Uteareal, parkeringsplass, P, og område for grøntstruktur skal være ferdig opparbeidet i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen før brukstillatelse for nye bygninger i felt B3 kan gis.

8.3 Geoteknikk

Geoteknisk vurdering av lokalstabiliteten må konkret vurderes før det gis igangsettingstillatelse.

ALSTAHAUG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MATSTIA - BRATTÅSEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av planen: 01.12.03

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning 02.02.04

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bygeområder (PBL § 25.1 ledd nr.1):

Boliger (B1-10)
Områder for forretning (F1)
Områder for industri (I1-2)

Offentlige trafikkområder (PBL 25.1 ledd nr.3)

Kjøreveg
Gangveg
Offentlig parkeringsplass (P1-2)
Busslomme

Offentlige friområder (PBL § 25.1 ledd nr.4)

Friområde (F1-9)
Anlegg for leik (L1)
Park

Fareområder (PBL § 25 ledd nr.5)

Høgspantanlegg/ trafo (S4)

Spesialområder (PBL § 25.1 ledd 6)

Kommunalteknisk anlegg (S6)
Grav - og urnelund (S1)
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
av historisk, antikvarisk eller annen
kulturell verdi / fredet område (S2-3)
Kulturelt område (KO1 -2)
Parkbelte industri (PI)
Pumpestasjon (S6)

Fellesområder (PBL § 25 ledd nr 7)

Felles avkjørsel

Planens avgrensning er vist på plankart.

§ 1 Bygeområder (PBL § 25 ledd nr.1)

§1.1 Boliger med tilhørende anlegg (B1- 10)

- a) Områdene B1 til 10 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende småhus.
- c) Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.
- d) Tillatt bebygd areal (BYA) = 20 %.
- e) Maksimal gesimshøyde er 6 meter. Maksimal mønehøyde er 8 meter.
- f) Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal T-BRA på 45 m². Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,7 meter.
- g) Eksisterende bebyggelse kan istandsettes, om – og påbygges og bygningsdelen fornyes under forutsetning at områdets karakter opprettholdes ved tilpasning av dimensjoner, tak og fasader, vinduer, farger og materialbruk.
- h) Generelt for høydefastsettelsen gjelder at høydene skal måles fra planert terreng gjennomsnittlig nivå rundt bygningene.
- i) Garasjer kan plasseres inntil 5 meter fra vegens formålsgrense dersom de plasseres vinkelrett på veg. Plasseres garasjer parallelt på veg, skal avstanden til vegens formål være minimum 1 meter. 5-meters avstanden gjelder i forhold til privat eller kommunal veg og ikke i forhold til Rv-17.

§1.2 Områder for forretning F1

- a) I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler og kontorer.
- b) BYA =30%
- c) Maksimal byggehøyde er 8 meter.
- d) Forretninger skal ha minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate forretning og 1 parkeringsplass pr. 100 m² gulvflate kontor og lager.
- e) Den ubebygde del av tomte tillates ikke nytt til lagring.
- f) Området skal gies en tiltalende form med beplantning på minst 5 % av arealet.

§1.3 Områder for industri/ lager (I1 og 2)

- a) I området kan oppføres bygninger for lager, lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
- b) Der hvor forholdene ligger til rette for det, med hensyn til adkomst og parkering, tillates forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.
- c) BYA=40%.
- d) For områdene I1 og I2 er maksimal byggehøyde 10 meter.
- e) For spesielle installasjoner er det tillatt å bygge høyere enn maksimal byggehøyde.
- f) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 parkeringsplass pr. 100 m² gulvflate.
- g) Områdene skal gies en tiltalende form med beplantning på minst 5% av arealet.

§ 2 Offentlige trafikkområder (PBL § 25 ledd nr 3)

- a) Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling av kjøreveger, fortau og gang - og sykkelveger som vist på planen.
- b) Fortauene i planområdet skal opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg.
- c) Gang - og sykkelvegene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal gies en tiltalende form.
- d) Områdene P1-3 skal brukes til offentlig parkering. Områdene skal opparbeides, og gies en tiltalende form med steinsetting og beplantning.
- e) Det skal anlegges støyskjermer langs RV17 som angitt på reguleringsplan. Disse oppføres etter en detaljert plan, slik at helhetsinntrykket blir best mulig.
- f) I tilknytning til KO1 og 2 skal det opparbeides voll og støyskjerm i "historisk riktig" stil.
- g) De øvrige trafikkområdene skal gies en tiltalende form når det gjelder terrengforming og beplantning.
- h) Gangbru skal tilpasses landskap og miljø når det gjelder form og stil. Brua skal tilrettelegges for funksjonshemmede når det gjelder form og stigningsforhold.

§ 3 Offentlige friområder (PBL § 25 ledd nr. 4)

§3.1 Offentlige friområder generelt

- a) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene skal bevares i størst mulig grad.
- b) Område F1 skal skjermes mot RV17. Arealet skal tilrettelegges for lek og aking.
- c) Det skal iverksettes nødvendige skjøtselstiltak der det er behov for dette.
- d) Innenfor område F7 skal eksisterende sti vedlikeholdes og være tilgjengelig for allmenheten. Det skal ikke gjøres tiltak som reduserer områdets rekreasjonsverdi. Skjøtselstiltak skal gjennomføres for å bedre områdets helhetsinntrykk.
- e) Området F9 kan brukes til kulturell aktivitet. Tilrettelegging for dette med vedlikehold av benker og gjerder er tillatt.



Figur 1: Eksisterende vegetasjon skal bevares og nødvendige skjøtselstiltak skal iverksettes for friområdene. Bildet viser område F4



Figur 2: Eksisterende sti innenfor området F7 skal vedlikeholdes og være tilgjengelig for allmennheten.

§3.2 Anlegg for leik L1

Området skal opparbeides slik at det blir et attraktivt leikeområde.

§3.3 Park

- a) Områdene regulert til park skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) Områdene skal gies et parkmessig preg.

§ 4 Fareområder (S4) (PBL § 25 ledd nr. 5)

- a) Området skal brukes til trafostasjon.
- b) Det skal gjennomføres nødvendige sikringstiltak.

§ 5 Spesialområder (PBL § 25 ledd nr. 6)

§ 5.1 Kommunalteknisk anlegg

Området skal brukes til pumpestasjon.

§ 5.2 Grav - og urnelund

- a) Området skal brukes til gravlund med tilhørende bygninger og anlegg.
- b) Området skal gies en tiltalende form med beplantning og andre tiltak.
- c) En plan for videre utnyttelse av området skal utarbeides.

§ 5.3 Bevaringsområde for bygninger og anlegg av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi/ fredet område

- a) Innenfor disse områdene er det kulturminner som er fredet i henhold til Kulturminneloven.
- b) Det er ikke tillatt å gjøre tiltak som kan skade kulturminnene.

§ 5.4 Kulturelt område

- a) Innenfor området kan det tilrettelegges for kulturhistorisk virksomhet. Innunder her gjelder tiltak som skal presentere kulturell historie. Dette kan være samling av historisk interessante bygninger eller andre tiltak.
- b) Da området er en viktig innfallsport til Sandnessjøen, skal det gis en tiltalende form.
- c) Det skal utarbeides i samlet plan for området før det kan iverksettes tiltak.
Denne planen skal inneholde en total beskrivelse av hvordan området skal opparbeides.



Figur 3: Det skal utarbeides en samlet plan for området regulert til kulturelt område før det kan iverksettes tiltak. Meieriet sees i forgrunnen.

§ 5.5 Parkbelte i industriområde

- a) Området skal fungere som en buffersone mellom industriområde og nærmeste omgivelser.
- b) Området skal ha et grønt preg.
- c) Eksisterende vegetasjon skal bevares og vedlikeholdes. Ny vegetasjon skal etableres.

§6 Fellesområder (PBL § 25 ledd nr.7)

Felles avkjørsel skal være adkomst til omkringliggende boliger.

§7 Tiltak for funksjonshemmede

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

Definisjoner

PBL: Plan – og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55.

BYA: Tillatt bebygd areal angitt i prosent av området nettoareal.

Områdets nettoareal: Hele arealet (inkludert bebygd areal) målt til formålsgrenser.

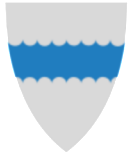
Bebygd areal: Summen av de enkelte bygningers grunnflate.

Arealbegrepene er definert i henhold til T-734 : "Grad av utnyttning",
Miljøverndepartementet 1990 og NS 3940.

T- 8/79: Retningslinjer for vegtrafikk – planlegging og behandling etter bygningsloven.

Alstahaug kommune, plansektor, 09.05.03

EKO



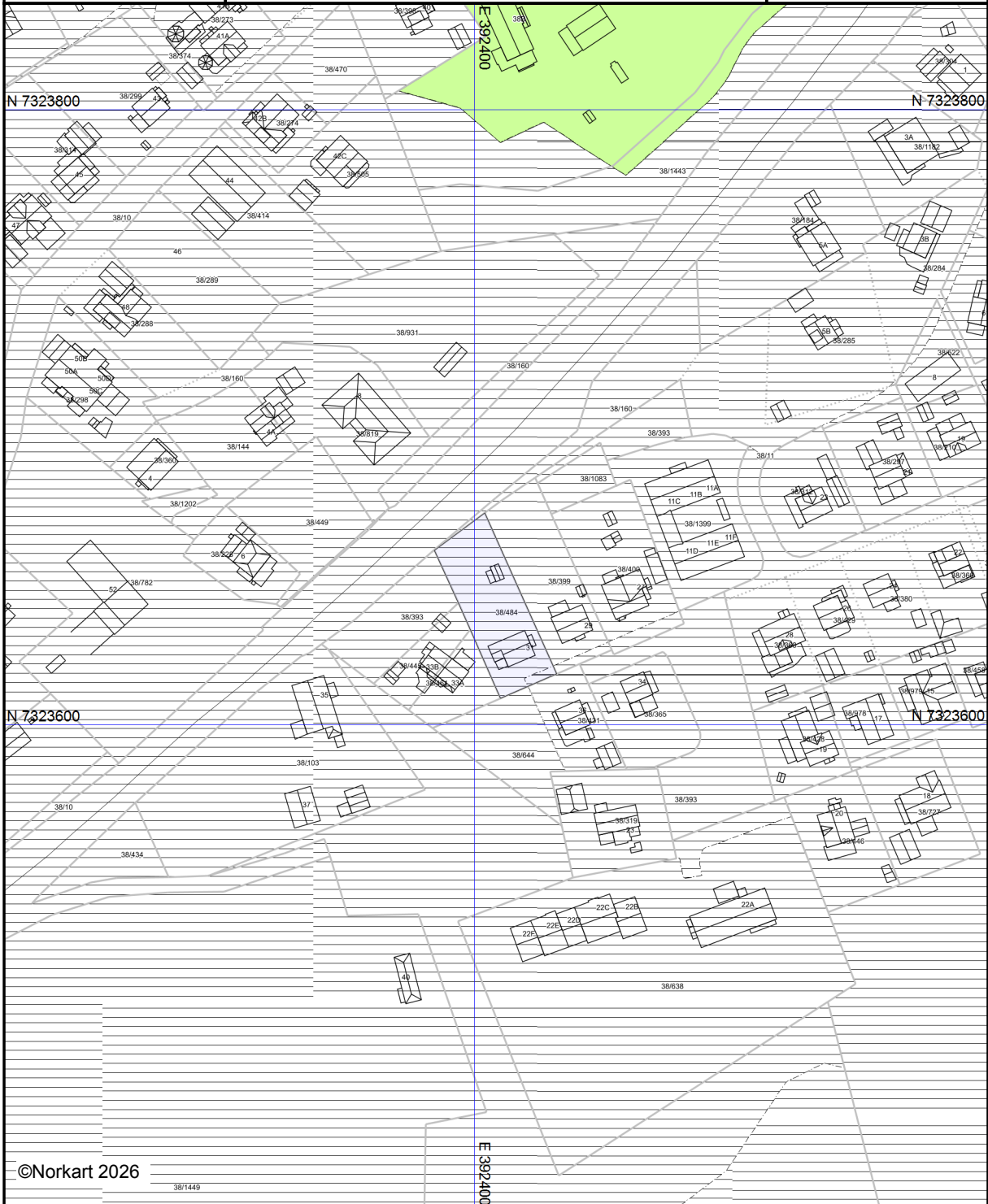
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/484
Adresse: Harald Hårfagres gate 31
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-33





©Norkart 2026


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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
 Friområde - eksisterende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
 Landbruks-,natur- og friluftsføremål samt reir

Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-)
 Angitthensynsone - Hensyn reindrift


 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)
 Angitthensynsgrense


 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

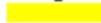
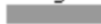



















