

aktiv.



Harald Hårfagres gate 31, 8803 SANDNESSJØEN

**Romslig bolig over tre plan med
garasje og pent opparbeidet
uteområde.**



Eiendomsmegler

Lisa Helgesen

Mobil 906 54 452

E-post lisa.helgesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen.

TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 390,-
Total ink omk.: Kr 2 871 390,-
Selger: Roger Andreassen
Kim Arve Andreassen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 183/211 kvm
Tomtstr.: 1092.6 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 484
Oppdragsnr.: 1808260001

Romslig bolig over tre plan med garasje og pent opparbeidet uteområde.

Velkommen til Harald Hårfagres gate 31, Sandnessjøen! Eiendommen ligger i et etablert boligområde, kun 1,5 km fra sentrum. Området byr på enkel tilgang til kommunale tjenester, skole, barnehage og flotte turmuligheter. Tomten er pent opparbeidet med plen og hage, og har privat avkjørsel fra kommunal vei.

Boligen, oppført i 1961, har et bruksareal på 211 m² fordelt på tre etasjer: kjeller, hovedetasje og loft. Planløsningen inkluderer stue, kjøkken, bad, vaskerom, flere soverom, gang og bod. Kjelleren har to garasjer, hvorav én med direkte tilgang til boligen. Uteplassen består av en takterrasse over garasje og balkong på loftet.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	16
Om eiendommen	22
Egenerklæring	77
Energiattest	83
Forbrukerinformasjon	145
Budskjema	146

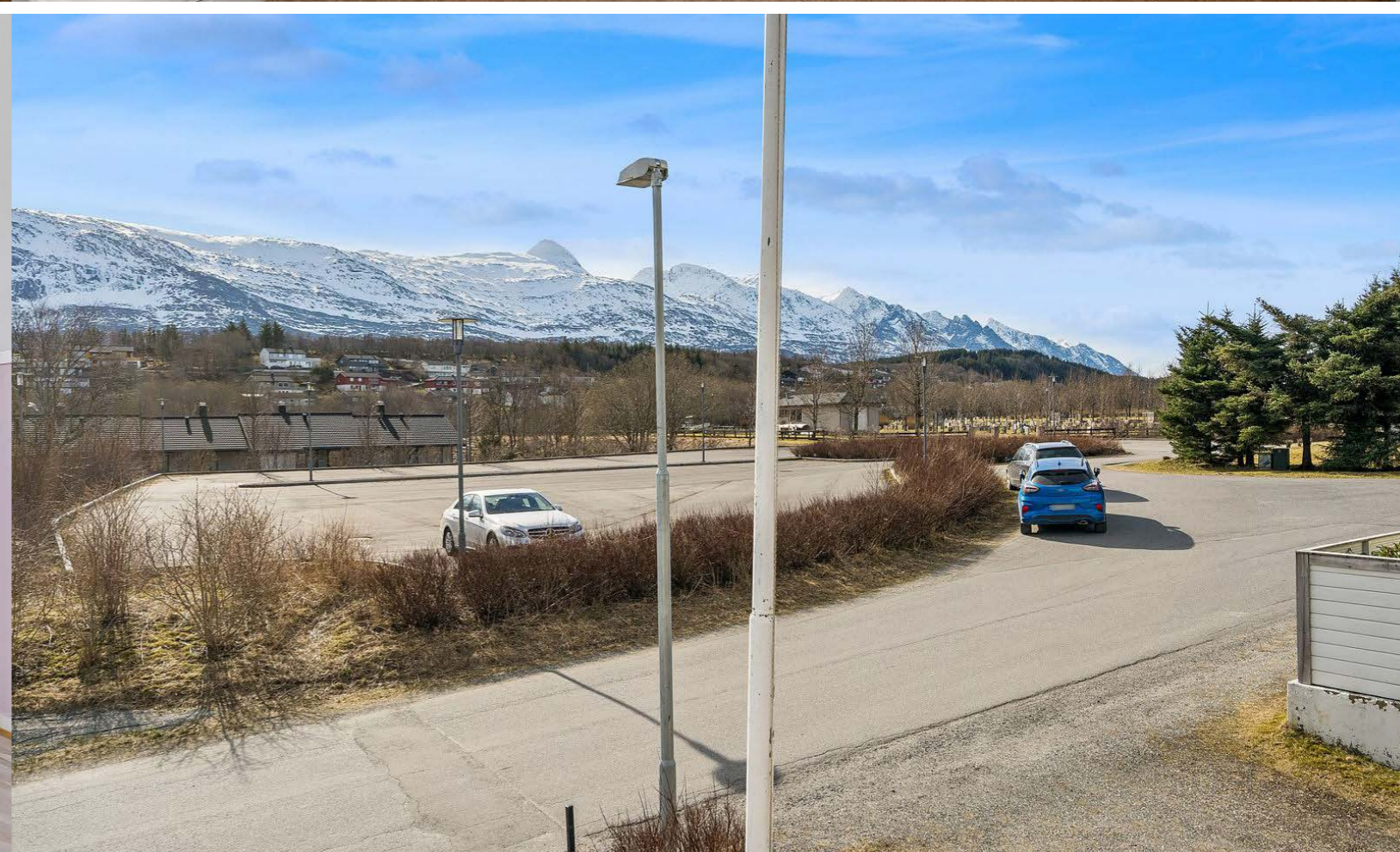






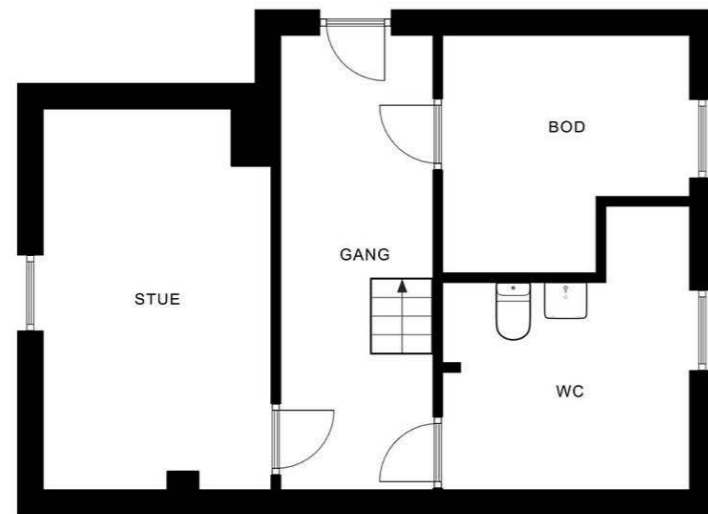






Plantegning

1. etasje

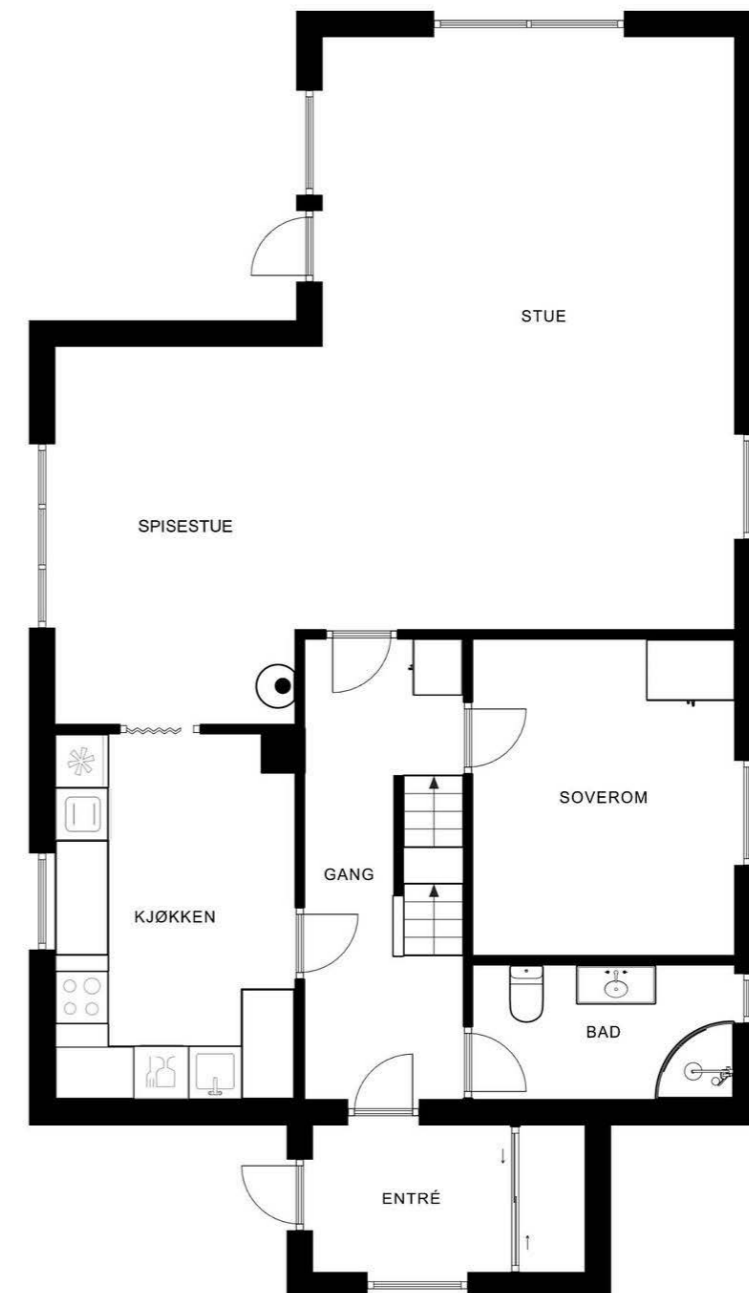


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 211 kvm

TBA: 19 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 kvm Inneholder: Vaskerom, bod, gang, kjellerstue og garasje

BRA-e: 24 kvm Inneholder: Garasje1. etasje

BRA-i: 88 kvm Inneholder: Stue, kjøkken, soverom, bad, gang og vindfang

2. etasje

BRA-i: 34 kvm Inneholder: Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

Bod

Areal i lekestue/bod er målt opp av eier etter befaring, da denne var låst på befaringdagen.

Takhøyde er ikke kontrollert.

Det bemerkes av rombenevnelsen er basert på rommets bruk ved befaring, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent iht. tegninger. Punktet må leses i sammenheng med "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1092.6 kvm

Tomtebeskrivelse

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

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Harald Hårfagres gate i Sandnessjøen, Alstahaug kommune, i et etablert

boligområde. Det er ca. 1,5 km til sentrum av Sandnessjøen, hvor man finner diverse servicetilbud og fasiliteter.

Adkomst

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.

Bygningssakkyndig

Sebastian Schneider

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Byggegrunnen og fundamenteringen er av ukjent type. Grunnmuren består av betong, hvor løsningen er synlig gjennom veggventiler. Dreneringen er fra byggeåret og er ikke modernisert.

Veggkonstruksjonen består av liggende, malt bordkledning på et bindingsverk av trestendere. Stenderverket er kledd med asfaltplater og er utlektet.

Takkonstruksjonen består av plassbygde A-takstoler, isolert med glassvattmatter og med taktro av trepanel. Taket er teknet med sorte, steinbelagte stålplater, og det er opplyst at den opprinnelige taktekingen av eternitt ligger under. Takrenner og nedløpsrør er utført i lakkert stål. Det er montert takstige for feier, men uten plattform ved pipen.

Boligen har to etasjeskillere av trebjelker: ett mellom første etasje og loft, og ett mellom kjeller og første etasje. Kjelleren har gulv på grunn.

Vinduene er av tre med tolags glass og har varierende alder. Vinduene i kjelleren er fra byggeåret, mens vinduene i første etasje er av nyere dato. Hovedytterdøren er av tre med glass, og garasjeportene er av stål. Balkongdøren i stuen er i malt tre med vindu, og på loftet er det en hvitmalt dobbeldør i tre ut til balkongen.

Over garasjen er det en takterrasse med tekking av rullepapp og et dekke av trykkimpregnerte terrassebord. Terrassen på loftet har tekking av rullepapp. Trappen til inngangspartiet er laget av galvanisert stål med strekkmetall i trinnene, og det er en bratt trapp opp til takterrassen over garasjen.

Eiendommen inkluderer også en utebod/lekestue bygget i tre med takteking av stålplater. Denne var ikke tilgjengelig for innvendig befaring.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Feil med lås på kjøkkenvindu. Fukt altandør. Lekasje på vannkran/rør ut på bakside.

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

Altandør

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Utført av faglært, Polygon, 2015: Tetting av lekasje, usikker på årstall.

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

Ja

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Utført av faglært, Polygon, 2016: Fikset lekasje

Innhold

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har en ventilator med uttrekk over koketoppen, med rør ut gjennom yttervegg. Det er registrert et hakk i en skuffefront under vasken, en defekt på en skapdør til et hjørneskap og mindre høydeforskjeller i skjøtene på benkeplaten. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet er renoverert etter byggeår med fliser på vegger og gulv, og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med et 90 x 90 cm dusjkabinett med glassvegger, en 120 cm bred innredning med underskap, enkel servant, overskap og speil med overlys. Det er i tillegg et høyskap og et gulvmontert toalett. Badet har en ventil i ytterveggen.

Vaskerom kjeller:

Eldre vaskerom med beiset panel i tak og vinylbelegg på vegger. Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med en utslagsvask av rustfritt stål, et gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er en ventil i veggen.

Standard

Gulv: Gulvbelegg i gang, soverom og kjøkken.

Laminat i vindfang. Stuen i 1. etasje har parkett, hvor det er fuktskader i et hjørne. I kjelleren er det en kombinasjon av laminat og belegg, med en fuktskade på laminatet i gangen. Loftet har laminat på ett soverom og belegg i det andre soverommet og gangen.

Vegger: 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. I kjelleren er det en kombinasjon av malte plater og malt panel. På loftet er det malt tapet på ett rom, malte plater på det andre og tapet i gangen. Det er stedvis løs tapet på loftet.