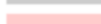






















 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - eksisterende

 Samleveg - eksisterende

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	Abc	Påskrift radius
 Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
 Kjøreveg		
 Annen veggrunn		
 Gang-/sykkelveg		
 Parkeringsplass		
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>		
 Friområder		
 Park		
 Anlegg for lek		
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>		
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>		
 Grav- og urnelund		
 Område for anlegg i grunnen		
 Frisiktsone ved veg		
 Bevaring av bygninger og anlegg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>		
 Felles avkjørsel		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>		
 Grense for restriksjonsområde		
 Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>		
 Boligbebyggelse		
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus		
 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
 Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
 Veg		
 Kjøreveg		
 Fortau		
 Annen veggrunn, teknisk anlegg		
 Annen veggrunn, grøntarea		
 Parkering		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>		
 Grønnstruktur		
 Grønnstruktur kombinert med andre angitte		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>		
 Sikringsone - Frisikt		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
 Sikringsonegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
 Planens begrensning		
 Faresonegrense		
 Formålsgrense		
 Regulert tomtegrense		
 Byggegrense		
 Bebyggelse som forutsettes fjernet		
 Regulert senterlinje		
 Frisiktslinje		
 Regulert kantkjørebane		
 Regulert parkeringsfelt		
 Regulert støyskjerm		
 Målelinje/Avstandslinje		
 Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift areal	
Abc	Påskrift utnyttning	
Abc	Påskrift bredde	

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

Innhold

Innledning.....	4
1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVtaler	5
1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1).....	5
1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4).....	5
1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3).....	5
2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN	6
BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING	6
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
3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....	8
3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)	8
4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR	8
FJERNVARME	8
4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)	8
4.2 Krav til infrastruktur, avkjørsler, 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
5. HANDEL	11
5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5)	11
6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET	12
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
7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	13
(pbl § 11-9 nr 8).....	13
8. Barn og unge	13
(pbl § 11-9 nr 5 og 8)	13
9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR	14
BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK).....	14
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
10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR		18
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		18
10.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2).....	18
11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR		18
GRØNNSTRUKTUR.....		18
11.1	Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)	18
12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL		19
LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)		19
12.1	LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)	19
12.2	LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.....	19
13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL		20
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE		20
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
14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER		22
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
15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESONRÅDER		24
15.1	Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5)	24
15.2	Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5).....	24
Sandnessjøen som kommunesenter		25
	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.

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 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.

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, bevegelseshemmede 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, BYGGEGRENSE, 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 tilrettelegge 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)

Søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til gående, syklende og trafiksikkerheten 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, avkjørsler, 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.
- Avkjørsler til private veier skal tilfredsstille de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veier.
- Den til en hver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel 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 løsninger for energiforsyning beskrives. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.

Avkjørsler fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørsler langs veistrekkninger i Alstahaug kommune

4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

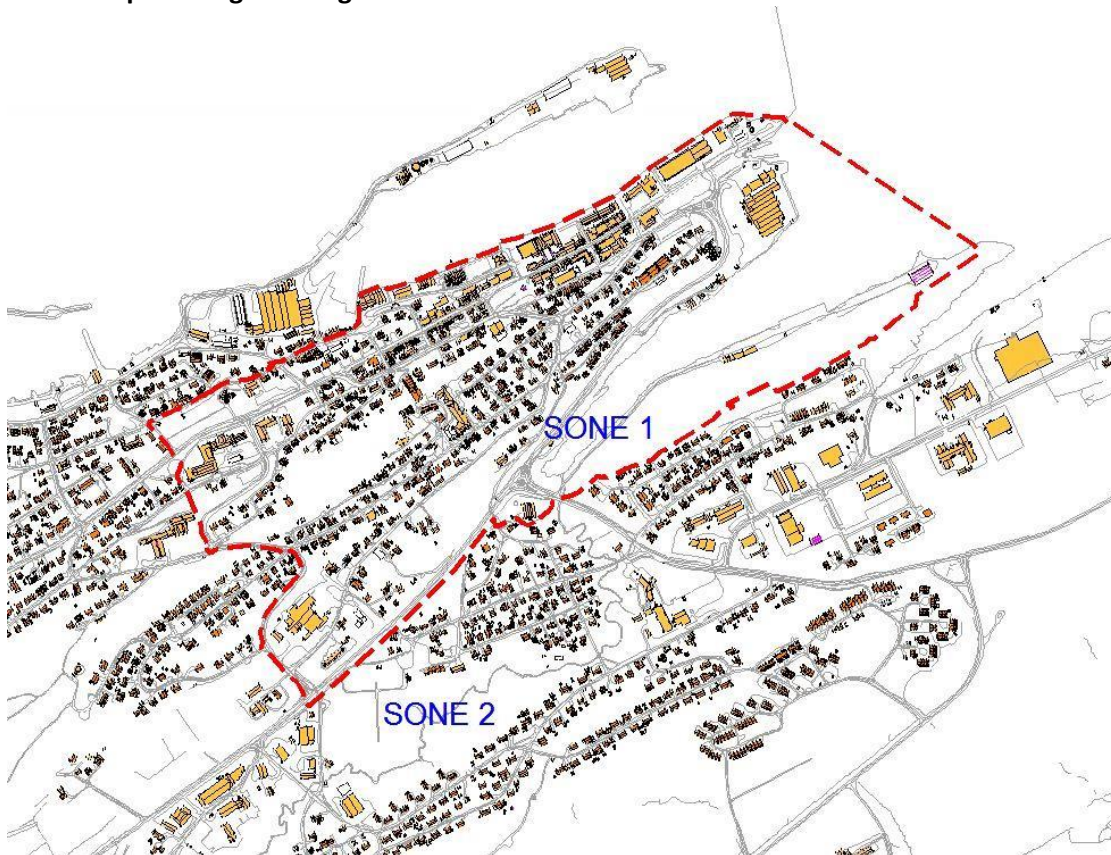
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensning vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne:
 - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
 - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasserDimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang.
- Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 m² 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 ¹⁾	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 ² BRA	1,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter ²⁾	100 m ² 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 ² BRA eller	1,0	1,0
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	2,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

¹⁾ Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m²

²⁾ 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 ¹⁾	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 ² BRA	2,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter for detaljhandel ²⁾	100 m ² 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 ² BRA eller	0,2	0,2
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	1,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

¹⁾ Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m²

²⁾ 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 konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

Også for areal som ligger utenfor konsesjonsområdet 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 konsesjonsområdet 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 3000m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000m² 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 Sjøvik, 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 avlastningscenter.

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. Skredsikkerhet 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 luftforurensing 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 m² og for tomannsboliger 750 m². I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, 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 hensynssone 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 m² grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m². 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 ² / bolig
Innenfor sentrumsavgrensing		
	Bybebyggelse/blandingsområde	3
	Boligområde, leilighetsbygg	3
Utenfor sentrumsavgrensing		
	Boligområde, leilighetsbygg	5
	Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50	50
	Boligområde, småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m ²	100
	Boligområde, enebolig	200
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m ² / bolig
Innenfor sentrumsavgrensing		
	Bybebyggelse/blandingsområde	15
	Boligområde, leilighetsbygg	20
Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsavgrensing kan tillates på takterrasser		
Utenfor sentrumsavgrensing		
	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 ²
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 skjerner 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 sentrumsavgrensing 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 m² 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 vegger.
- Fritidsbebyggelse (hytter) tillates med maks mønehøyde 6 m, og areal skal ikke overstige 100 m² 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 30m².

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 konfliktilfeller.

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 lokaliseringsvalg.

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 friluftsinnteresser 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_7 og 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 BESTEMMELSESONRÅDER

15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingscenter (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 m².

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 avlastningscenter 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 tomtearronding 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 innfylling 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 takteking. Utvendig kledning skal være trepanel, og takteking 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.

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	BAKKELUND	Beregnet areal	1092,6
Etablert dato	07.11.1961	Historisk oppgitt areal	1117,2
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0,01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	07.11.1961			38/393 (-1117,2), 38/484 (1117,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323637,94	392405,72	0	Ja	1092,6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN AUD KRISTENSE F070739*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Harald Hårfagres gate 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8803 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	202 Sandnes-Kroken	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187821711		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.06.1961

1: Bygning 187821711: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.06.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	199
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	199
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	21.04.1960	08.11.2001	
Igangsettingstillatelse	29.04.1960	08.11.2001	
Tatt i bruk	30.06.1961	08.11.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Harald Hårfagres gate 31	H0101	38/484	199	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

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	BAKKELUND	Beregnet areal	1092,6
Etablert dato	07.11.1961	Historisk oppgitt areal	1117,2
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0,01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	07.11.1961			38/393 (-1117,2), 38/484 (1117,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323637,94	392405,72	0	Ja	1092,6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN AUD KRISTENSE F070739*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Harald Hårfagres gate 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8803 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	202 Sandnes-Kroken	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187821711		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.06.1961

1: Bygning 187821711: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.06.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	199
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	199
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

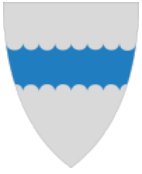
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.04.1960	08.11.2001	
Igangsettingstillatelse	29.04.1960	08.11.2001	
Tatt i bruk	30.06.1961	08.11.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Harald Hårfagres gate 31	H0101	38/484	199	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	484	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harald Hårfagres gate 31, 8803 SANDNESSJØEN								

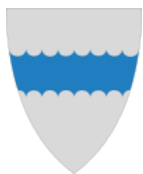
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 502 000,00 kr
Skatt	4 205,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	31.03.2010
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	484	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harald Hårfagres gate 31, 8803 SANDNESSJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 213,02 kr
Eiendomsskatt	4 205,04 kr
Feiing	555,00 kr
Vann	5 951,46 kr
Sum	20 924,52 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	0%	1 stk	588.00	1/1	0 %	588,00 kr	147,00 kr
Eiendomsskatt	0%	1051400 Promille	4.00	1/1	0 %	4 206,00 kr	1 737,69 kr
Ab.Gebyr Vann	15%	1 stk	2636.95	1/1	0 %	2 636,95 kr	659,23 kr
Ab.Gebyr Avløp	15%	1 stk	3786.95	1/1	0 %	3 786,95 kr	946,75 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	199 M2	15.88	1/1	0 %	3 160,42 kr	790,12 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	199 M2	31.15	1/1	0 %	6 199,55 kr	1 549,88 kr
Sum						20 577,87 kr	5 830,67 kr

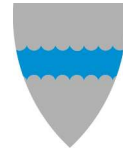
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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.



Alstahaug
kommune

Rede Eiendomsmegling AS
v/Lisa Helgesen

Sandnessjøen, 10.03.2026

**LEGALPANTEKRAV GNR. 38/BNR. 484 I ALSTAHAUG KOMMUNE
HARALD HÅRFAGRES GATE 31, 8803 SANDNESSJØEN**

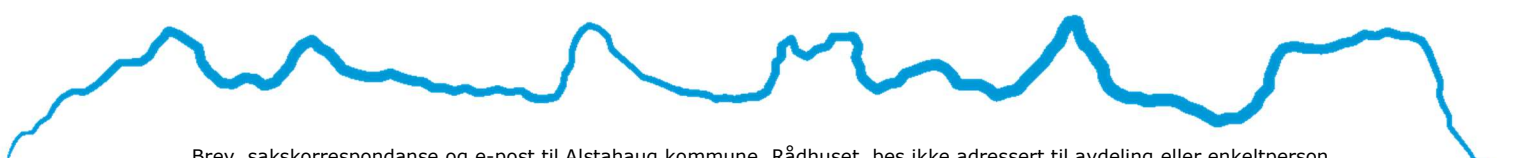
Alstahaug kommune har følgende legalpantekrav i ovennevnte eiendom pr. 10.03.2026.

Kommunale avgifter for termin 3/2026: **Kr. 1.715**
(mars måned)

Kravet har forfall 20.03.2026.

Med vennlig hilsen
ALSTAHAUG KOMMUNE

Inga-Marie Lund
(el. sign.)



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

Besøksadresse: Strandgt. 52 | Postadresse: Rådhuset, 8805 Sandnessjøen
E-post: post@alstahaug.kommune.no | Org.nr.: NO 938 712 441 MVA
www.alstahaug.kommune.no

KOMMUNE	1820	GNR	38	BNR	484	FNR	0	SNR	0
EIER									
EIENDOM/GATE	Harald Hårfagres gate 31								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	RENOVASJON
Type abonnement	140 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 6771,76
Antall terminer	6
Fakturert til	01.04.2026
Neste forfall	22.03.2026
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	0,-

ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSTASJONER	
<p>Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort.</p> <p>Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.</p>	
Antall aktive kundekort utstedt	0



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	484	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	90333746	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	187821711	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Harald Hårfagres gate 31, 8803 SANDNESSJØEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre 500 Cb, 510 Cb, 550 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.01.2019	Tilsyn	05.12.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 90333746

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til²⁾ **1 öre.**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **"Bakkelund"**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet.

Sandnessjøen

Oppmålingssjefen
Sandnessjøen

Påtegninger: ³⁾

Luif Jørra

Andreas Samuelsen

Dok. nr. *3309/1961*, dagbokført *19.10.1961*

Alstahaug sorenskriverembete.

Andreas Samuelsen
Sks.

¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsar og ajourføringer.



4 0 3 9 U / 6 7 2 2 7 0 6 Geomatikk
38/484 DEL DEL 10 - Målebrev Gjel.

Pri.koll 544 side
J. nr. 635
L. nr.

Avskrift av dagbok nr. *3309/1961*
Vedlegg til
Alstahaug sorenskriverembete

Sandnessjøen kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av **"Torolvsletta"** (eiend. navn), gr. nr. **38** br. nr. **393**

Parsellen er gitt br. nr. **484** (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet **"Bakkelund"** gate/vei nr. _____ (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar **1961** den **25/10** ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over **parsell av "Torolvsletta" gnr. 38 br.nr. 393 i Sandnessjøen.**

Forretningen er forlangt av **Sandnessjøen kommune.**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **oppmålingssjefen,**

i nærvær av kartvitne **Bjarne Sandnes**

REGISTRERT I DEK
09 OCT. 2005
ALSTHAUG KOMMUNE

Ved forretningen møtte: ¹⁾

For eier : Kommuneingeniør Refseth.
Kjøper : Kåre Andreassen.
Naboer : Grensene var nylig oppgått og således uom-
tvistet.

Tomta ble satt ut i henhold til ~~gjeld~~ stadfestet regulerings-
plan, og merket med nedsatte jernbolter i hjørnene.

Den nye tomta målte:

Mot nord : 20,35 m. mot "Alfheim" 38/160.
Mot øst : 57,72 " " "Dalbakk" 38/399.
Mot syd : 20,00 " " Horvnesvegen
Mot vest : 54,00 " " "Sandmoen II" 38/461, "Sand-
moen" 38/445 og hovedbruket.

Arealet ble målt til 1.117,2 m² inkludert gategrunn.

Forretningen sluttet.

J. A. Refseth

Oppmålingsjefen
Sandnessjøen

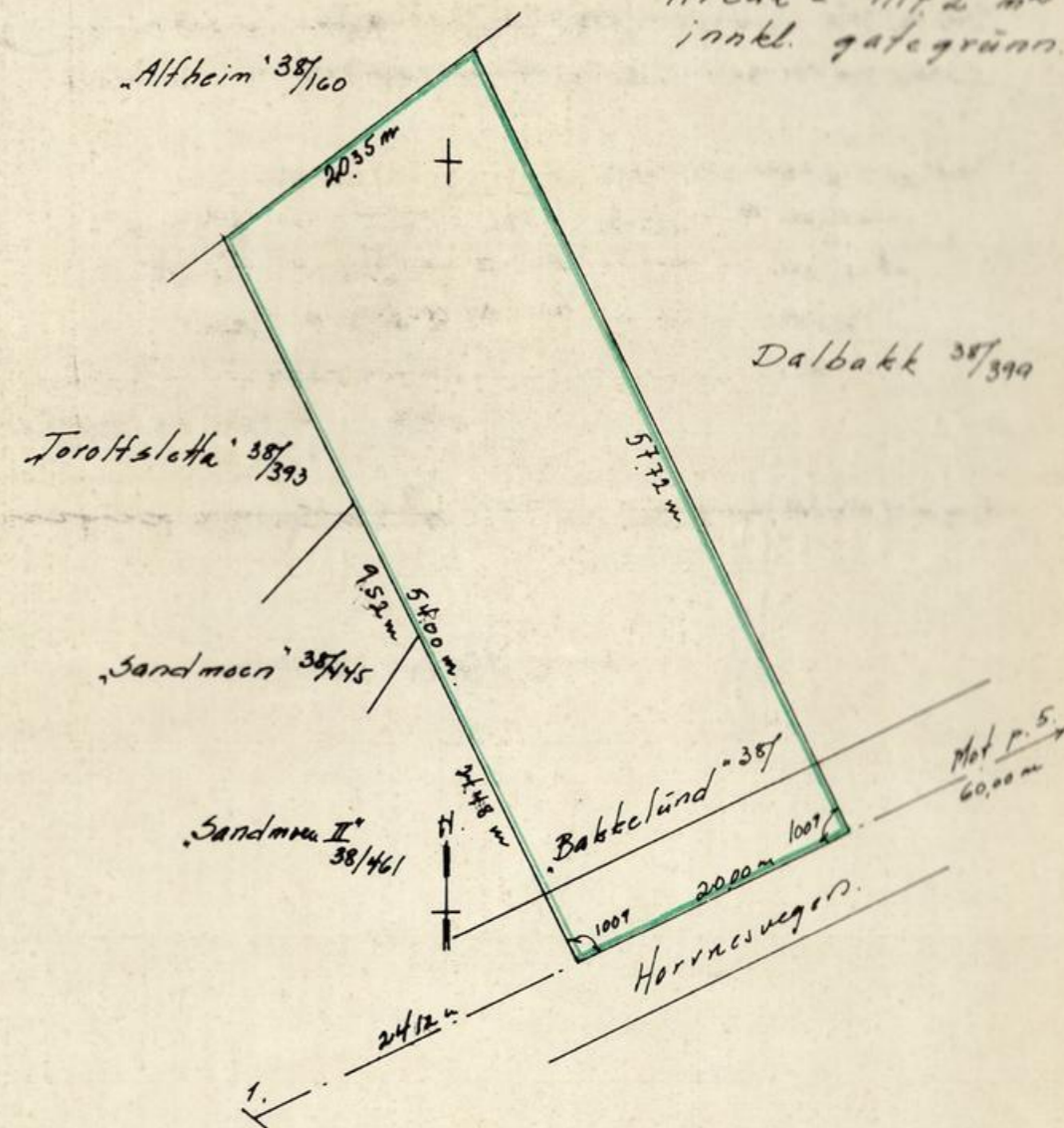
¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er for-
skriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem
som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebe-
skrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

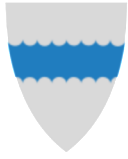
Kart

over "Bakkelünd", parsell av "Torottsløtta"
gnr. 38, brnr. 393 i Sandnessjøen

M = 1:500
Areal = 1117,2 m²
inkl. gategrunn.



Punkt 1. y = 3236,53 x = 4736,87
5. y = 3330,80 x = 4781,06



Alstahaug kommune

Ledningskart

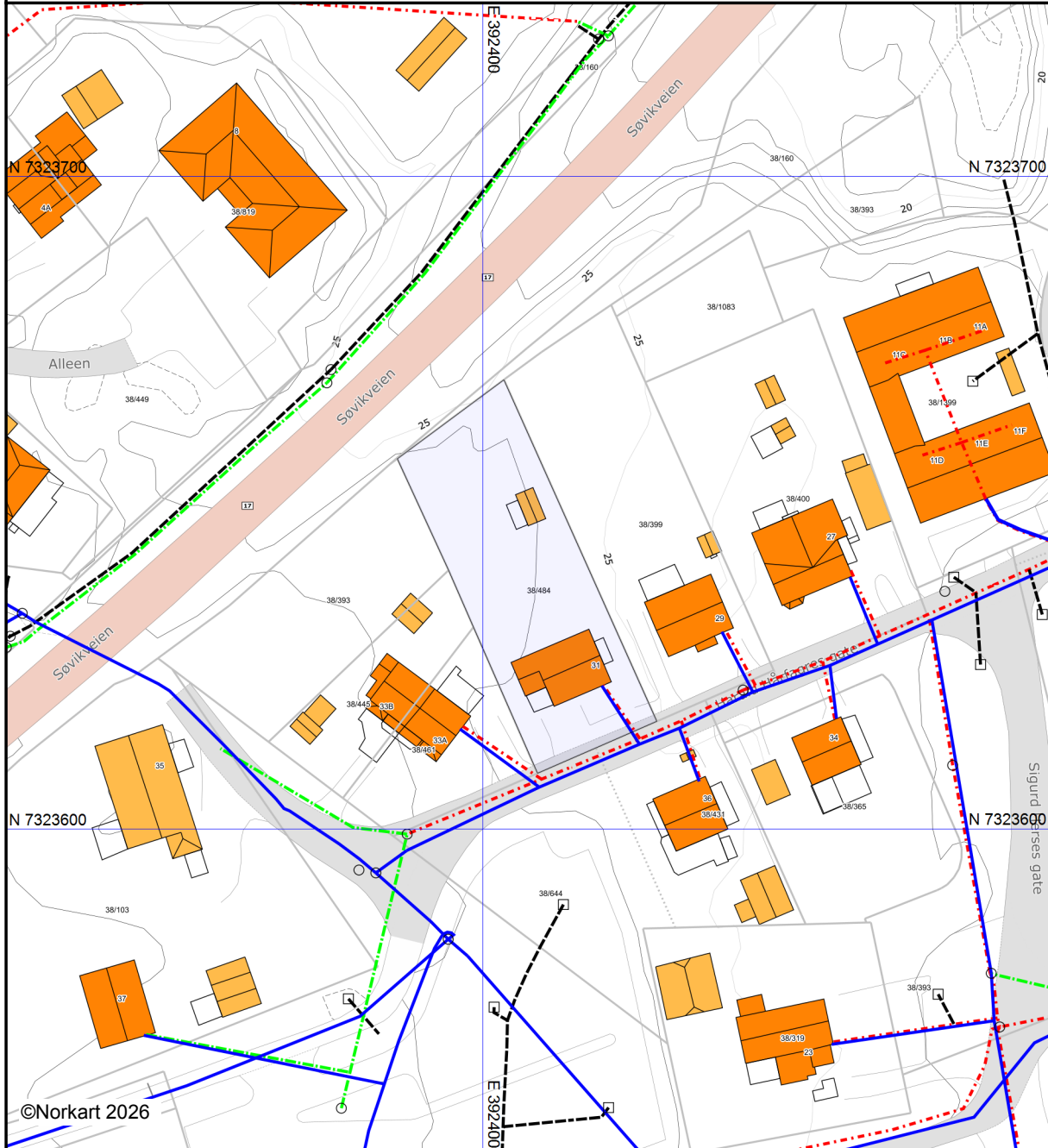
Eiendom: 38/484
Adresse: Harald Hårfagres gate 31
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

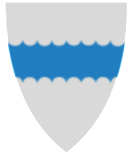
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Grunnkart

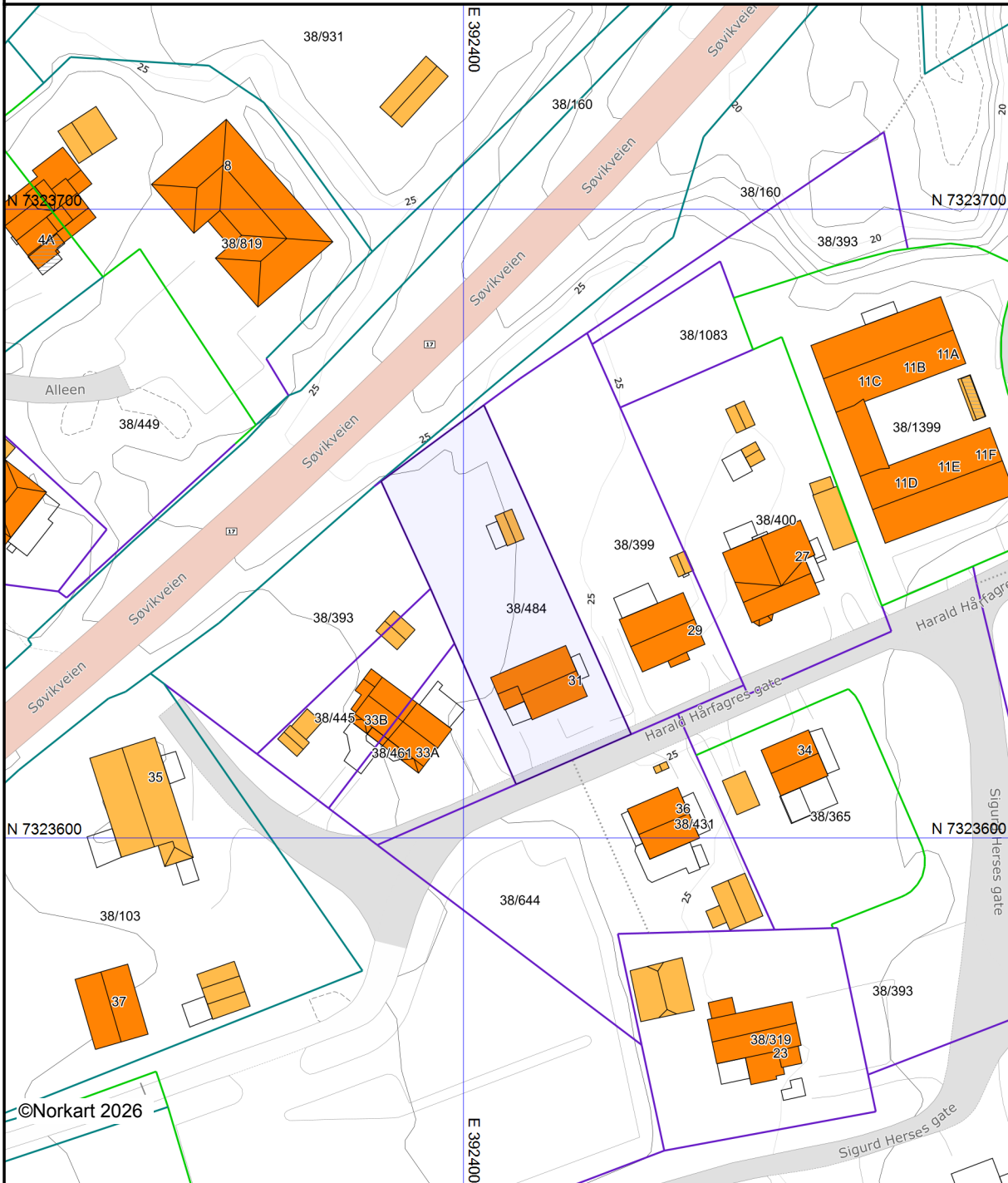


Alstahaug kommune

Eiendom: 38/484
Adresse: Harald Hårfagres gate 31
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. ussiv nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Harald Hårfagesgt. 31, Sandnessjøen					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Tilbygg til bolig	24.03.81	dato 31.03.81	sak	54/81
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kåre Andreassen		8800 SANDNESSJØEN			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Byggherren					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Jan Brattli		Sjøbergsgt. 33, Sandnessjøen			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandnessjøen den 11.05.1982