Himling: Malte himlingsplater i de fleste rom i 1. etasje, med unntak av soverom som har malt slett tak. Kjelleren har panel i alle himlinger. På loftet er det slett malt himling i ett soverom, og "asiatpanel/koreapanel" i tak i gang og ett soverom. Panelet i taket på loftet er noen steder i ferd med å ramle ned.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige rørinstallasjoner er i hovedsak uisolerte kobberrør. Det er noen steder brukt plastbelagte og isolerte kobberrør. Det er en lekkasje fra et rør som går til en utekran.
- Avløpsrør: Lite synlige avløpsrør. Det er et synlig kobberrør under servant på bad i 1. etasje, og noen steder kommer plastrør ut av vegg eller opp av gulv.
- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
- Ventilasjon: Det er ventiler i vegger og mekanisk avtrekk fra kjøkken.
- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe.
- Varmtvannstank: Det er en elektrisk bereder

montert i kjeller.

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

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Taktekking: 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 elde.

Nedløp og beslag: 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.

Veggkonstruksjon: 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.

Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Vinduer: 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.

Innvendig

Overflater: 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.

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

Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

Våtrom

1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er borret to hull i vegg gjennom fliser til høyre for innredning. Disse punkterer membran dersom dette finnes. Det er vindu av uegnet materiale nært våtsone.

1.Etasje > Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt: 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. 1.Etasje > Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler

tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Kjeller > Vaskerom - Overflater vegger og himling: Overflaten har fuktskade
Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet.
Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken

1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tekniske installasjoner

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

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

Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Vinduer kjeller: 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.
Dører balkondør stue 1 etg: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. 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.

Innvendig

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

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

Overflater gulv stue 1 etg: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Pipe og ildsted:

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.

Rom Under Terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Våtrom

Kjeller > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: 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

Tekniske installasjoner

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfall er inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft tilbygg: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

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

Fullstendig tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til bransjens sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Røros Internett

Parkering

Parkeringsmuligheter både på gårdsplassen og inne i garasjen.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedovn og elektriske panelovner.

Boligen har pipe av teglstein. Sotluke er plassert i kjeller. Vedovn er plassert i stue.

Innhentet opplysning fra piper og ildsted: (10.03.2026)

Alstahaug kommune opplyser at siste dato for feiing var 05.12.2012 og siste tilsyn var 30.01.2019. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

- Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

- Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

- 70 000 (Dokumentavgift)
- 300 (Panteattest kjøper)
- 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
- 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
- 16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet

(valgfritt))

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

71 390 (Omkostninger totalt)

88 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 888 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 891 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 924 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

I tillegg kommer renovasjon kr. 6 771,- fordelt på seks terminer.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 484 i Alstahaug kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst

følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

03.10.2005 - Dokumentnr: 2005/4144-1/71 - Pantedokument

Beløp: NOK 400 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

26.04.2010 - Dokumentnr: 2010/296282-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 200 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger stemplede tegninger for bolighus datert 03.05.1960. Tegninger viser fasade, 1.etg og kjeller. Det er ikke avsluttet med ferdigattest eller brukstillatelse. Dette var før det ble landsdekkende krav til søknadsplikt i 1965, og det er derfor ikke uvanlig at byggesaker har mangler i kommunens arkiver.

Det foreligger tegninger for tilbygg til bolighus stemplet sak 60/1963. Tilbygget viser kiosk. Det er ikke avsluttet med ferdigattest eller brukstillatelse. Det bemerkes at dette tilbygget på senere tidspunkt blir ombygget til garasje i annen søknad.

Det foreligger stemplede tegninger for innredning av loft stemplet sak 8/68. Tegning stemmer med dagens bruk av loft. Tiltaket er ikke avsluttet med ferdigattest eller brukstillatelse, noe som skulle foreligget for å lovlig ta loftet i bruk.

Det foreligger tegninger stemplet sak 84/81. Tegningene viser tilbygg av garasje og utvidelse av stue og altan over. Det ble utstedt ferdigattest for «Nybygg – Tilbygg til bolig» den 11.05.1982. Tegningene kommunen har sendt over er av svært dårlig kvalitet, men ser for megler ut til og i hovedsak stemme med dagens bruk. Foruten entre ser ut til å være tilbygd/bygd igjen og etablert altan over. Tegninger av kjeller er dårlig kvalitet, og ser ikke ut til å stemme med dagens utnyttelse. Det tas forbehold om at kjeller i sin helhet ikke er godkjent til varig opphold.

Utebod antas å være oppført som et tiltak som kunne være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningslovgivningen. Det bemerkes at tiltaket ikke er korrekt avsluttet med å registreres hos kommunen.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/ tilbakeføring til opprinnelig stand.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.05.1982.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Harald Hårfagres gate er en kommunal vei/gate som går rett forbi boligen. Det er etablert privat avkjørsel fra denne veien til huset. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg via private stikkledninger mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligebebyggelse

Følger reguleringsplan Området Matstia - Brattåsen (plan-ID 30001), som er en eldre reguleringsplan. Hoveddelen av eiendommen på 1027 m² er regulert til boliger, med mindre delarealer til kjørevei og offentlig friområde. Eiendommen berøres også av Detaljregulering for Sigurd Herses gate (plan-ID 20180070) for et delareal på 30 m² avsatt til kjøreveg.. 02.02.2004

Følger Kommuneplanens arealdel med kystsonen 2016-2022, ikrafttredelse 14.12.2016. Et delareal på 1092 kvm er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Om ikke annet er avtalt med megler skal akseptfristen på bud settes innenfor bankens åpningstid (09.00-15.00). Da megler er forpliktet til å innhente bekreftelse på finansiering.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3

(2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedlegg til salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport datert 10.03.2026
- Egenerklæring datert 05.03.2026
- Tegninger
- Målebrev
- Matrikkelrapport
- Grunnkart
- Ledningskart
- Reguleringsplan
- Energiattest (side 1)

Pga. plassmangel i salgsoppgaven foreligger ikke den komplette energiattesten. Denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Lisa Helgesen
Eiendomsmegler
lisa.helgesen@aktiv.no

Tlf: 906 54 452

Ansvarlig megler bistås av

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





Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 979158580
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

23.04.2026

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.

Harald Hårfagres gate 31, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 484
1820 ALSTAHAUG

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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.



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.co

m

915 99 084

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 straffansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Takterrasse over garasje har tekkning av rullepapp og dekke av trykkimpregnerte terrassebord. Det opplyses fra eier at det har vært en lekkasje i overgang mellom tekkning og veggpapp i 2020.

Takstingeniør har fått fremlagt skaderapporten. Det fremgår her at tekkning 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 befaringdagen. Konstruksjon under er ikke vurdert da denne er kledd inn med gips.

INNVEDIG

[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 beleggt. Det er en ukjent type tregulv under overflatene i alle rom. Det kan skimtes sponplater under beleggt 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.

Begge trapper er malte tretrapper. Begge har beleggt 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 renovert 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 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. 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.

Det er kun ventilatorer 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 sikringskap 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 veggventilatorer.

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

Tomten er flat.

Det 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.

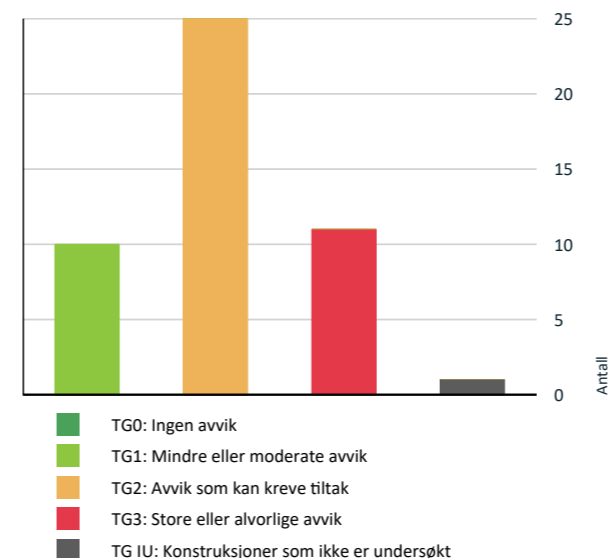
Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Denne er ikke søknadspliktig.

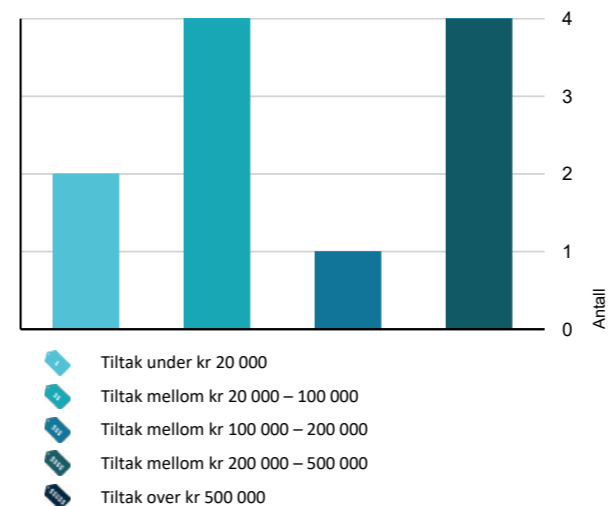
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Fuksikring 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 > Takteking [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](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



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.
------	---------	---

UTVENDIG

! TE 2 Takteking

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 takteking av eternitt ligger under nåværende takteking. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det 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 inspisierer 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 takteking ble lagt på.



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



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



Bildet viser takteking 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

TE 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.



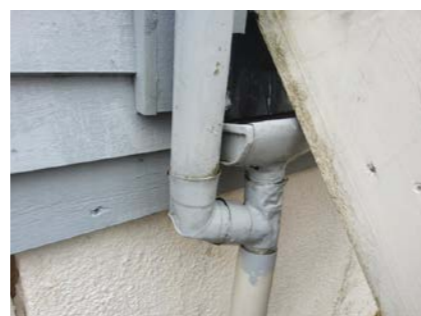
Bildet viser takrenne og nedløpsrør på baksiden av huset



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

TE 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 fuktverdier 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 skrapping/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 vegggen 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 skrapping/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.

TE 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.

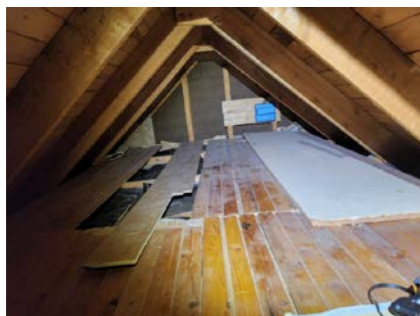
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

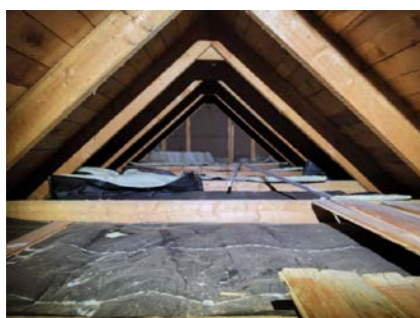
Det er ikke nødvendig med tiltak slik det foreligger i dag. Det er å anbefale at takteking overvåkes.



Fuktmåling i taktro uten unormale verdier.



Krypeloft



Krypeloft

TG 10 Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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 innsetningsdetaljer.
- 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 besiktiget 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

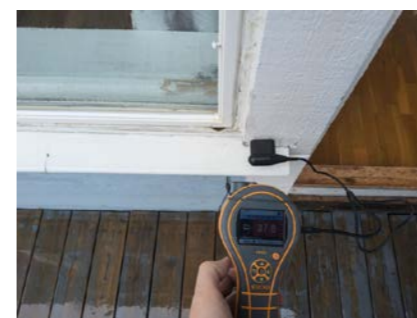


Vindu fra utsiden. En del maling har flasket av

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

TO 1 Dører balkondør loft

Beskrivelse

Hvitmalt dobbeldør av tre til balkong på loftet.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkondør på loftet er fra 2016 og i bra stand



Balkondør på loftet er fra 2016 og i bra stand

TO 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

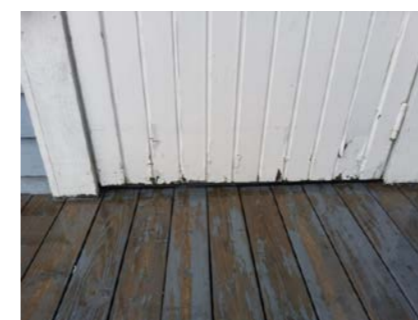
Tilstandsrapport



Punktert glass



Punktert glass



Utvendig fukt og råteskader.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takt Terrasse over garasje har tekkning av rullepapp og dekke av trykkimpregnerte terrassebord. Det opplyses fra eier at det har vært en lekkasje i overgang mellom tekkning og veggpapp i 2020. Takstingeniør har fått fremlagt skaderapporten. Det fremgår her at tekkning 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 befaringdagen. Konstruksjon under er ikke vurdert da denne er kledd inn med gips.

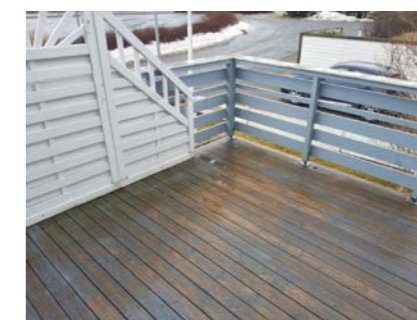
Årstall: 2016 Kilde: Andre opplysninger: Alder på tekkning er fastslått ut av en skaderapport fra Polygon.