Jan J. Kongsvik

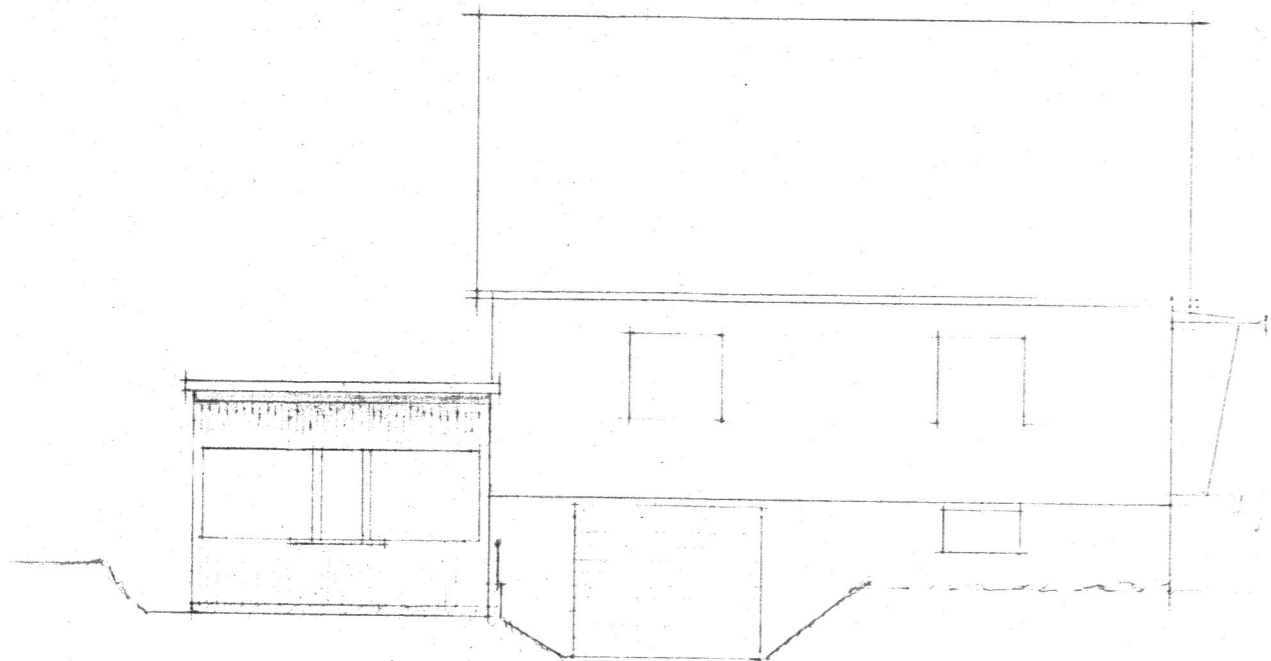
bygningssjefen

Rolf Albertsen
bygn.kontr.

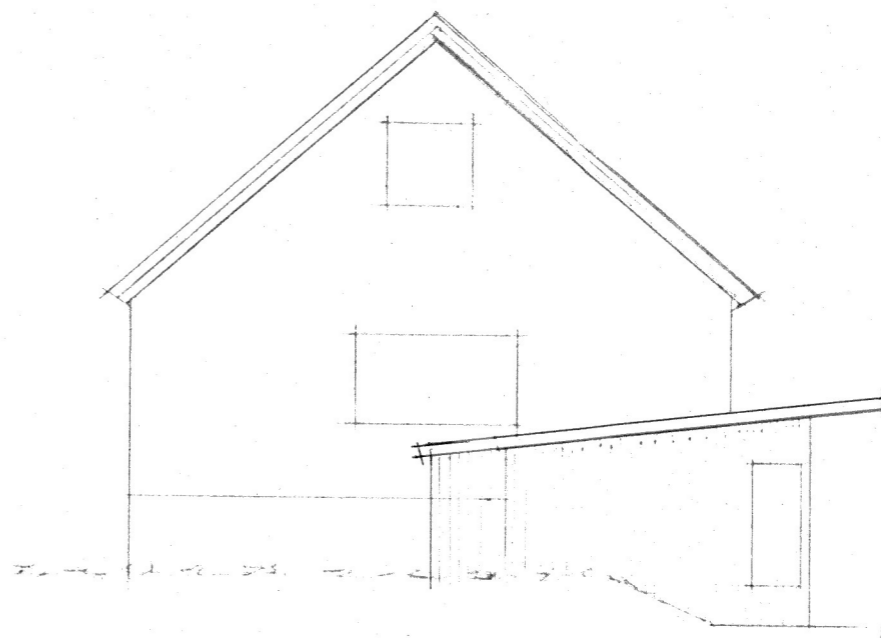
Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- vannverket
-

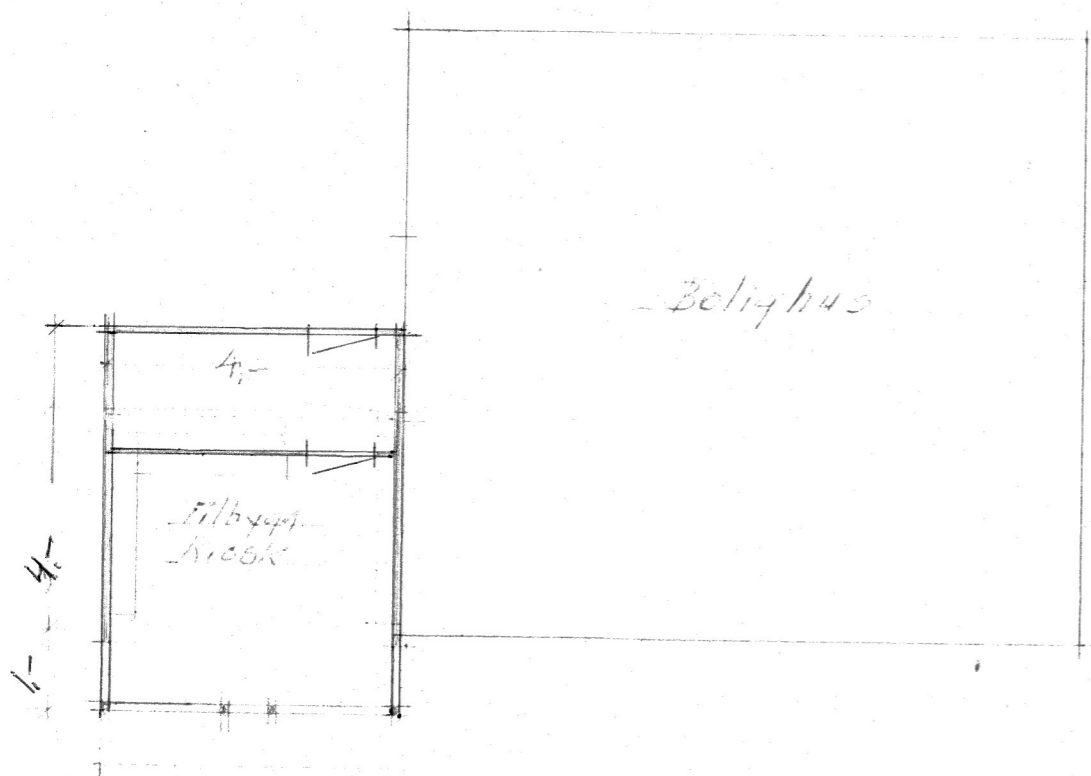
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Mot syd



Mot vest



Bolighus

Rådgivningsplan for bolighus på Sandnes.

1/1 plan tilbygget kiosk

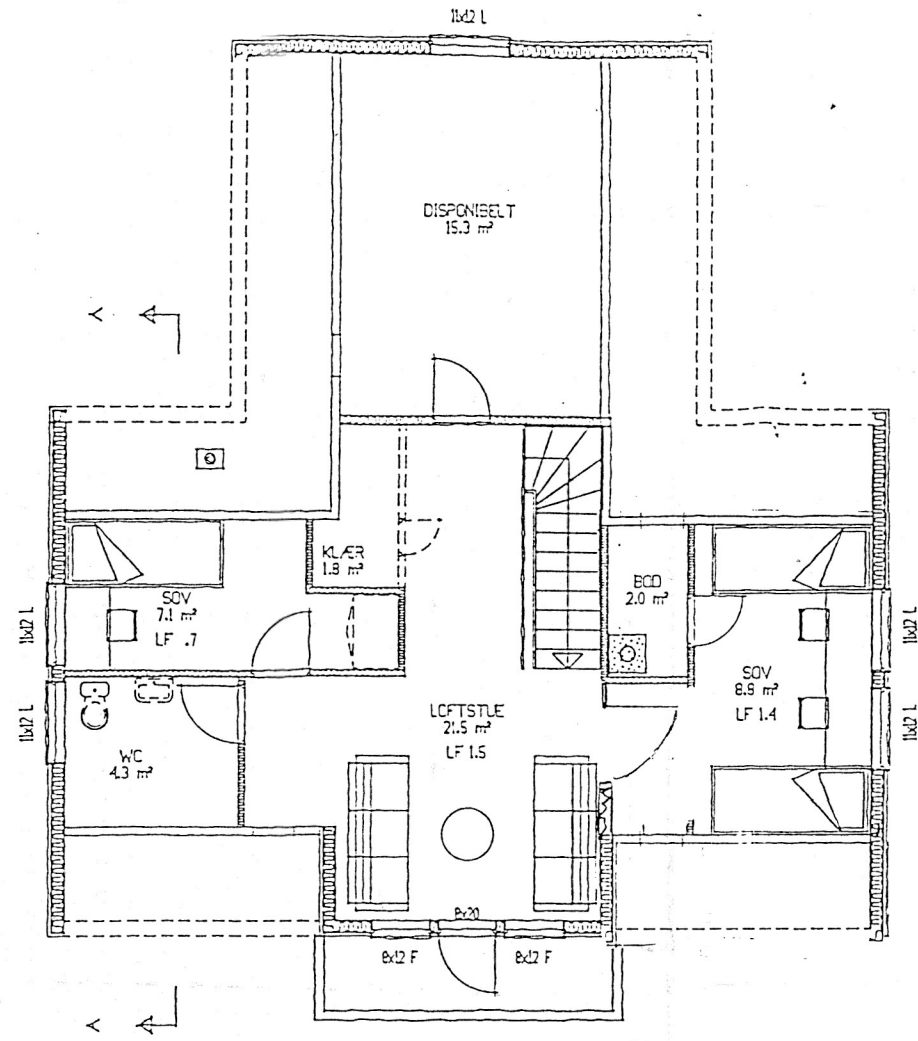
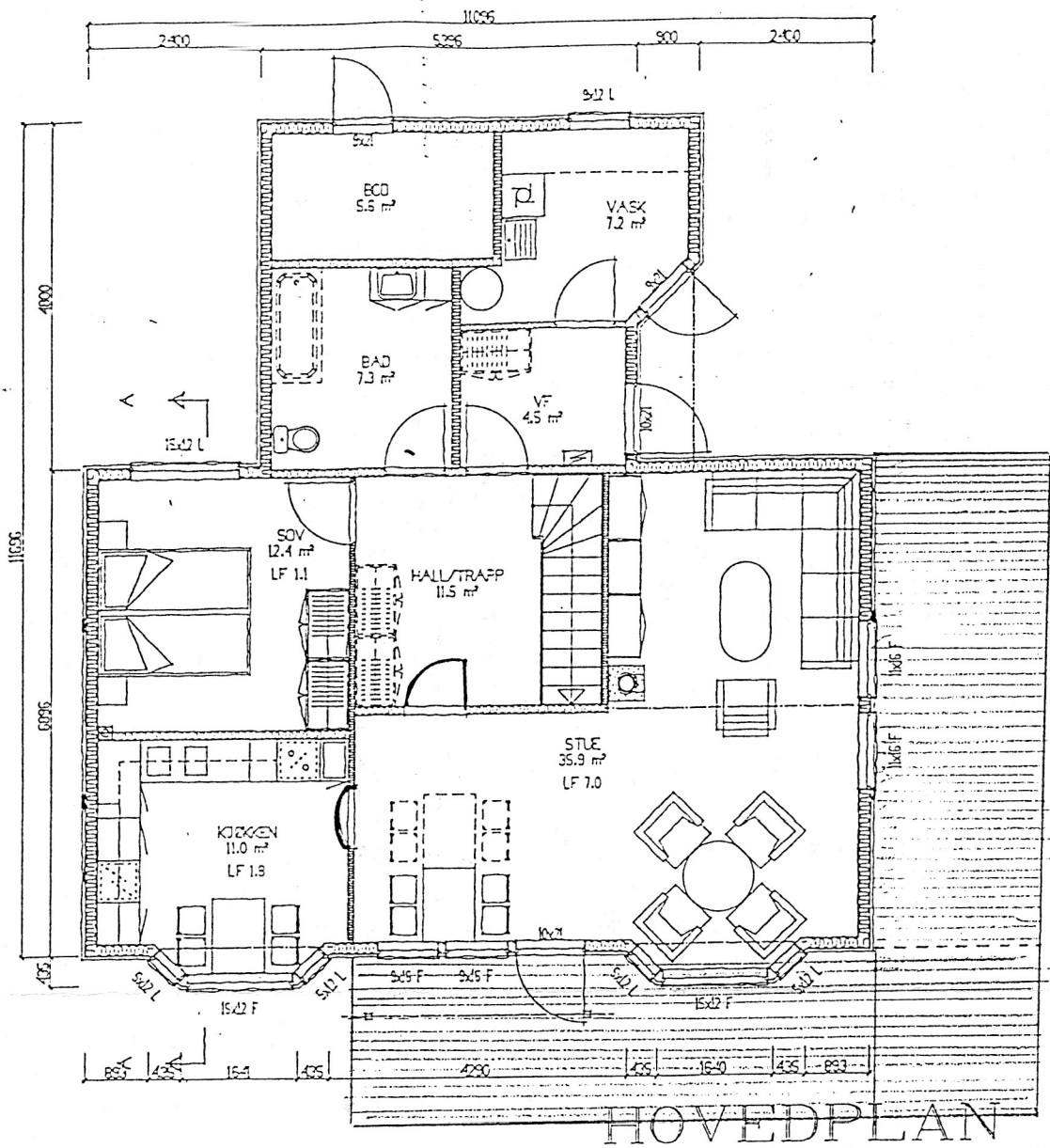
Meth 1/100

Sandnessjøen 12.7.63

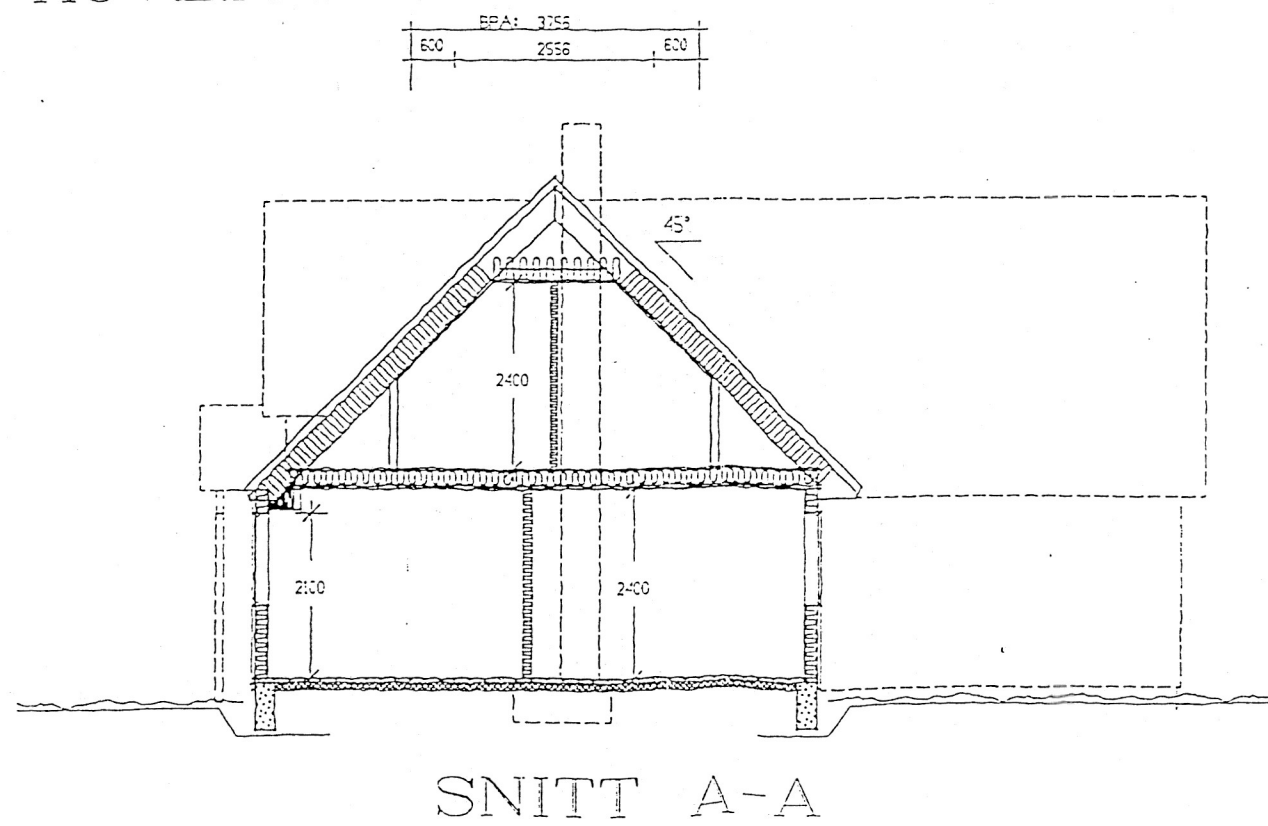
O. Strøm

Sak nr. 60/1963,
Godkjennes
Sandnessjøen bygn. råd

Bj. Sandnes



AREALER	BRÅ	BRÅ-K	DA
Søttele/Kjeller			
Hovedplan	98.9		
Loftplan	64.8		
SUM	163.7		
Loft-bredde ved 1.9m høyde : 3.756			



LOFTPLAN

Statens vegvesen
 Nordland
 Vedlegg

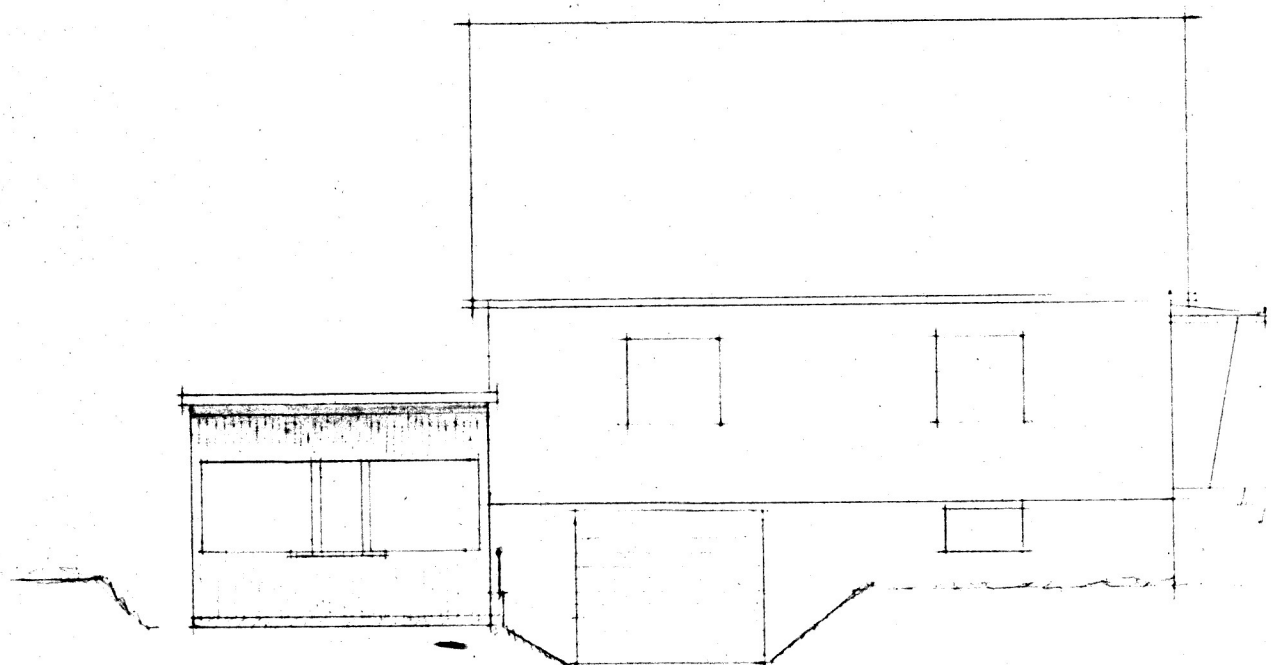
Saksnr.: 20002815 - 1
 Dok. nr.:
 Dato.: 2006-08-14
 Arkivnr.: 771-20 RVP
 Saksbeh.: ART FOR
 Saksansv.: HST

Byggherre :
 Byggeplass :
 Kommune :

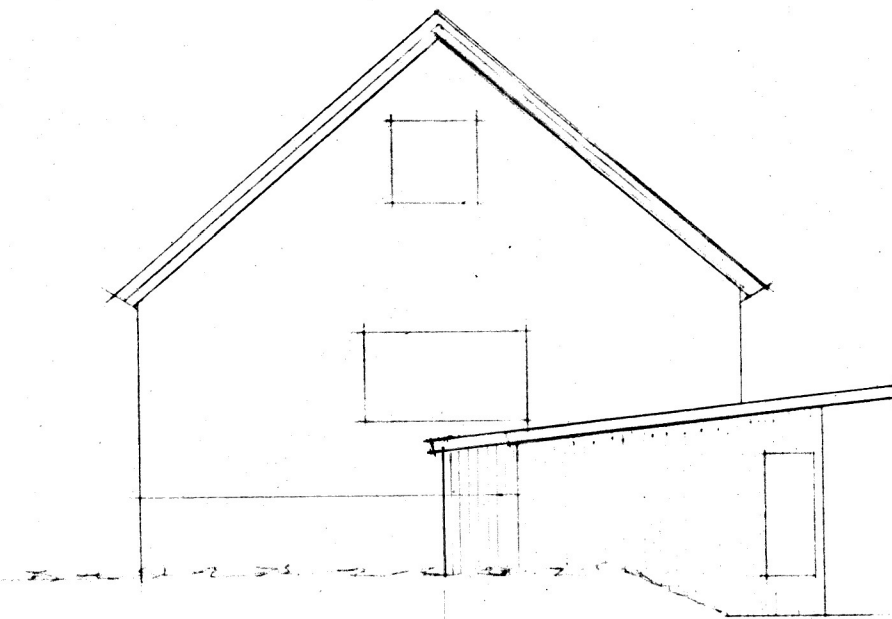
Mål: 1 : 100 Tegnr. KAN Dato: 10.09.98 Arkiv: 1.09.105