Terrasse over garasje



Terrasse over garasje



Terrasse over garasje

TO 1 Balkonger, terrasser loft

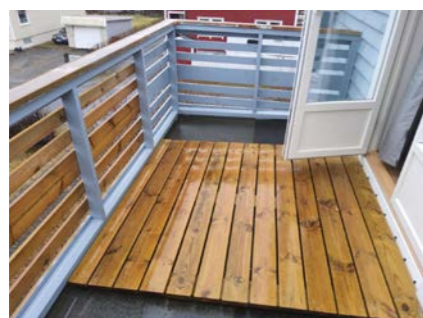
Beskrivelse

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

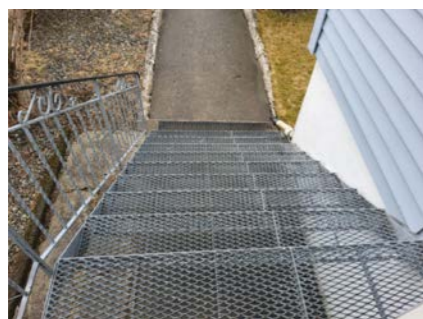


Terrasse over inngangsparti



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

INNVEDIG

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:

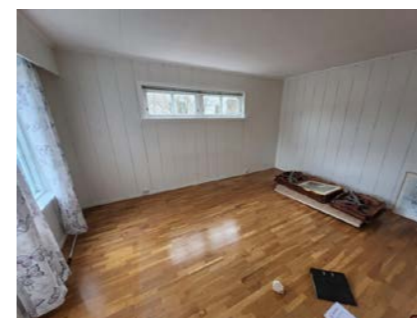
Det er ikke mulig å fastslå alder på noen overflater. Det må påregnes oppussing og modernisering i nær fremtid. Mer enn halvparten av forventet levetid for materialer/overflater er brukt opp. Kombinasjonen av alder, slitasje i overflate og merker/skruehull gjør at det settes TG 2 på overflater.

Konsekvens/tiltak

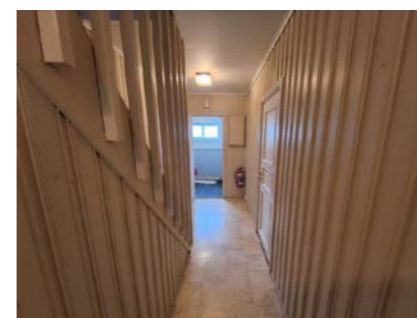
- Tiltak:

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.

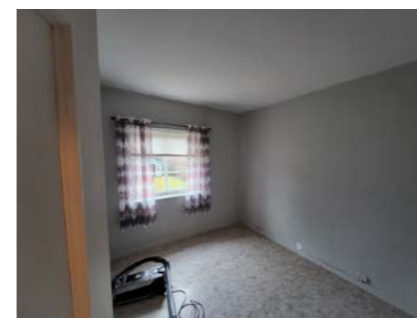
Tilstandsrapport



Stue



Gang



Soverom



Vindfang

TG 3 Overflater kjeller

Beskrivelse

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.

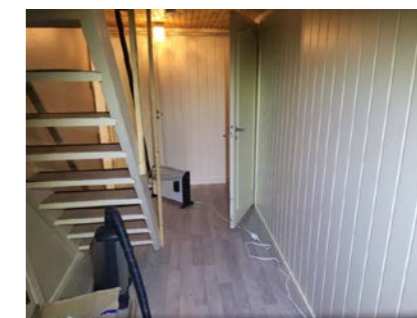
Det er en fuktskade på laminat i gang hvor eier har opplyst at det har stått en fryseboks. Det er denne skaden som gir grunnlag for TG3. Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater og materialer er brukt opp. Det må påregnes vedlikehold i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

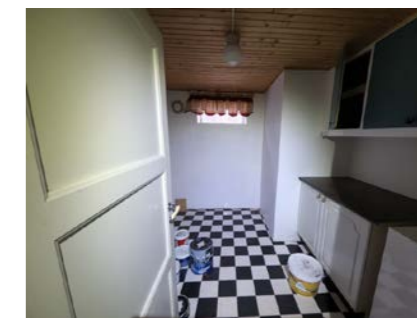
- Overflater må utbedres eller skiftes.

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.

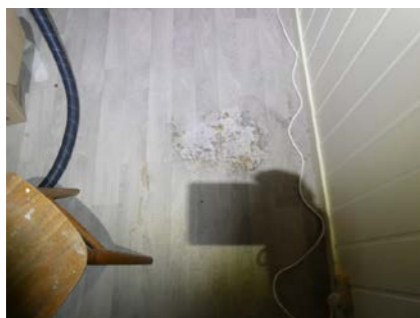
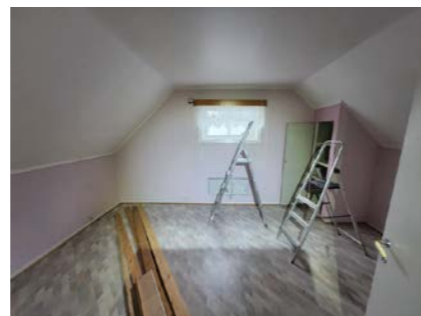


Gulv i kjellerbod

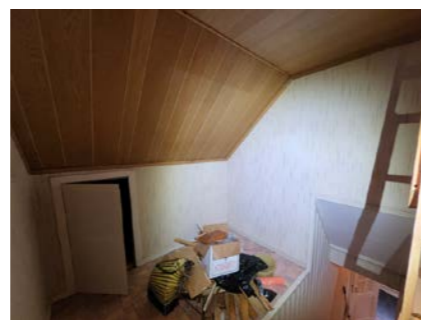
Tilstandsrapport



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/repares. 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.

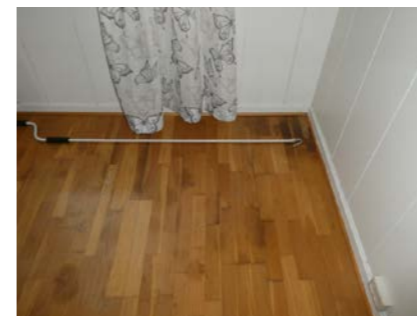
Konsekvens/tiltak

- 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 brennbar 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 brennbar 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

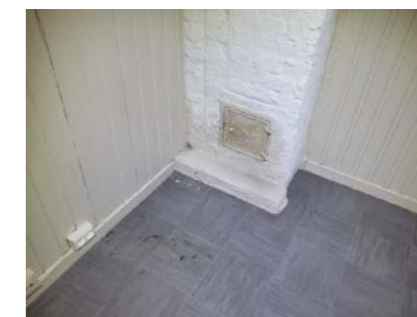
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

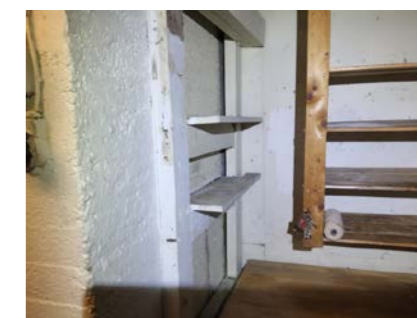
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 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 dampsperre 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 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:

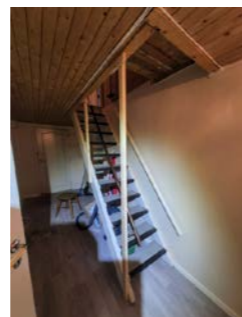
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

Konsekvens/tiltak

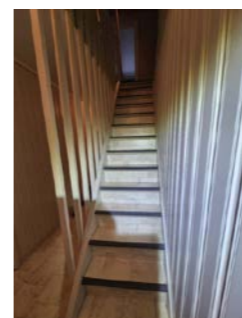
- Trappen må påregnes skiftes ut.

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

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 fasettslipte glass. Dørene i 1 etg. er sannsynligvis nyere enn byggeår. Dører i kjeller og loft stammer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

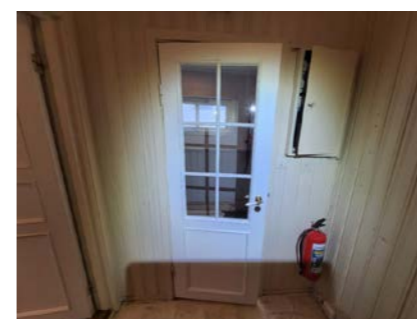
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

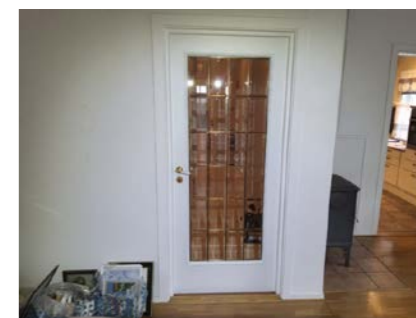
Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

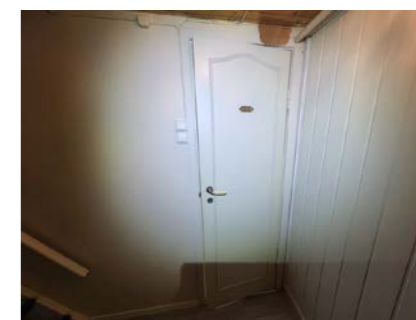
Skal man lukke avvik må det gjøres tiltak. Man kan oppnå TG1 ved å gå over alle dører og reparere alle mangler. For å få TG0 må alle dører skiftes. Det er ingen konsekvens av å ikke gjøre tiltak ut over de praktiske ulempene det medfører å ha dører som ikke virker som de skal, og den estetiske konsekvensen.



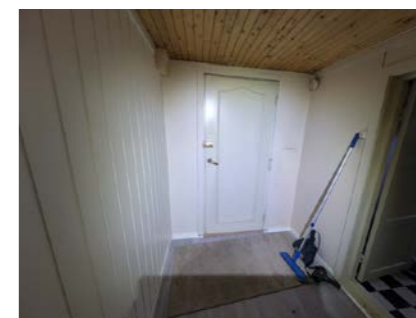
Dør vindfang



Dør stue



Dør vaskerom



Dør garasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Bilde av bad 1 etg.

1.ETASJE > BAD

TE 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 borret to hull i vegg gjennom fliser til høyre for innredning. Disse punkterer membran dersom dette finnes.

Det er vindu av uegnet materiale nært våtzone.

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.



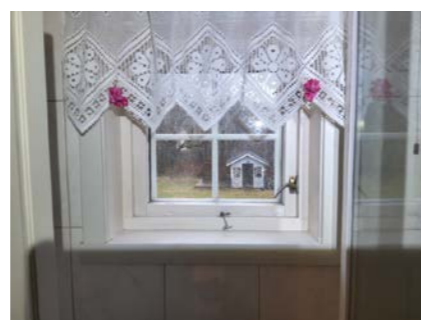
WC



Hull i fliser



Ingen utslag på fukt.



Vindu nært dusjkabinett

1.ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv på badet.

Vurdering av avvik:

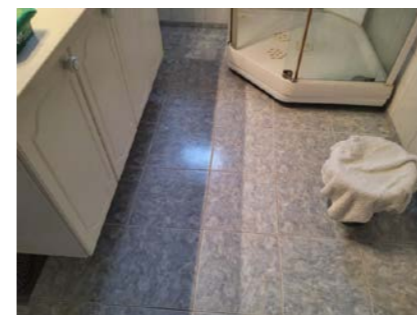
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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 servent, 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

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er en eldre støpejernsluk 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 våtzone.
- Det er rundt sluk påvist 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.

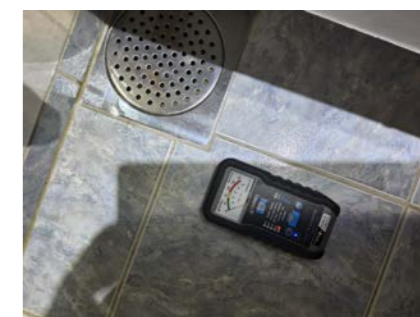
Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vannrett 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 tilleggende 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 tilleggende konstruksjoner, så det er ingen akutt fare. Men fornyelse av bad må påregnes i nær fremtid.



Støpejernsluk



Ingen registrert fukt

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer gjennom gulv ved servant



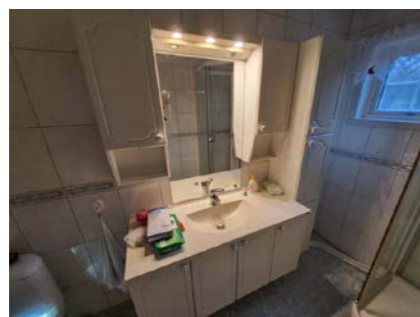
Rørgjennomføringer under dusj

1. ETASJE > BAD

TO 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 speill med overlys. Det er i tillegg et høyskap ved siden av innredning. Det er gulvmontert WC.



1. ETASJE > BAD

TO 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.

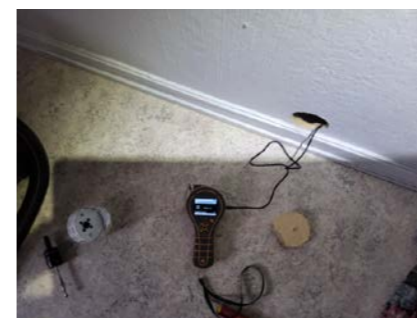
1. ETASJE > BAD

TO 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



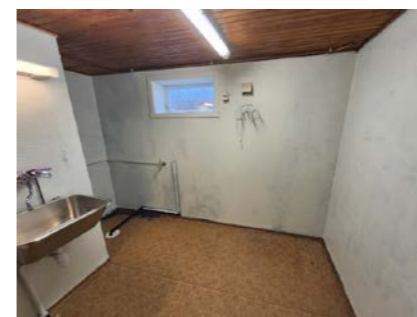
Fuktmåling mot bad.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom med ukjent alder.



Vaskerom i kjeller



Vaskerom i kjeller



Vaskerom i kjeller



Vaskerom i kjeller

KJELLER > VASKEROM

TO 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

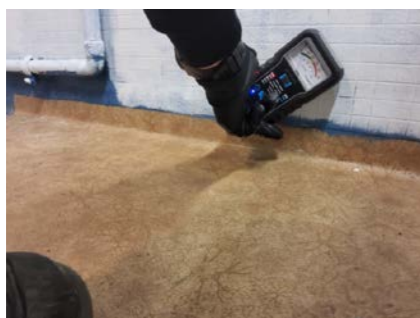
Det er flere steder i overgang mellom veggvinyl og gulvvinyl registrert at belegg har løsnet fra underlag. Det kan være kun limet som har sluppet, men det kan også være fukt som har forårsaket dette. Det er ingen utslag på fuktmåler på vegg. Det må nevnes at overflater på vegger begynner å bli svært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

TE 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:

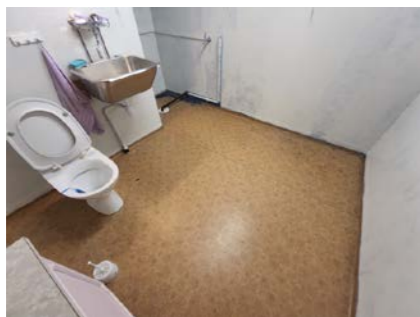
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

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.



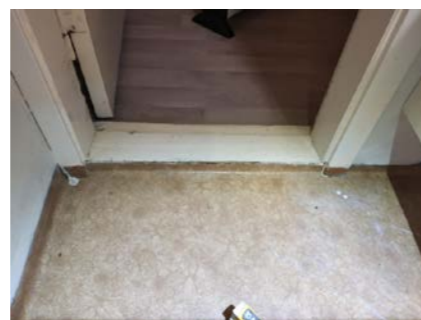
Gulv



Gulv nesten plant.



Måling av fall



Oppkant ved dør

KJELLER > VASKEROM

TE 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 tilliggende 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.

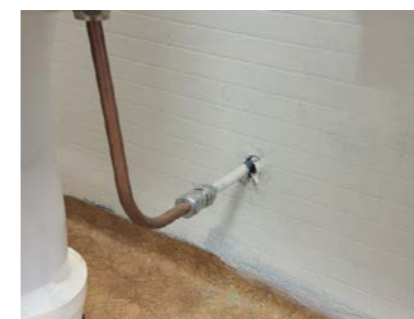
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



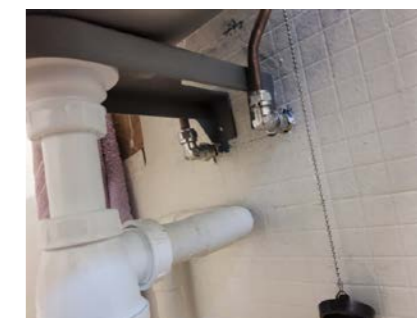
Plastsluk



Fuktmåling. Det tørreste stedet er akkurat rundt sluken.



Ikke fagmessige gjennomføringer



Ikke fagmessige gjennomføringer

KJELLER > VASKEROM

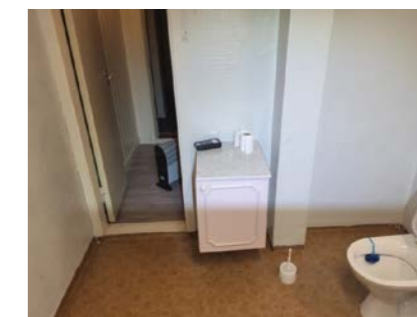
TE 1 Sanitærutstyr og innredning

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

TE 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/utskiftning.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Det meste av synlige rørinstallasjoner er uisolerte 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



Synlige kobberør



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 plaster 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

TE 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 inneløst klima, og potensielt fuktskader i yttervegger.



Ventil i stue

TE 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.

TE 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 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.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

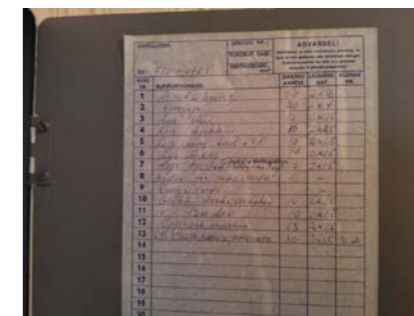
Anlegget ser for det meste ut til å være fra byggeår, med unntak av noen moderniseringer som ikke har en kjent alder. Nåværende eier har ikke selv bodd i huset og kjenner ikke anlegget godt. Det er min generelle vurdering at anlegget er godt vedlikeholdt, men trenger modernisering for å være godt tilpasset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



Sikringer



Utette gjennomføringer



Kursfortegnelse

Tilstandsrapport



Oversikt sikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TO 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.

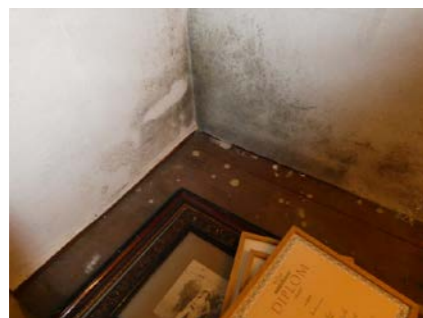
Det er ikke rør for taknedløp, noe som fører til at vann fra tak kan renne mot grunnmur.

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 garasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sopp i garasje



Sopp i garasje



Indikasjoner på fukt i garasje



Forhøyede fuktverdier i kjellergulv

TO 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 sprekkdannelser.

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.

TO 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

TO 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.
- Terreng 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.

TO 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.

TO 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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.



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



Ingen håndløper



Mangler rekkverk 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?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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 befaringdagen. 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	Takstingenjør

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 pantedokument.

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.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kim Arve Andreassen

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Harald Hårfagres Gate 31
8803 Sandnessjøen

1820-38/484/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1808260001 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Feil med lås på kjøkkenvindu. Fukt altandør. Lekasje på vannkran/rør ut på bakside.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Altandør

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av lekkage usikker på årstall.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

2



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Polygon fikset lekkage

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert. Usikker årstall

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Adresse Harald Hårfagres gate 31, 8803 SANDNESSJØEN	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281722
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 187821711
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 484
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 211,0 m²	Oppvarmet bruksareal 183,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
249,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
284,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år
51 998 kWh

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.ervert
- Bestående Under sammenståing Kulturminne
- Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
- Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

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

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	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	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

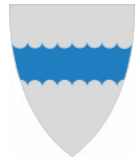
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.04.1960	08.11.2001	
Igangsettingstillatelse	29.04.1960	08.11.2001	
Tatt i bruk	30.06.1961	08.11.2001	

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

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.

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

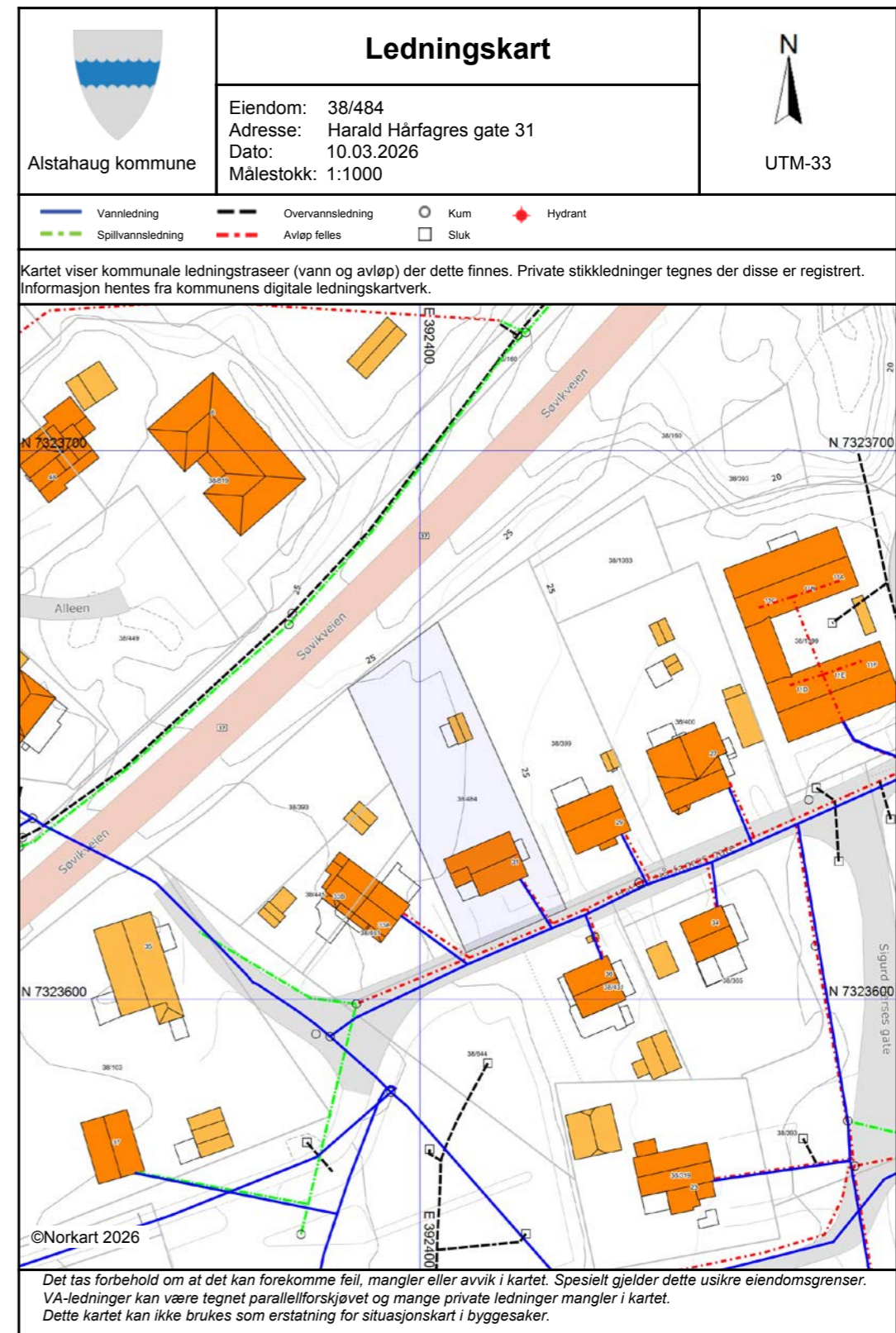
Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.01.2019	Tilsyn	05.12.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 90333746

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



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 Hårfagresgt. 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.

<p>I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt SKYLDELINGSFORRETNING¹⁾</p> <p>for å fastsette skylden for parsellen. Grensene er som beskrevet foran. Parsellen skal anvendes til byggetomt. Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 1 Øre. Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Bakkelund". Vi erklærer at vi har utført forretningen etter boste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings- menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.</p> <p>Forretningen sluttet. <i>Sandnessjøen</i> Oppmålingsjefen Sandnessjøen</p> <p>Påtegninger: ³⁾ <i>Lief Jørra</i> <i>Jan J. Kongsvik</i> Dok. nr. 3309/1196i dagbokført. 20. 1961 A. 1961 5. skriftlig skriverembete. <i>Jan J. Kongsvik</i></p>	<p>4039 U / 672706 30484 DEL DEL 10 - Målebrev Gjel</p> <p>Pr.koll 544 side J. nr. 635 L. nr. A. 1961 5. skriftlig skriverembete 3309/1196i A. 1961 5. skriftlig skriverembete</p> <p>Sandnessjøen..... kommune</p> <h2>MÅLEBREV</h2> <p>utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over Parsell av "Torolvaletta" (eiend. navn), gr. nr. 38 br. nr. 393 Parsellen er gitt br. nr. 484 (fylles ut av tinglysningsdommeren) Parsellen er også betegnet "Bakkelund" (fylles ut av oppmålingsjefen)</p> <p>Ar 161 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 "Torolvaletta" gr. nr. 38 br. nr. 393 i Sandnessjøen.</p> <p>Forretningen er forlangt av Sandnessjøen kommune.</p> <p>som har grunnbokshjemmel til eiendommen.</p> <p>Forretningen ble administrert av oppmålingsjefen,</p> <p>I nærvær av kartvite Bjarne Sandnes</p> <p>REGISTRERT I DEK 09 000 2005 ALSTHAUG KONTOR</p>
---	---

¹⁾ Hvis den utvalgte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i utvalgt reguleringsplan, skal fretdelingen godkjennes av landbruksdepartementet.
²⁾ Forretningen kan påbegynnes ti måneders fortløp angår skyldens utbetaling. Krev om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst o. l. Videre tinglysning. Her føres også ramfaser og spørsmål.

Ved forretningen emtte: 1)

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

Tomta ble satt ut i henhold til gjeldende stadfestet reguleringsplan, og merket med nedsatte jernbolter i hjørnene.

Den nye tomta målte:

Mot nord : 20,35 m. mot "Alfheim" 38/160.
Mot øst : 57,78 " " "Dalbakk" 38/399.
Mot syd : 20,00 " " "Hornesvegen"
Mot vest : 54,00 " " "Sandmoen II" 38/461, "Sandmoen" 38/445 og hovedbruket.

Aralet ble målt til 1.117,2 m² inkludert gategrunn.

Forretningen sluttet.

Handtegn

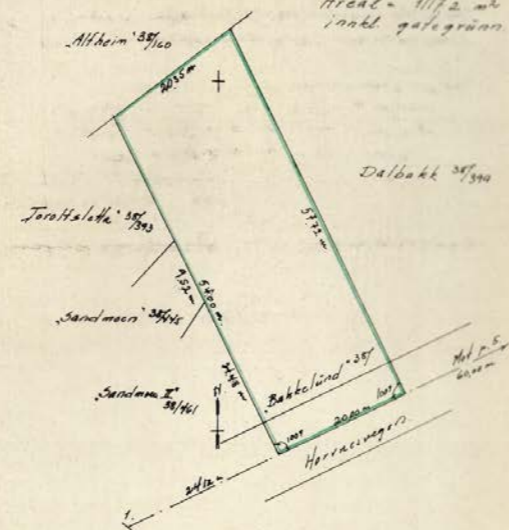
Oppmålingsjefen
Sandnessjøen

1) Her føres navn og matrিকalbetegnelser ved. alle gater og naboer som er opplyst, deuten opplyses hvem som er forskriftsmessig bekant, men ikke nper. Teksten videre redigeres av administratør. En bpr omfatter Grensebefaring, hvem som har plott eller andre grensene, hvilke dokumenter det er henvis til m. l. Videre kommer selve grensebefaringsplan med arealoppsett. Tilsett eventuelle generelle tilføyelser.