Rev.nr. :
 Tegnr. :
 Dato :
 Kontr. :
 Kontr. : EK
 Dato: 10.09.98

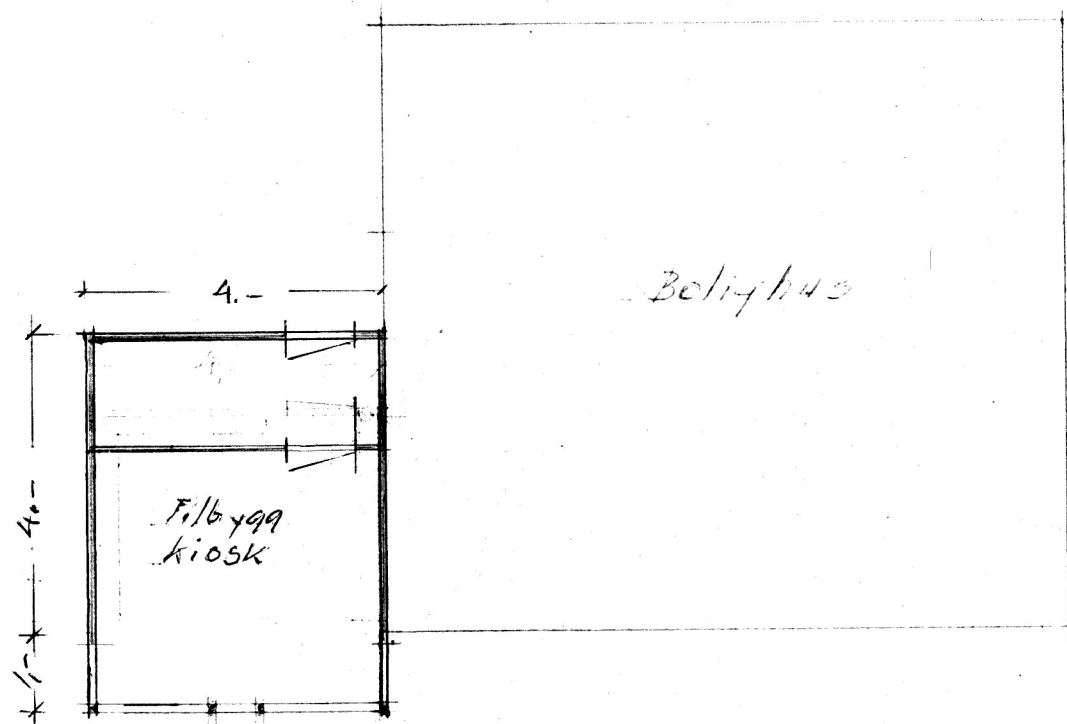
NORDBOHUS



Mot syd



Mot vest



Bolighus

Kåre Andreassen bolighus på Sandnes

1/2 plan tilleggset kiosk

Mstn 1/100

Sandnessjøen 12.7.63

O. Sim

Sak nr. 60/1963

Godkjennes

Sandnessjøen bygn. råd

B. Sandnes

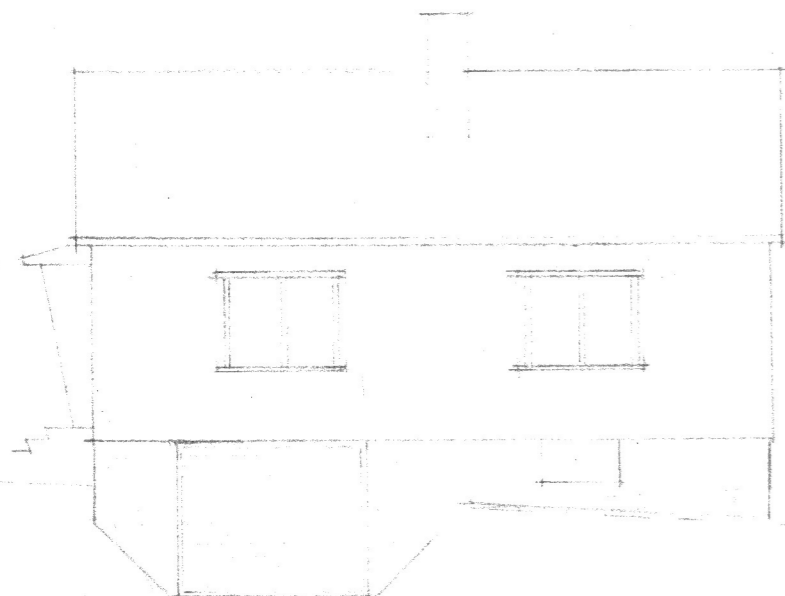
Etabeling for Sjøtor Lars Andreassen, Sandnessjøen

To. etg. 1/2 etg.

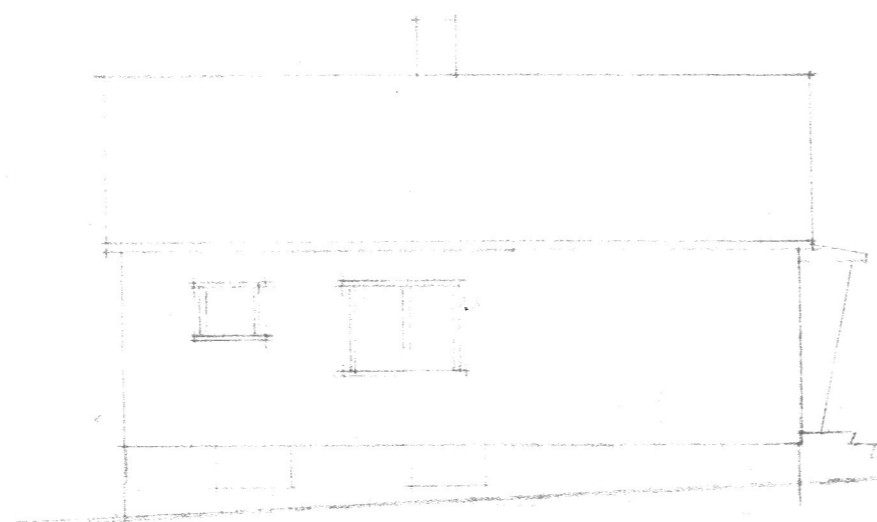
Kisth 100

Sandnessjøen 451/100

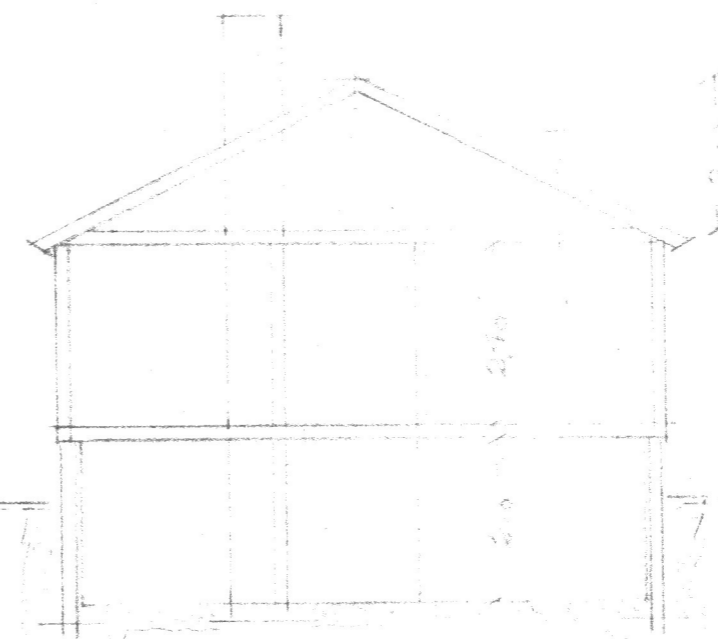
Olav Simen



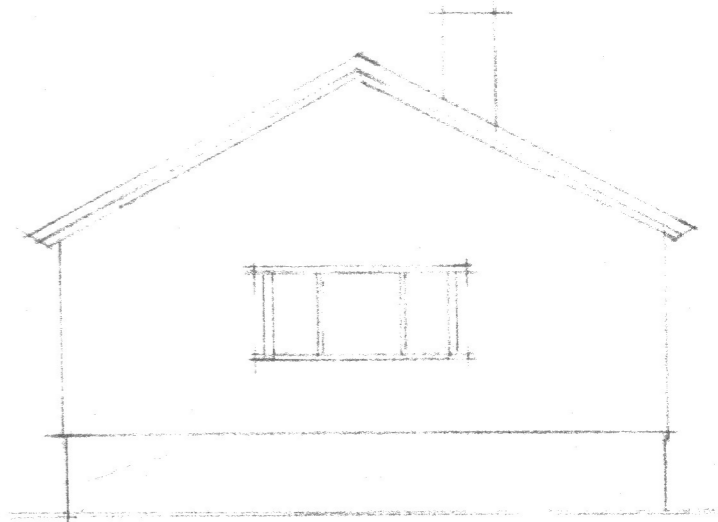
Med gaten



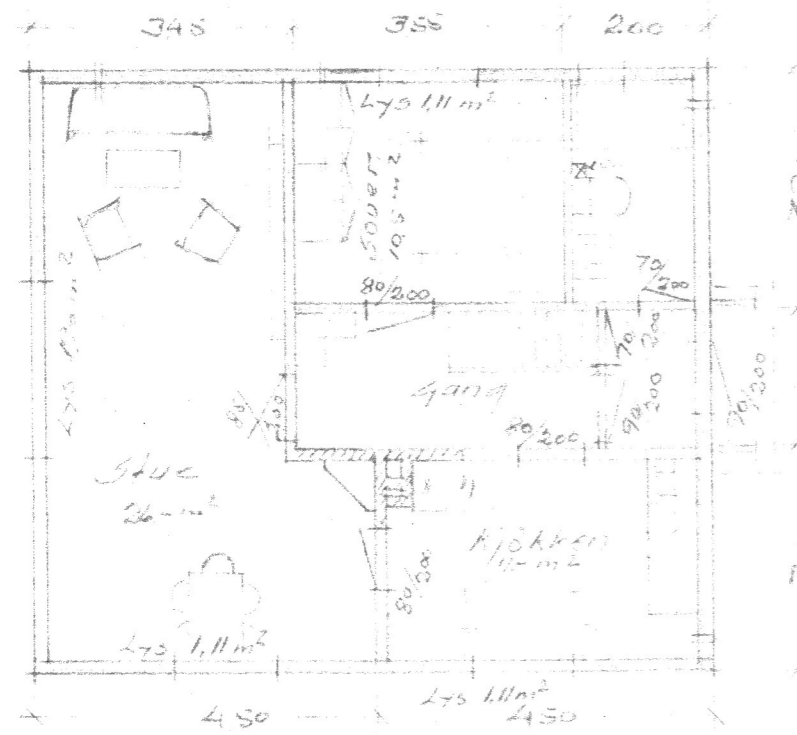
Med Nordvest



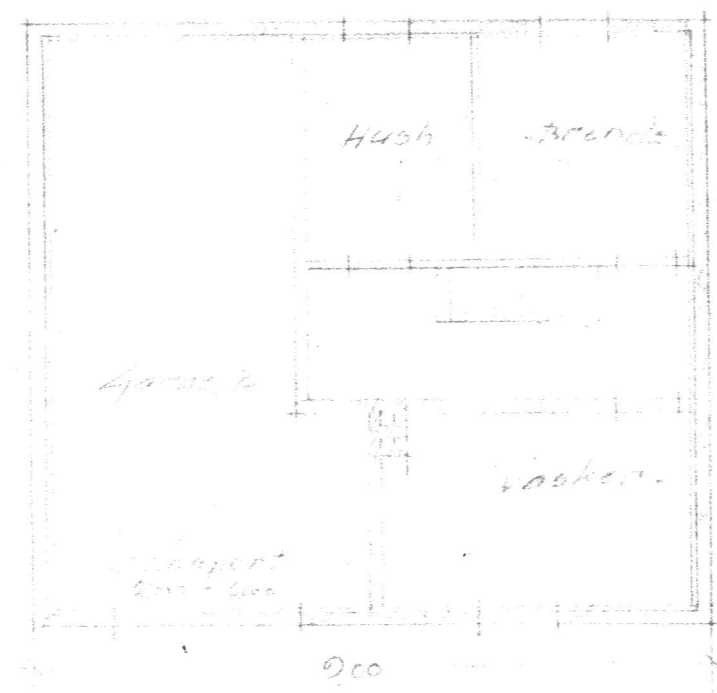
snitt



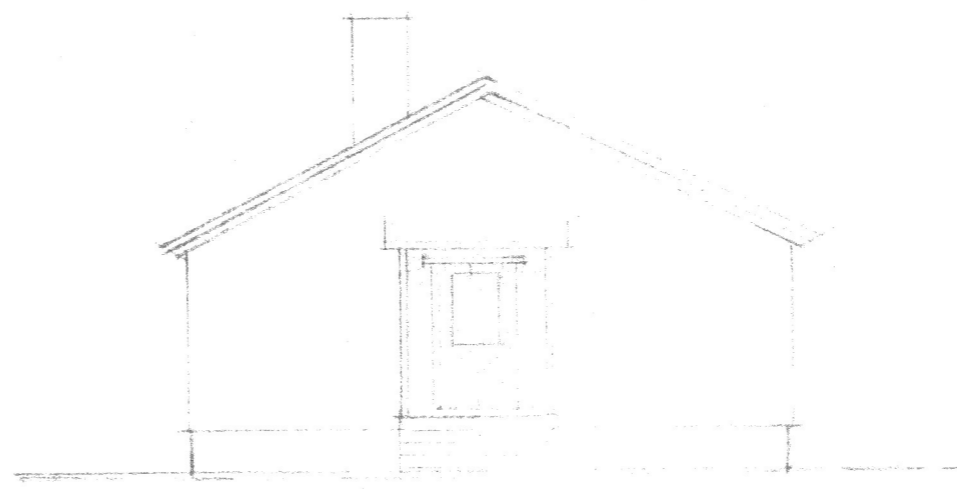
Med Sydvest



1 etg.



2 etg.