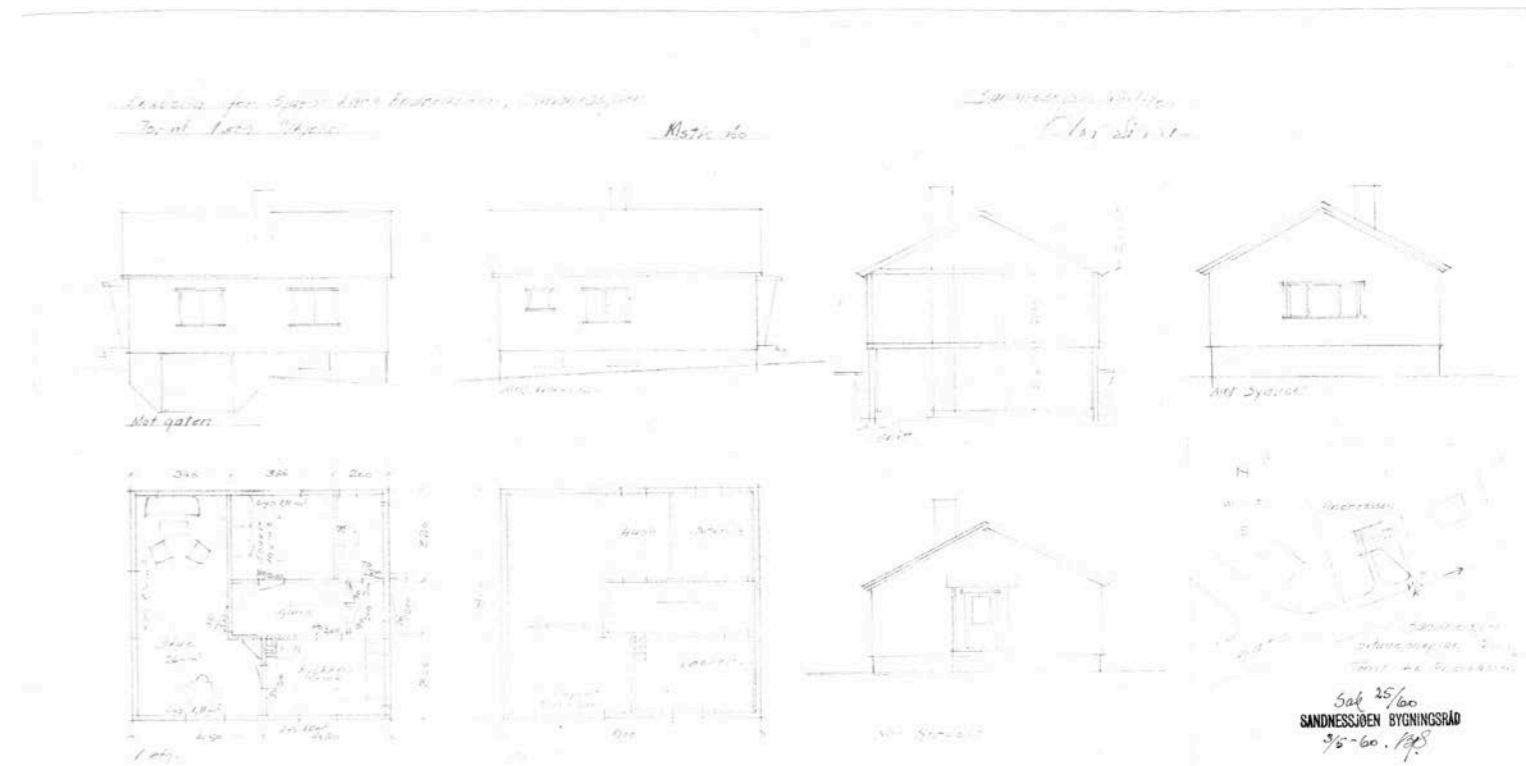
För inntegning eller innleming av kart.

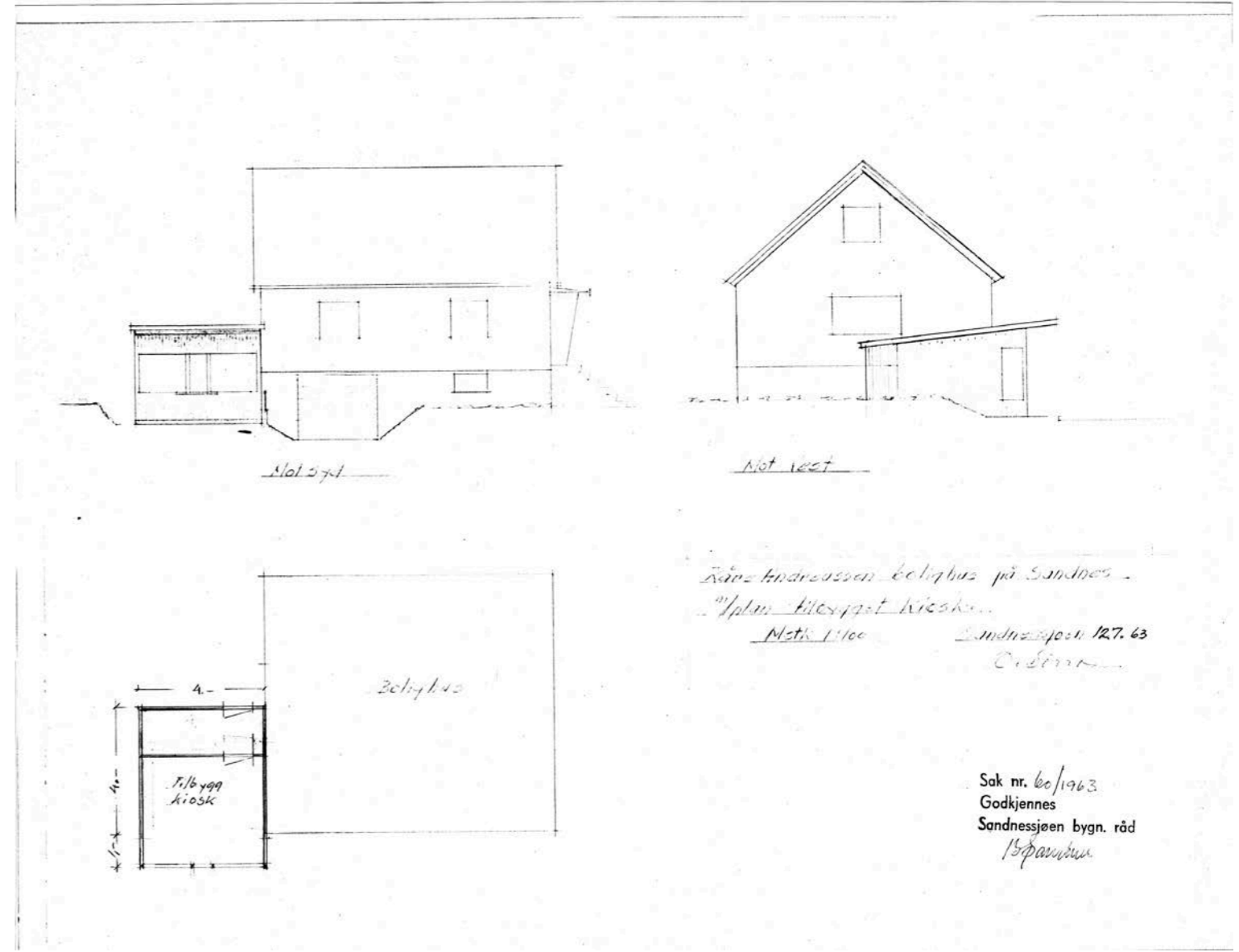
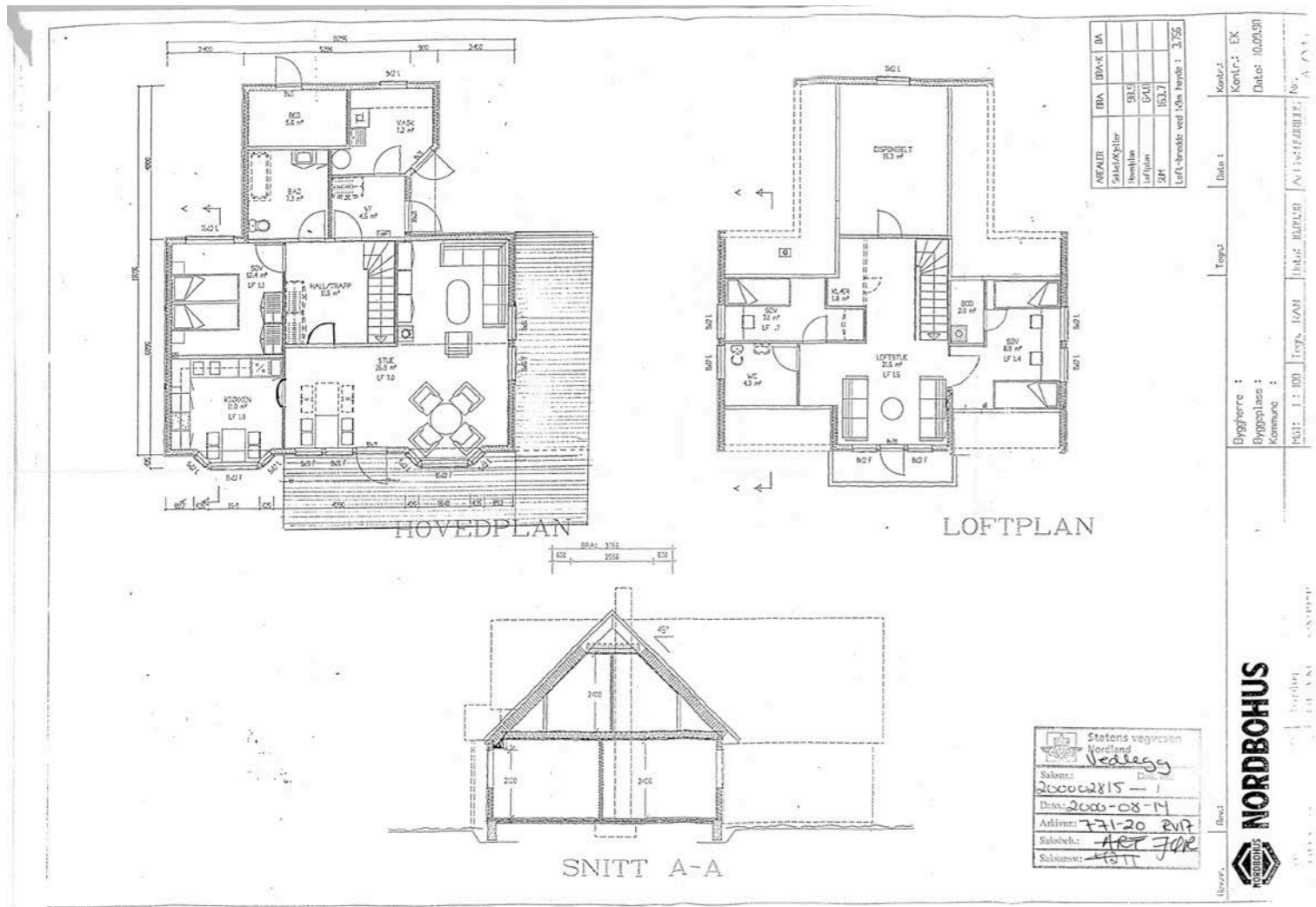
Kart
over "Bakkelind", parsell av "Torekalleth"
gnr. 38, br. nr. 393 i Sandnessjøen

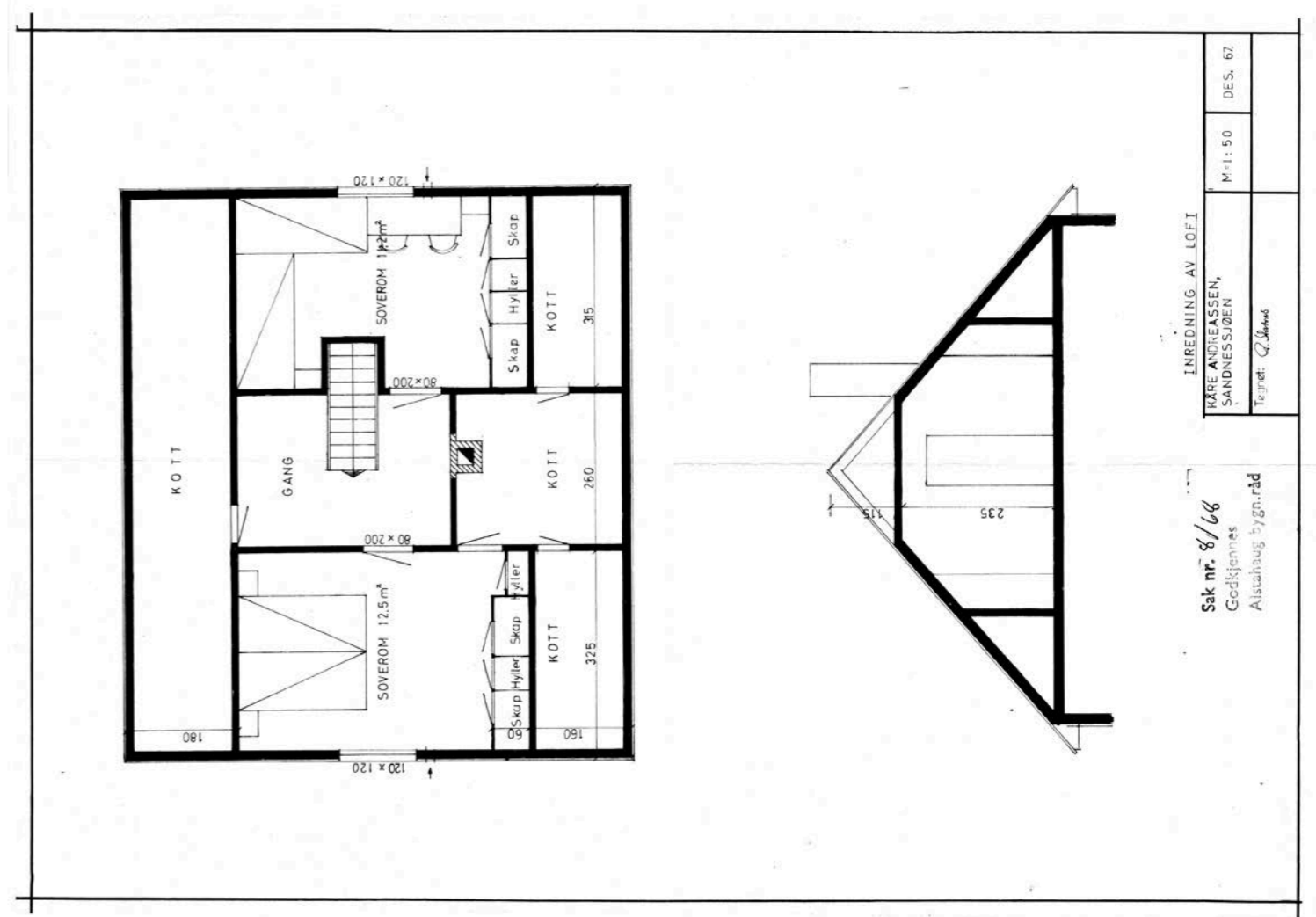
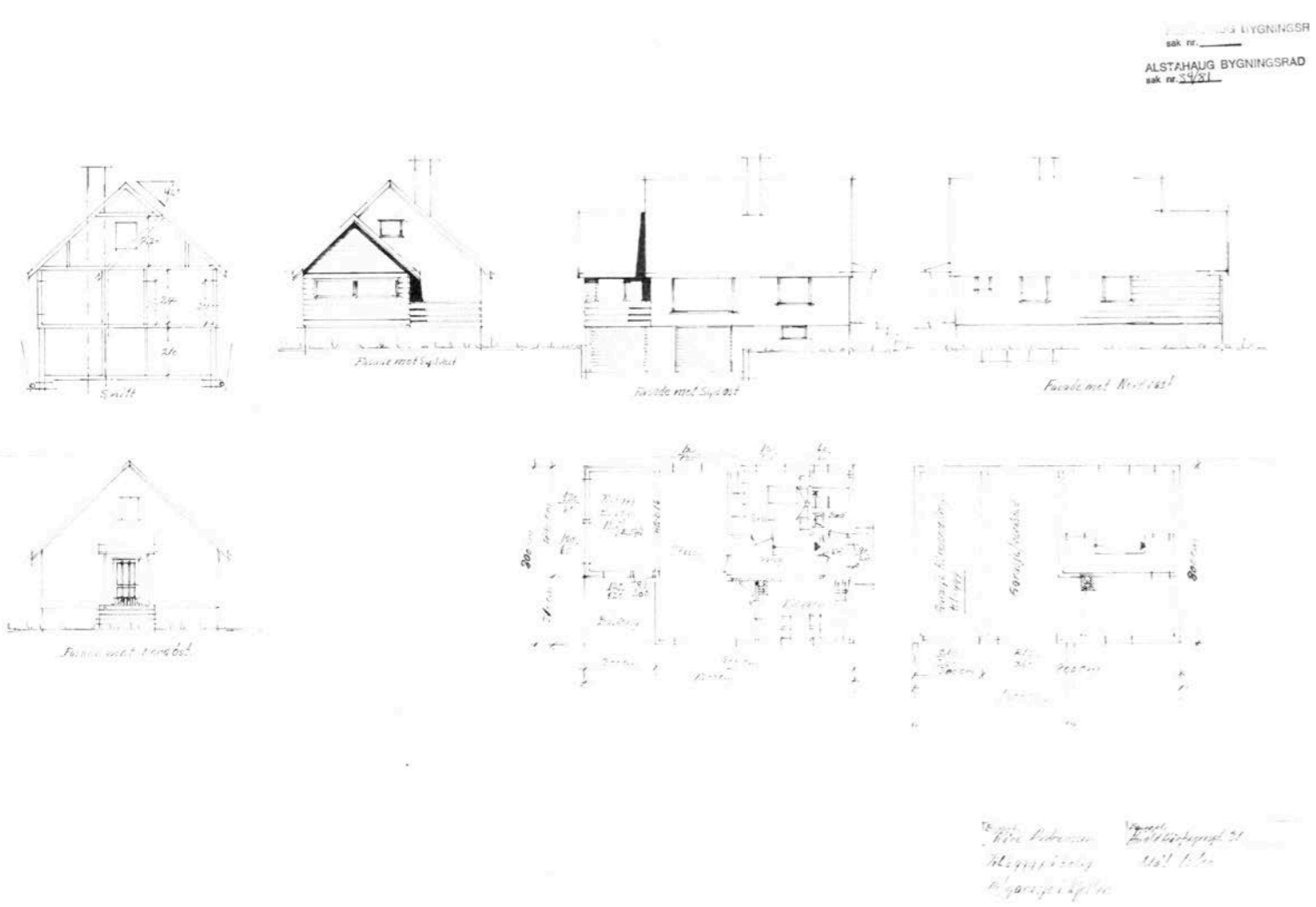
Må 1:500
Areal = 1117,2 m²
inkl. gategrunn



Punkt 1. y = 322653 X = 475687
5. y = 333000 X = 478100









Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Planopplysninger

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								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

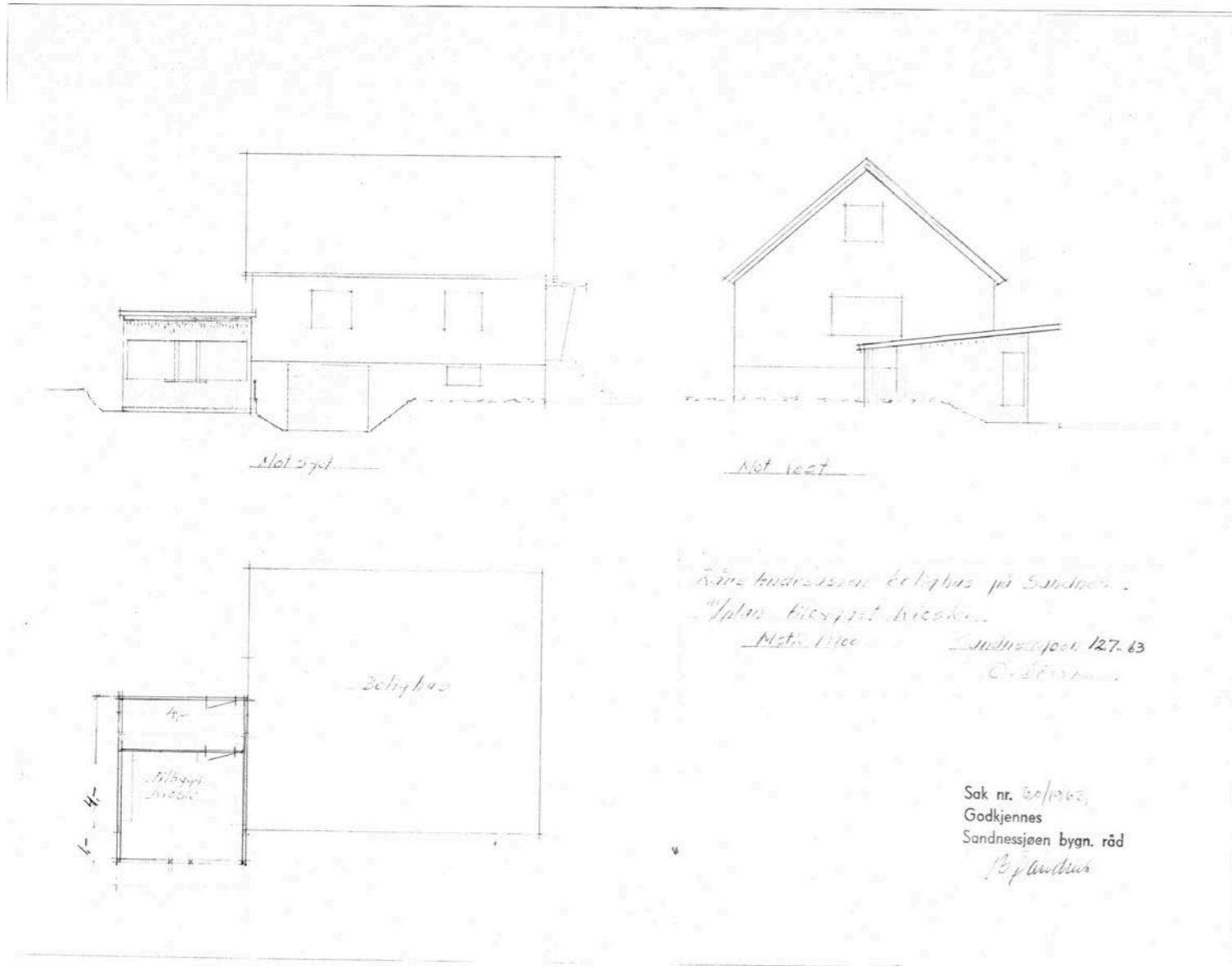
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201622	
Navn	Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.12.2016	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf	
Delarealer	Delareal	1 092 m ²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

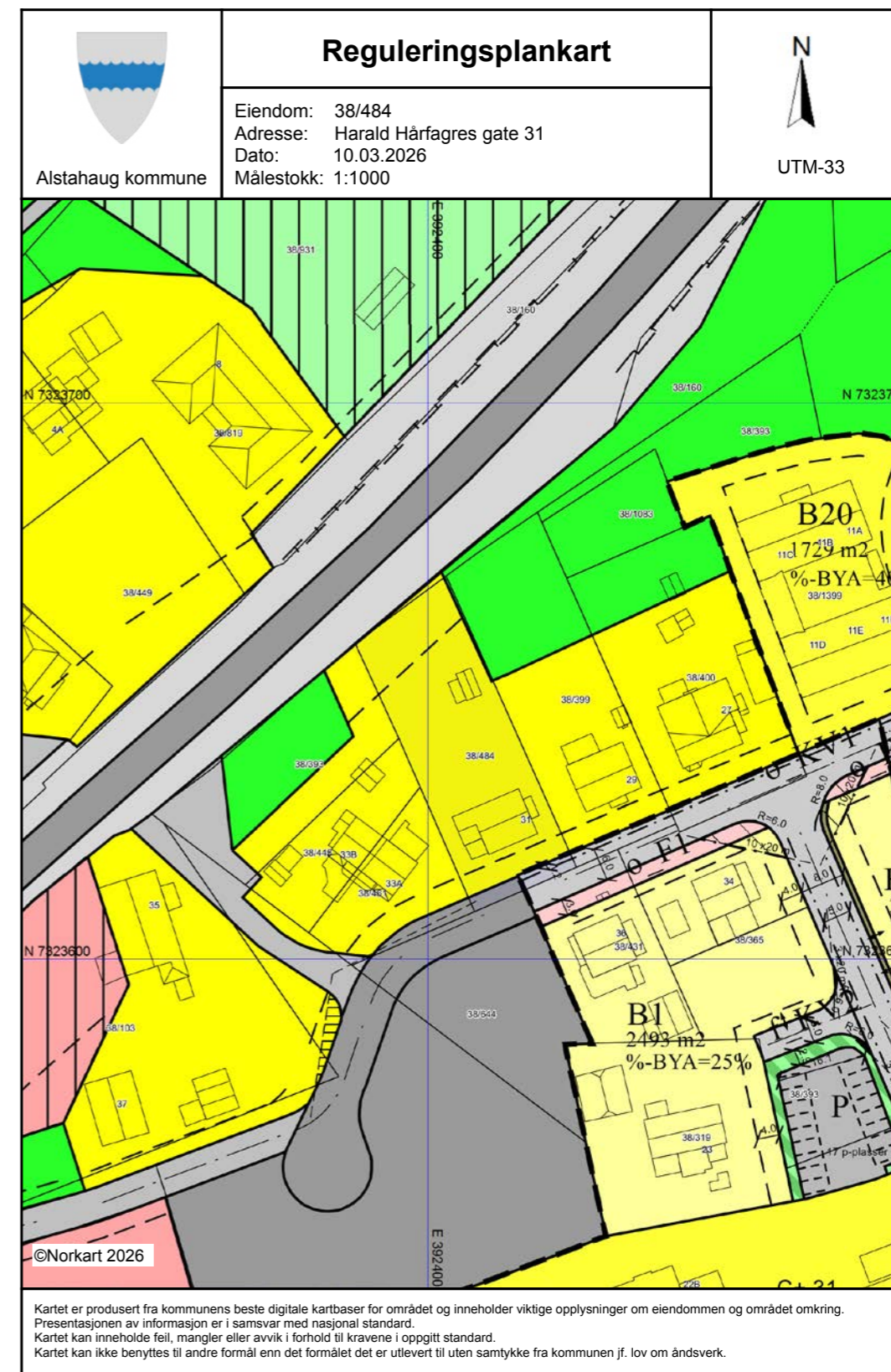
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.






























































Id	30001
Navn	Området Matstia - Brattåsen



Sak nr. 80/1903
 Godkjennes
 Sandnessjøen bygn. råd
 13. januar

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/128/30001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 28 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 8 m² Formål Offentlig friområde Feltnavn F 1</p> <p>Delareal 1 027 m² Formål Boliger Feltnavn B 6</p>
Id	20180070
Navn	Detaljregulering for Sigurd Herses gate
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/712/20180070_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 30 m² Formål Kjøreveg Feltnavn o_KV1</p>



Tegnforklaring		
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	Abc Påskriftradius
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskriftplantilbehør
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25.1)	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Kjøreveg	
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Parkeringsplass	
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25.1)	
	Friområder	
	Park	
	Anlegg for lek	
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25.1)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25.1)	
	Grav- og urnelund	
	Område for anlegg i grunnen	
	Frisiktsone ved veg	
	Bevaring av bygninger og anlegg	
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25.1)	
	Felles avkjørsel	
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25.1)	
	Grense for restriksjonsområde	
	Grense for bevaringsområde	
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25.1)	
	Boligbebyggelse	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	
	Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg	
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Annen veggrunn, teknisk anlegg	
	Annen veggrunn, grøntareal	
	Parkering	
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
	Grønnstruktur	
	Grønnstruktur kombinert med andre angitte	
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone - Frisikt	
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense	
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	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	

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:

Byggeområder (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 lek (L1) Park
Fareområder (PBL § 25 ledd nr.5)	Høyspentanlegg/ 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 Byggeområder (PBL § 25 ledd nr.1)

§1.1 Boliger med tilhørende anlegg (B1- 10)

- Områdene B1 til 10 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende småhus.
- Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.
- Tillatt bebygd areal (BYA) = 20 %.
- Maksimal gesimshøyde er 6 meter. Maksimal mønehøyde er 8 meter.
- 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.
- Eksisterende bebyggelse kan istandsettes, om – og påbygges og bygningsdelen fornyes under forutsetning at området karakter opprettholdes ved tilpasning av dimensjoner, tak og fasader, vinduer, farger og materialbruk.
- Generelt for høydefastsettelsen gjelder at høydene skal måles fra planert terreng gjennomsnittlig nivå rundt bygningene.
- Garasjer kan plasseres inntil 5 meter fra vegens formålsgrænse 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

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

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

- I området kan oppføres bygninger for lager, lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
- 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.
- BYA=40%.
- For områdene I1 og I2 er maksimal byggehøyde 10 meter.
- For spesielle installasjoner er det tillatt å bygge høyere enn maksimal byggehøyde.
- Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 parkeringsplass pr. 100 m² gulvflate.
- Områdene skal gies en tiltalende form med beplantning på minst 5% av arealet.