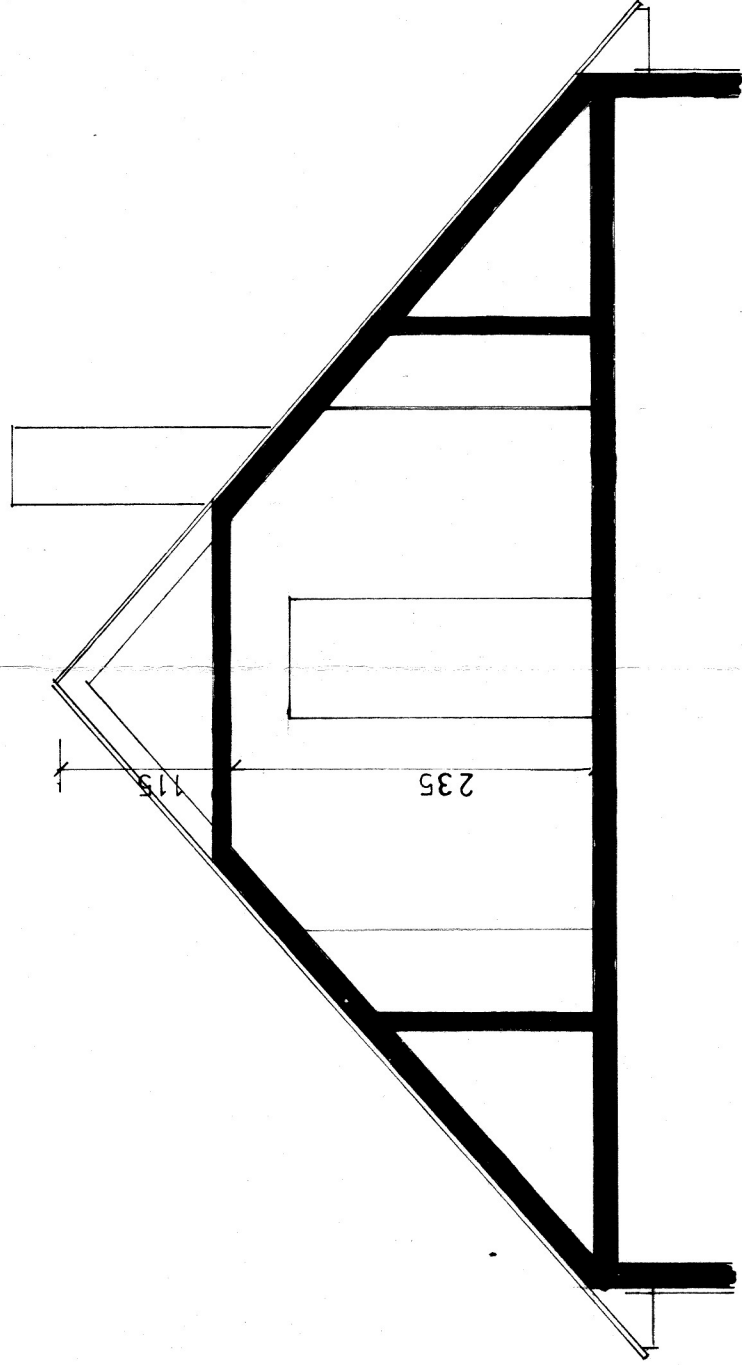
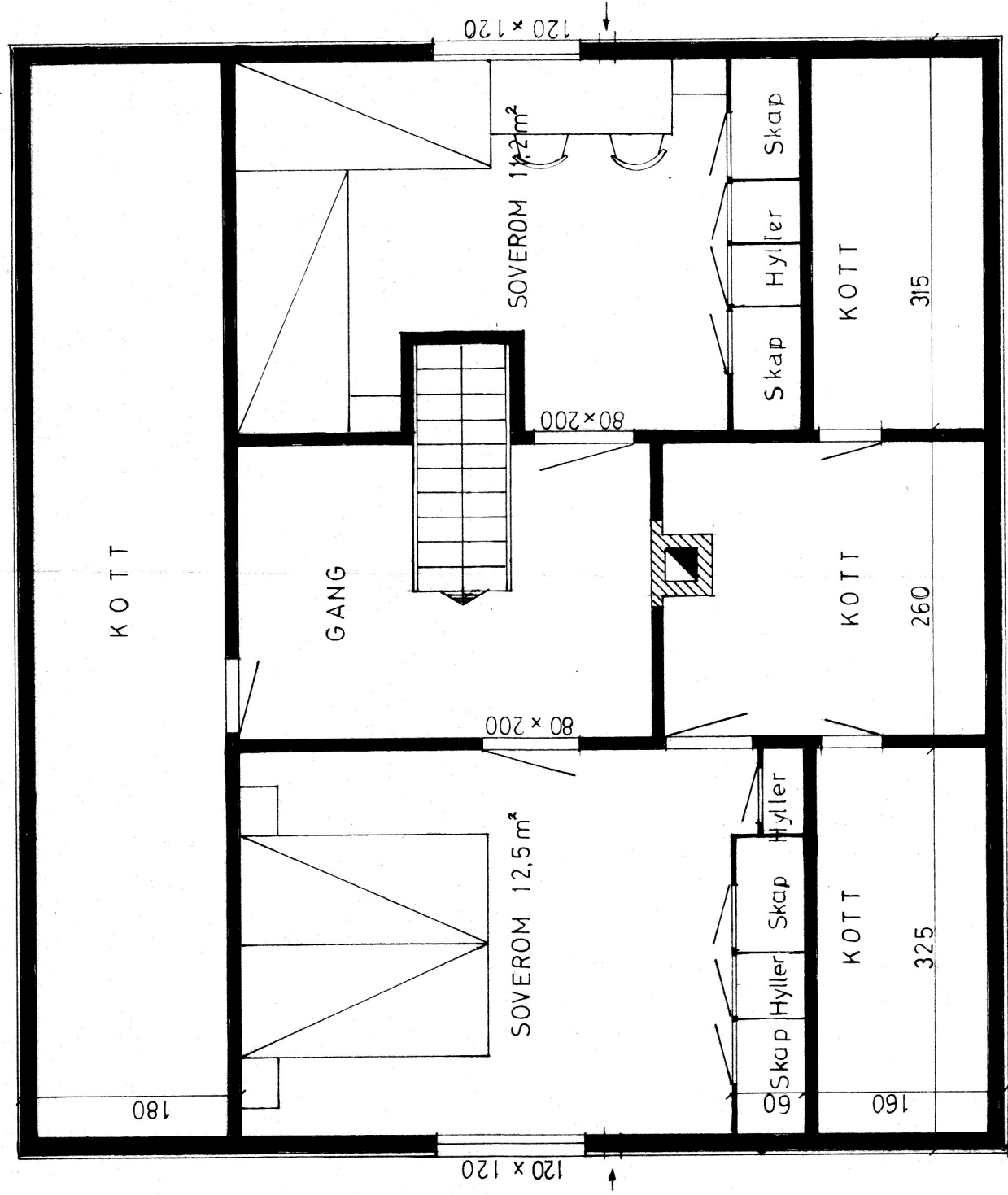


Med Nordøst



Sandnessjøen
Situasjonsplan 20. 60
Tomt 46 Andreassen

Sak 25/60
SANDNESSJØEN BYGNINGSRÅD
3/5-60. P.S.



Sak nr. 8/68
 Godkjennes
 Alstahaug bygn.råd

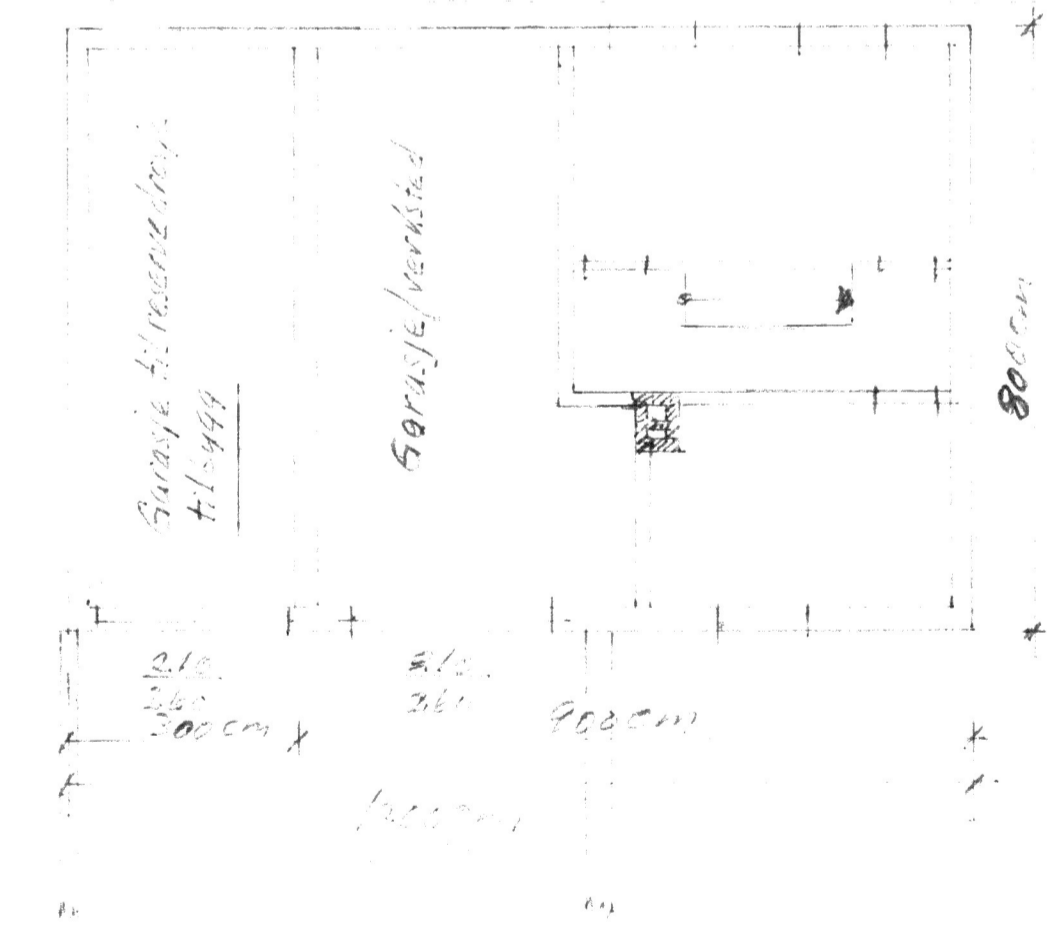
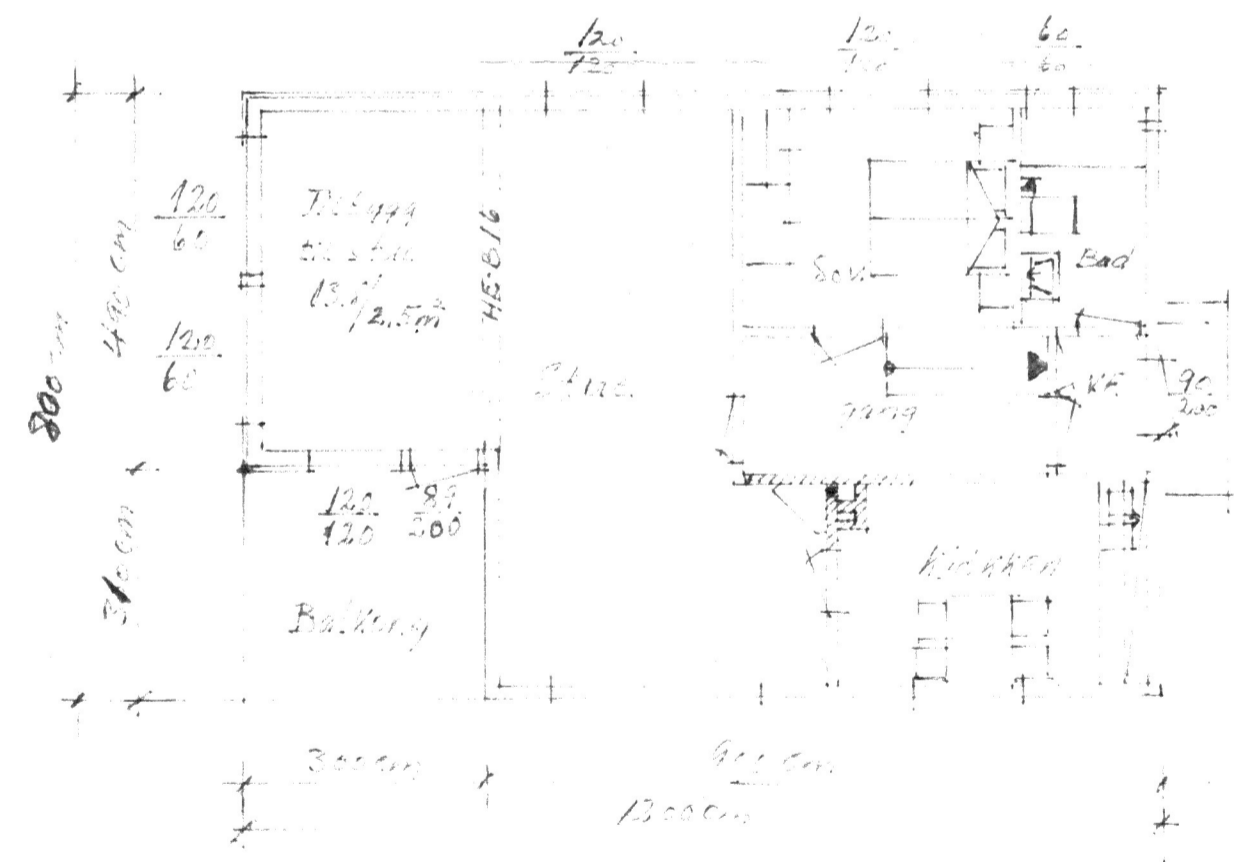
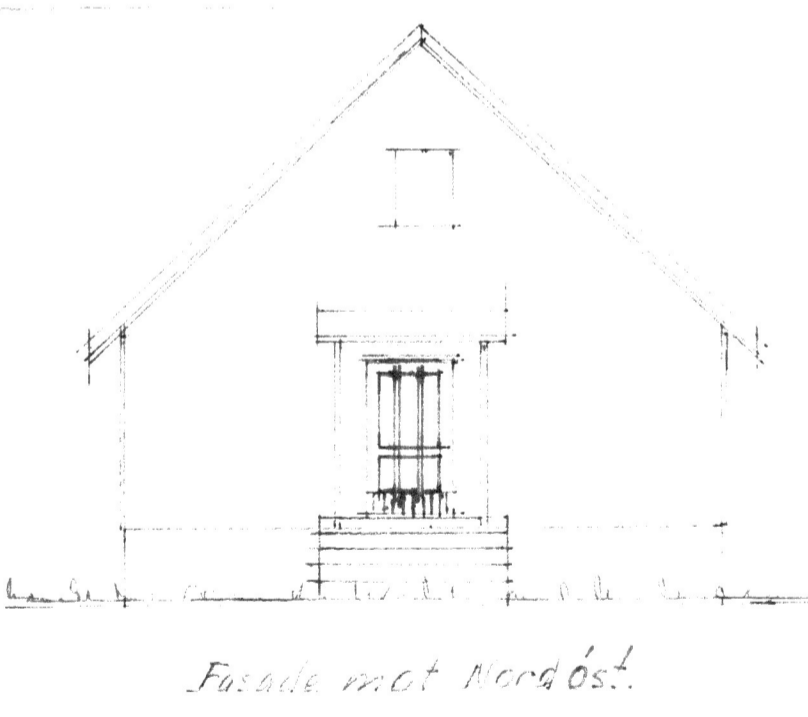
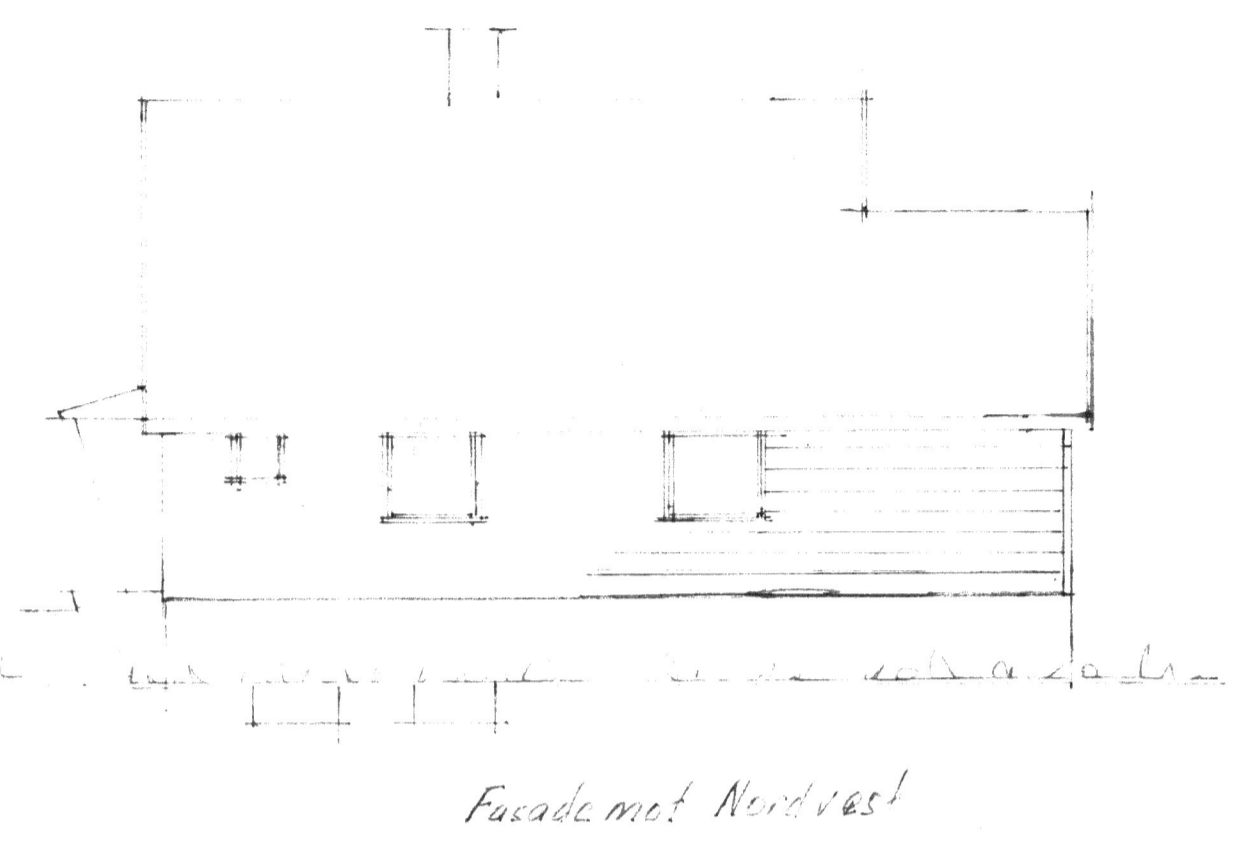
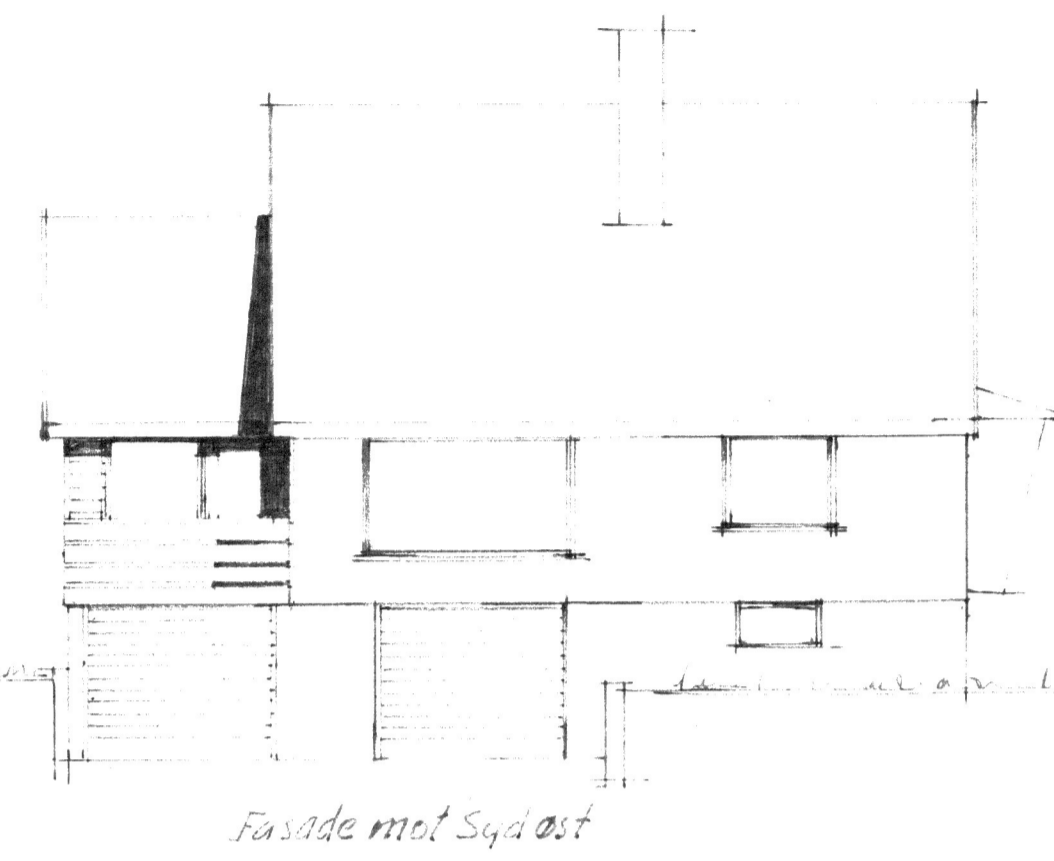
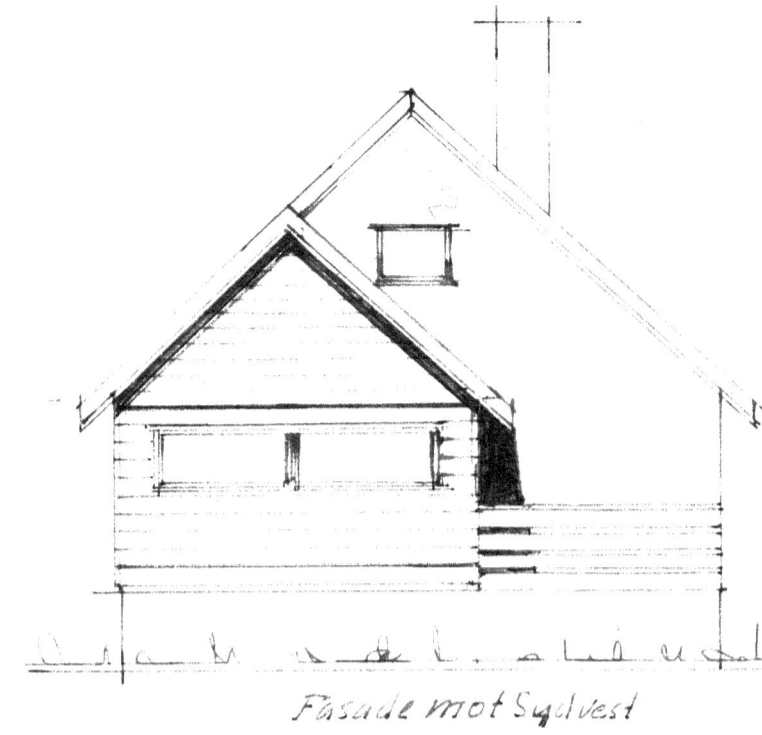
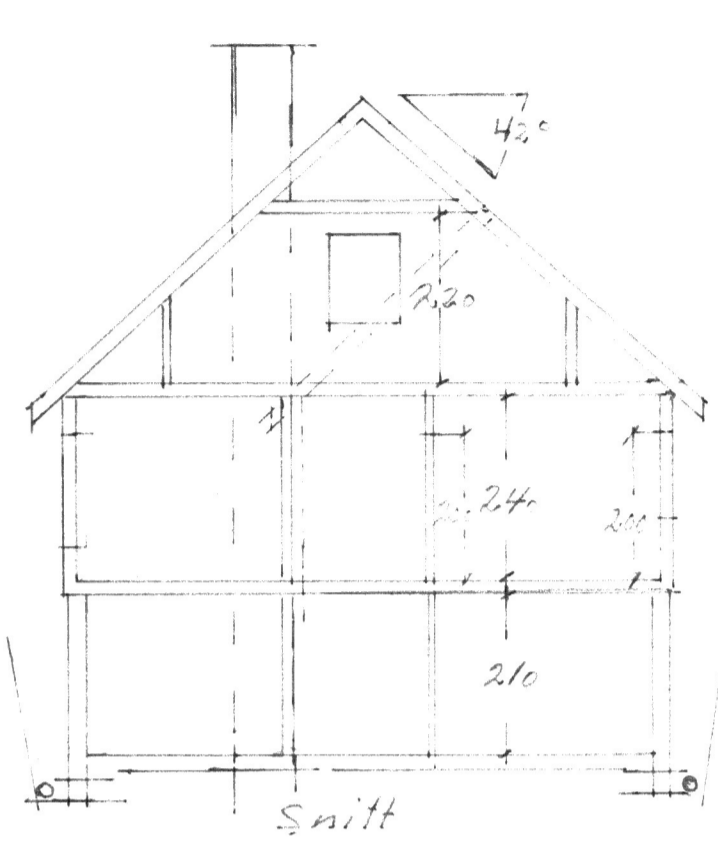
INREDNING AV LOFT

KÅRE ANDREASSEN,
 SANDNESSJØEN

M=1:50

DES. 67.

Tegnet: *P. Skarvås*



Byggh. Håre Pedersen
Tilbygg på bolig
m/ garasje i kjeller.

Byggh. Hård Hårfagrengt 31.
Mål 1:100