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

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

- Eksisterende vegetasjon innenfor områdene skal bevares i størst mulig grad.
- Område F1 skal skjermes mot RV17. Arealet skal tilrettelegges for leik og aking.
- Det skal iverksettes nødvendige skjøtselstiltak der det er behov for dette.
- Innenfor område F7 skal eksisterende sti vedlikeholdes og være tilgjengelig for allmenneheten. Det skal ikke gjøres tiltak som reduserer området rekreasjonsverdi. Skjøtselstiltak skal gjennomføres for å bedre området helhetsinntrykk.
- 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

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

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

- Området skal brukes til trafostasjon.
- 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

- Området skal brukes til gravlund med tilhørende bygninger og anlegg.
- Området skal gies en tiltalende form med beplantning og andre tiltak.
- 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

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

§ 5.4 Kulturelt område

- 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.
- Da området er en viktig innfallsport til Sandnessjøen, skal det gis en tiltalende form.
- 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

- Området skal fungere som en buffersone mellom industriområde og nærmeste omgivelser.
- Området skal ha et grønt preg.
- 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.

Området 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 utnytting",

Miljøverndepartementet 1990 og NS 3940.

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

Alstahaug kommune, plansektor, 09.05.03

EKO



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)

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

4.2 Boligbebyggelse (B3)

- Området kan benyttes til omsorgsboliger med tilhørende anlegg som parkering for bil og sykkel samt bygg for lager, utstyr og avfallsbeholdere.
- Tillatt utnyttelsesgrad (BYA) er maks 30 %. Maksimal mønehøyde er kote + 31. Det er tillatt med sokkeletasje eller kjeller.
- 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 SAMFERDSELANLEGG 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 Sikringssone - 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

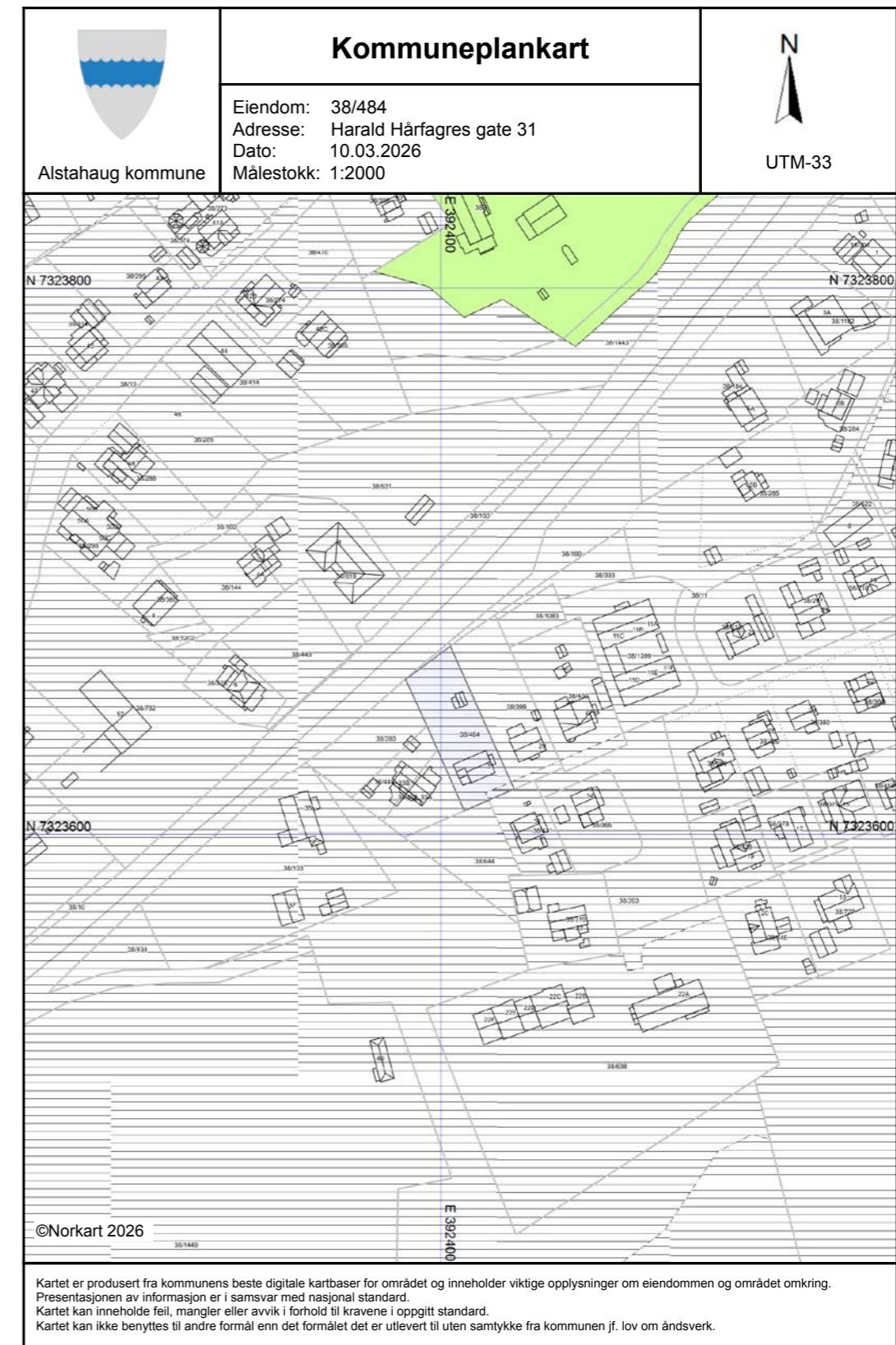
Detaljert plan for arealet som skal bygges ut skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.

8.2 Uteareal og parkering

Uteareal, parkeringsplass, P, og område for grønstruktur 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.



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)**
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**
Friområde - eksisterende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv**
Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)**
/ Angitthensynsone - Hensyn reindrift
/ Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
— Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)**
- - - Angitthensyngrense
- - - Detaljeringrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
■ Planområde
~ Grense for arealformål
~ Hovedveg - eksisterende
~ Samleveg - eksisterende



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008. (LOV 2008-06-27 nr. 71)
Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.
Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Revisjoner	dato
Revidert etter offentlig ettersyn	21.11.16
Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret	14.12.16

Vedtatt i kommunestyret: 14.12.16

Saksnr: 89/16

Innhold

Innledning.....	4
1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER	5
1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1).....	5
1.2 Rekkefølgekav (pbl § 11-9 nr 4).....	5
1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3).....	5
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, avkjørslser, 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 avlastingscenter (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.

Del A

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVtaler

1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)

Areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med eksisterende struktur og underordner seg eksisterende bygg.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Utfylling i sjø innenfor areal regulert til havneformål. Arealbruken på utfyllingsområdet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk.
- Eldre reguleringsplan samsvarer med kommuneplan og kan benyttes som grunnlag.

Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.

Fortetting

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosmet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.

1.2 RekkefølgekraV (pbl § 11-9 nr 4)

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygges før det er etablert:

- Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere.
- Sikker skolevei.

Hvilken infrastruktur og rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

- Det kan kreves forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis der utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, BYGGEGRONSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING

2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)

Dersom det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt byggehøyder skal bebyggelsen ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 8 meter og mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. Pbl 29-4)

Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyder er å ivareta lys- og romvirkning. Hovedregelen er at gesimshøyde er høyden til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflates ytre tekking. Mønehøyden er høyden mellom to skrå flater. Veileder for beregnings- og målereglene til Teknisk forskrift skal følges.

2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)

I 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er det forbud mot tiltak.

- Bestemmelsen gjelder ikke for områder som er regulert til områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur eller småbåthavn, samt i områder hvor det er fastsatt byggegrense.
- For områder satt av til havn eller småbåtanlegg er byggegrense satt i formålsgrensen, både i sjø og på land.

Byggeforbud langs vann og vassdrag

Det er forbudt med byggetiltak i en sone på 50 m langs vann og vassdrag, så fremt ikke annet er vist med hensynssone eller byggegrense i plankart.
Langs bekker: 20 meter

Avstand måles i horisontalplanet fra strandkant og/eller elvekant ved gjennomsnittlig vannstand. Funksjonell strandsone med byggegrense er vist i plankartet for LNFR områder med spredt bebyggelse.

2.3 Byggegrense mot vei

Der det ikke er vist byggegrenser i reguleringsplan, uregulert område, gjelder følgende for plassering av bebyggelse: (avstandene er målt fra midten av vegen)

- 15 meter fra gang- og sykkelveg
- 15 meter fra kommunal veg
- 50 meter fra fylkesveg (som hovedregel, men avstanden kan være mindre)

Statens vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til vegloven. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal vei.

2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsipper for universell utforming (UU) skal legges til grunn.
- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan UU skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

Hovedløsningen

I praksis innebærer universell utforming at det ikke lenger er tilstrekkelig med tilrettelagte løsninger for enkelte grupper. Det skal være én løsning – hovedløsningen – og den skal være brukbar for flest mulig. Det skal ikke være nødvendig å etablere egne innganger for rullestolbrukere. Alle som benytter byggverket skal kunne benytte samme inngang, samme heis/løfteinnretning og så videre.

Byggverk for publikum

Med byggverk for publikum menes alle typer bygninger og anlegg der publikum har tilgang. Bygninger kan være kulturhus, kino, offentlige kontor, legekontor, butikk, overnattingsbygg og lignende. Anlegg kan være sportsarenaer, bensinstasjoner, brygger, utendørs badeanlegg og lignende.

Arbeidsbygning

Arbeidsbygning er byggverk med arbeidsplasser, for eksempel kontor, fabrikk, verksted, museum, bibliotek, skoler og lignende. Arbeidsbygning er ofte byggverk for publikum og omvendt.

2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)

- Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskap.
- I alle plan -og byggesaker skal tiltakets estetikk i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning vurderes.
- Sammenhengende landskapstrekk skal ikke brytes. Nye bygg og tiltak skal plasseres og formes med hensyn til god terrengtilpasning og minst mulig bruk av sprengte skjæringer og fyllinger.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før kulturminnemyndighet har fått melding om tiltaket og myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse, jfr. Kulturminneloven.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU- vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives og det skal vises hvordan man vil ta hensyn til disse.

*Delrapporten **Landskapet i Alstahaug kommune**, datert 14.04.15, gir en beskrivelse av landskapet og retningslinjer.*

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder samt fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Dette gjelder stier, gang- og sykkelforbindelse til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, friområder, parker og områder for lek.

Temaplan grønnstruktur for Sandnessjøen skal legges til grunn i videre planprosesser.

4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

Søknadspiktlige tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til gående, syklende og trafikksikkerheten på berørt veinett.

Gate- og vegnettet skal anlegges med tilrettelegging for sykkeltrafikk. Statens vegvesens sykkelhåndbok bør legges til grunn for utforming.

4.2 Krav til infrastruktur, 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 tilfredsstillende 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 veistrekninger i Alstahaug kommune

4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

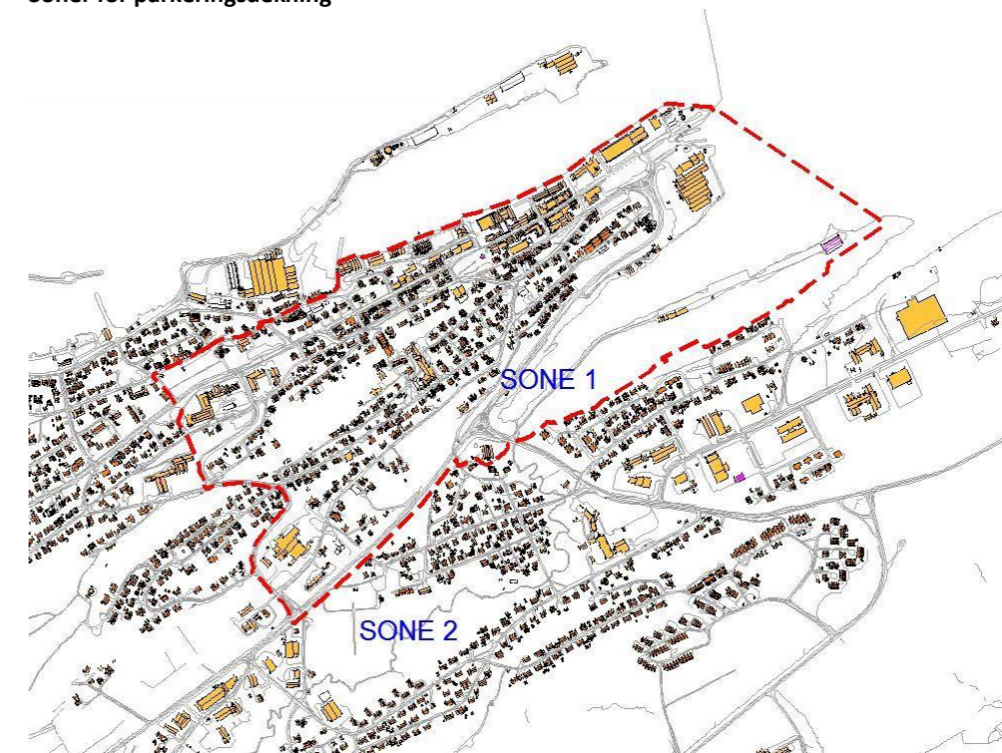
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensning vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
 - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
 - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasserDimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang.
- Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 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 konesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

Også for areal som ligger utenfor konesjonsområdet for fjernvarme kan kommunen pålegge tilknytningsplikt, samt vurdere å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konesjonsområdet for fjernvarme. Dette med tanke på utvidelse av fjernvarmeområdet.

5. HANDEL

5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5)

For etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet gjelder, følgende bestemmelser i tråd med Fylkesplan for Nordland:

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 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 Søvik, samt på øyene. Der kan handel etableres ut fra en konkret vurdering. Unntak er også plasskrevende varer, hvor arealer er avsatt. Se pkt 15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastningssenter.

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

6.1 Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8)

- Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred (kvikkleireskred, jordskred og steinsprang) og flom.
- All bebyggelse som har gulv lavere enn kote + 3.0 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare.
- Kaier, naust, og andre tiltak som kan tillates nærme sjø og under kravet til kotehøyde, skal dokumentere at det er dimensjonert og konstruert slik at det tåler økt havnivå, bølgekrefter og stormflo som kan legge tiltak under vann.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Nye tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

Alle reguleringsplaner og tiltak i strandsonen skal inneholde vurdering av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak. Skredssikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

Støyforholdene i utbyggingsområder for bolig, friområder og offentlige bygninger skal ikke overskride det som er anbefalt i Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller etterfølgende revisjoner.

For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs FV 17, kreves støyfaglig rapport. Denne skal dokumentere at støykrav i veileder er oppfylt. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5)

Høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

Spenning	Avstand (minimum horisontale avstand)
420 kV-800A	105 meter
300 kv-800A	67 meter
132kV-200A	37 meter
20 kV - 20 A	10 meter

Strømførende jordkabel

For bebyggelse for opphold av personer er byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer minimum 6 meter fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8)

Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning skal tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet vurderes.

Anbefalt grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til en hver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) skal være retningsgivende.

7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

(pbl § 11-9 nr 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal vise alle risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

8. Barn og unge

(pbl § 11-9 nr 5 og 8)

Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

I alle utbyggingsområder skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen.

Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.

Se Temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK)

9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8)

Område A og B (Holmen og Sandnesvågen):

Innenfor byutviklingsområde skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, lekeplasser og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

Område B: Tidligere kommuneplan la opp til blant annet småbåthavn og gang- sykkelbro over Sandnesvågen.

9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

- Avgrensning av sentrum er vist med rød illustrasjonslinje i plankartet.
- Det skal utarbeides en områderegulering for sentrum. Det skal her fokuseres på sentrumsformål, byutviklingsområde og havnepromenade.
- Innenfor dette området skal Utviklingsplan for sentrum, vedtatt 05.03.13, samt temaplanene Grøntstrukturplan for Sandnessjøen og Trafikkmønsterplan, være retningsgivende for utarbeiding av planer og gjennomføring av tiltak.

9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

- Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.
- Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.
- I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA.

Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Både ny og gjenværende bolig skal ha tilfredsstillende uteoppholdsareal.

9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)

- Minste tomteareal for eneboliger er 700 m² og for tomannsboliger 750 m². I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 %.
- Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. pkt 1.2 følges.
- Boligområder langs FV 17 mellom Rishatten og Kleivskaret skal ha etablert gang- og sykkelvei før igangsettingstillatelse kan gis.
- Fremtidige boligområder, BB1 og BB2, skal bygges ut i rekkefølge som angitt med nummerering.
- Ved regulering av boligområder der hensynsone H530 hensyn friluftsliv vises, skal det planlegges sikker passasje til hovedstier/turområder.

Alt areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt.

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Fritidsbebyggelsen skal maks ha en størrelse på 125 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 skjermer nærliggende bebyggelse.

9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

- I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.
- Det stilles krav til detaljert reguleringsplan i alle områder for framtidig idrettsanlegg.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.

9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

Sammen med planforslag skal det utarbeides driftsplan som beskriver forutsetninger og tiltak før, under og etter driftsperioden.

I område med løsmasser skal området i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig form etter driftsfasen.

10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

10.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)

- Formålet gjelder hoved infrastruktur som veier, sykkelveier, havn og traseer for teknisk infrastruktur.
- Mindre justeringer av vegtrase, siktutbedring, opparbeiding av møteplasser, sikringstiltak og lignende innenfor eiendomsgrensen til vegarealet kan gjøres uten reguleringsplan
- Krav til sikt og utforming av avkjørsler skal oppfylles i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker.

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

- Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag innenfor eller i tilknytning til by og tettsteder.
- Grønnstrukturplan for Sandnessjøen skal legges til grunn.
- Innenfor sentrumsavgrensning skal det ikke fortettes slik at grønnstruktur går tapt.
- Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphold, som merking av stier, etablering av stier, skilting, rastebord, gapahuk og lignende kan tillates. Tiltak ut over dette skal være avklart i reguleringsplan.

Grønnstrukturplan for Sandnessjøen, datert 25.01.2016, skal brukes som grunnlag ved saksbehandling omkring grøntområdene.

Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

- I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, landbruksdrift eller allment friluftsmål.
- LNFR- områdene omfatter også bymarka. Marka er avgrenset i plankartet som bestemmelsesområde #2 med grønn illustrasjonslinje. Forvaltningsplan for Åsen gir føringer for tiltak innenfor området.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligenheter. Se veileder Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss T-1443 for mer info om stedbunden næring.

Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR- område. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 75 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 veger.
- 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 villlevende marine ressurser i sjø.
- I områder gitt formål fiske (F) har fiske prioritet. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte og oppvekstområde.
- I FFFN-områdene har fiske prioritet i perioden fiske pågår.
- Lokalisering av oppdrett/akvakultur og uttak av masser fra havbunn tillates ikke i disse områdene.
- I sjøen gjelder havressursloven mens i vassdrag er det først og fremst lakse- og innlandsfiskeoven og naturmangfoldloven som gir bestemmelsene for fiskeforvaltningen.

Kaste- og låssettingsplasser, gyte- og oppvekstområder er videreført fra gjeldende kommuneplan og vist som fiskeformål i plankartet.

Denne arealbruk vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv.

Hensyn til fiskerinæringen skal generelt, også i uplanlagte områder, tillegges stor vekt i konflikttilfeller.

Høsting av tang og tare skal ikke tillates i fiskeområder(F) og naturområder (N). Ved høsting i områder hvor det hekker mye fugl, må det vises hensyn, slik at det ikke oppstår forstyrrelser i hekkesesongen.

13.4 Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Innenfor formålet akvakultur(A) kan det legges ut akvakulturanlegg. Områdene omfatter godkjente og omsøkte lokaliteter for oppdrett. Områdene omfatter areal for oppankring- og fortøyningsanlegg over sjøoverflaten.
- Fortøyninger som ikke er til hinder for ferdsel kan gå inn i tilsluttende flerbruksområder akvakultur/ferdsel og fiske (AFF). I disse områdene kan fortøyninger til akvakulturanlegg etableres på -2 m inn mot land og ellers -25m. Det er ikke tillatt med installasjoner som er til hinder for ferdsel i disse områdene.
- Tiltak som kan forstyrre eller hindre akvakulturanlegg skal ikke tillates i nærheten. Det er forbud mot ferdsel 20 meter fra, og fiske 100 meter fra anleggene.
- Det tillates ikke anlegg i områder der det ligger kabler i sjøen.
- Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakulturanlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringvalg.

Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.

Anlegg må planlegges og utformes i henhold til gjeldende lovverk (Akvakulturloven, Forurensningsloven, Havne- og farvannsloven osv.)

13.5 Kombinert formål, FFFN

- Formålet er et kombinasjonsformål for fiske-, ferdsel-, friluftsliv- og naturområder
- Formålene er likestilt
- Akvakultur i områdene FFFN er ikke tillatt.

Uplanlagte områder omfatter de resterende arealer i kystsonen som ikke er avsatt til spesielle formål. Det er ikke foretatt noen avklaring mellom de ulike interessene og søknad om utnyttelse av områder her må avklares gjennom det aktuelle særlovverk.

14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

14.1 Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a)

For sone H310_1, angir område med potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang.

14.2 Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a)

I nedslagsfelt for drikkevann H110 er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jfr. Pbl § 1-6 og forskrift om vannforsyning og drikkevann.

14.3 Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a)

For sone H190_1 i Temakart 1(Sikringssone- Sandnessjøen lufthavn Stokka): Her gjelder de høyderestriksjoner som angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Sandnessjøen lufthavn Stokka, Avinors tegning ENST-P-08 datert 05.09.16. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet.

Nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner, jfr. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENST-P-08.

Søknader innenfor hensynssone skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor i forhold til utsjekk mot hinderflater.

For sone H190_2 i Temakart 1:

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2, område med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Sandnessjøen lufthavn Stokka vist med koter(røde streksymboler) på Avinors tegning ENST-P-09 datert 05.09.16, skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor.

For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, nødvendig fjerning vil bli gjennomført av Avinor.

14.4 Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Hensyn landbruk H510: Hensynssonenes omfatter område vurdert som viktig landbruksområde. Landbruksvirksomhet og kulturlandskap skal prioriteres i langsiktig perspektiv, og tap av kulturlandskap skal unngås.

Hensyn reindrift H520:

Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone.

Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

Hensyn friluftsliv H530: Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for friluftsliv. I disse områdene skal landskaps- og friluftslivinteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

Bevaring naturmiljø H560: Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for naturmiljø og biologisk mangfold. I disse områdene skal langsiktig vern av det biologiske mangfoldet prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene skal det som hovedregel ikke gjøres inngrep.

Bevaring kulturmiljø H570: Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi som kulturminne, kulturmiljø eller kulturlandskap. I disse områdene skal kulturminneverdiene vektlegges, og tiltak bør fremme vern av kulturminne eller kulturmiljø. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg og bygger opp om eksisterende kulturmiljø og kulturlandskap. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner.

For det utvalgte kulturlandskapsområdet, Blomsøya, Hestøya og Skålvær (H570_7og H570_13), skal det utarbeides en helhetlig analyse og plan der det fokuseres på muligheter og tiltak knyttet til bosetting, næringsutvikling og turisme. Grunnlaget for planarbeidet skal være gjeldende Landbruksplan for Alstahaug, Forvaltningsplan for Blomsøya, Hestøya og Skålvær samt tiltaksplan for ferdsel og informasjon. Når tiltak innenfor området vurderes skal det tas hensyn til disse planene.

14.5 Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d)

Områder båndlagt etter lov om naturvern:

H720_1: Skeilia naturreservat

H720_2: Ostjønna naturreservat

14.6 Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1)

Område som skal reguleres til reindriftformål.

14.7 Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f)

Hensynssonene omfatter område der eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016.

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESMRÅDER

15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5)

Innenfor bestemmelsesområde kan det i tråd med godkjent reguleringsplan, oppføres plass- og arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Detaljhandel skal skje innenfor det definerte sentrumsområdet for Sandnessjøen hvor det også kan etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 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 avlastningssenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.

15.2 Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5)

Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med forvaltningsplan for Åsen tillates innenfor området.

Sandnessjøen som kommunesenter

Retningslinjer

I alle områder–og detaljreguleringsplaner, bygge - og delesaker og andre meldepliktige tiltak gjelder følgende:

- *Det skal jobbes for å skape et hyggelig sentrumsområde som gjennomreisende og fastboende finner attraktivt.*
- *Sandnessjøens identitet skal videreutvikles og styrkes. Dette må gjøres ved å legge vekt på stedets maritime preg, gatestrukturens og bebyggelsens karakter.*
- *Det skal tilstrebes en miljømessig forbedring av sentrumsbebyggelsen.*
- *Bevaringsverdige bygg skal i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige preg. Prioriterte bygg er vist i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4A, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.*
- *Ny bebyggelse i sentrum må tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder dimensjon, skala og materialbruk.*
- *Det skal legges til rette for en allsidig bruk av Sandnessjøens bygningsmiljø. Det skal jobbes for å skape et levende sentrum der man har boliger, kontorer, forretninger, torgaktivitet og annen virksomhet. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.*
- *Det skal jobbes for at Sandnessjøens ansikt utad forbedres. Følgende er viktig i den forbindelse:*
 - *Området i tilknytning til torget, miljøgata, Kulturbadet og ferjeleiet kan betraktes som kjerneområdet i sentrum.*
 - *Sjøfrontens visuelle kvaliteter må styrkes gjennom utforming av bebyggelse, kaianlegg og utfyllinger.*
 - *Industriområdet "Holmen" må gis en mer tiltalende utforming.*
 - *Rivningstomter og andre åpne sår i bebyggelsen må bebygges. Det er særlig viktig å gjenreise hjørnegårder.*
 - *Utbygging av nye og utbedring av eksisterende gater bør i størst mulig grad bygge på eksisterende gate - og kvartalsstruktur.*
 - *Kvartalstrukturen i bebyggelse og gatenett må videreutvikles.*
 - *Vågen som innfallsport til Sandnessjøen skal rustes opp med fokus på utfylling, mulig boligbygging, grøntstruktur og estetikk*
 - *Det skal vektlegges å utvikle en infrastruktur som tar hensyn myke trafikanter samt et gang- og sykkelvegnett i tråd med overordnede planer.*

Bebyggelsesstruktur

- Bevaring og utvikling av eksisterende bebyggelsesstruktur innebærer at:
 - Eksisterende tomtearrangering bør i størst mulig grad beholdes, slik at en kan bevare områdets grønne karakter ved å ta vare på eksisterende vegetasjon og etablerte hageanlegg der dette ikke kommer i konflikt med nødvendig gateutvidelse. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.
- Ved utbedring av gater i området, bør en ta sikte på å utforme en symmetrisk gategeometri (for eksempel tosidig fortau) og bevare en opprinnelig gateutforming i kryss.
- Bebyggelsens målestokk må bevares. Selv om bygningene er forskjellige, har likevel området en enhetlig karakter som består av mindre variasjoner i høyde og dimensjon innenfor en skala. Det er viktig at en ikke bryter denne skalaen med 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 taktekking. Utvendig kledning skal være trepanel, og taktekking bør være skiferstein eller keramiske panner.

Bygningsdetaljer

Ved utskiftning av vinduer og veggkledning og ved oppføring av ny bebyggelse, bør en ta i bruk tidstypiske vindusdetaljer og omramming av dører og vinduer og annen ornamentikk av dører og vinduer og annen ornamentikk som var vanlig da bygningen ble oppført. Tidstypiske detaljer skal kombineres med moderne, tekniske løsninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre