

aktiv.



Botnveien 52, 8803 SANDNESSJØEN

**BÅTNVEIEN| Innholdsrik enebolig
med utleiedell Betydlig oppgradert
de senere årene**



Eiendomsmegler

Lisa Helgesen

Mobil 906 54 452

E-post lisa.helgesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvsos gate 25, 8801 Sandnessjøen.

TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 3 383 890,-
Selger: Bent Albert Hilstad
Magdalena Malgorzata Hilstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 157/163 kvm
Tomtstr.: 967.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 519
Oppdragsnr.: 1808260028

BÅTNVEIEN| Innholdsrik enebolig med utleiedell Betydlig oppgradert de senere årene

Velkommen til Botnveien 52, en innholdsrik enebolig med utleiedell beliggende i et veletablert og barnevennlig område i Sandnessjøen. Eiendommen ligger kun 2,6 km fra sentrum, med kort avstand til dagligvarebutikker, skole, barnehage og flotte turmuligheter. Her får du en kombinasjon av sentral beliggenhet og naturnære omgivelser.

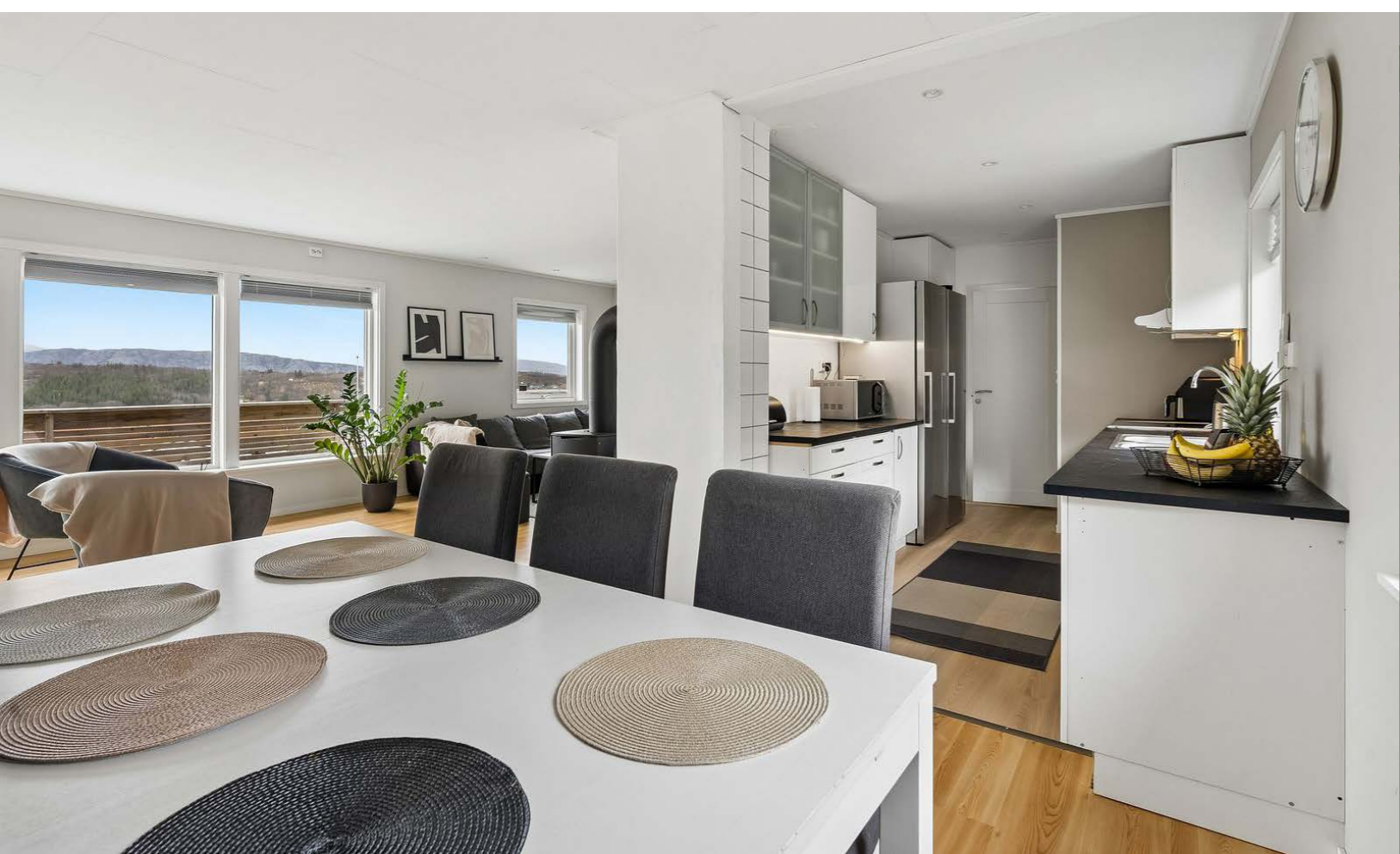
Boligen fra 1965 har et bruksareal på 157 m² fordelt over to etasjer, med blant annet fire soverom, to bad, to kjøkken og romslige stueområder. Eiendommen har en terrasse på 23 m² og en mindre på 12 m², begge med gode solforhold. Det er også en bod på 6 m² for ekstra lagringsplass. Oppvarming skjer via varmepumpe, vedfyring og elektrisitet, og boligen er utstyrt med solcelleanlegg som leverer overskuddsstrøm til nettet. Parkering på egen tomt.



Innhold

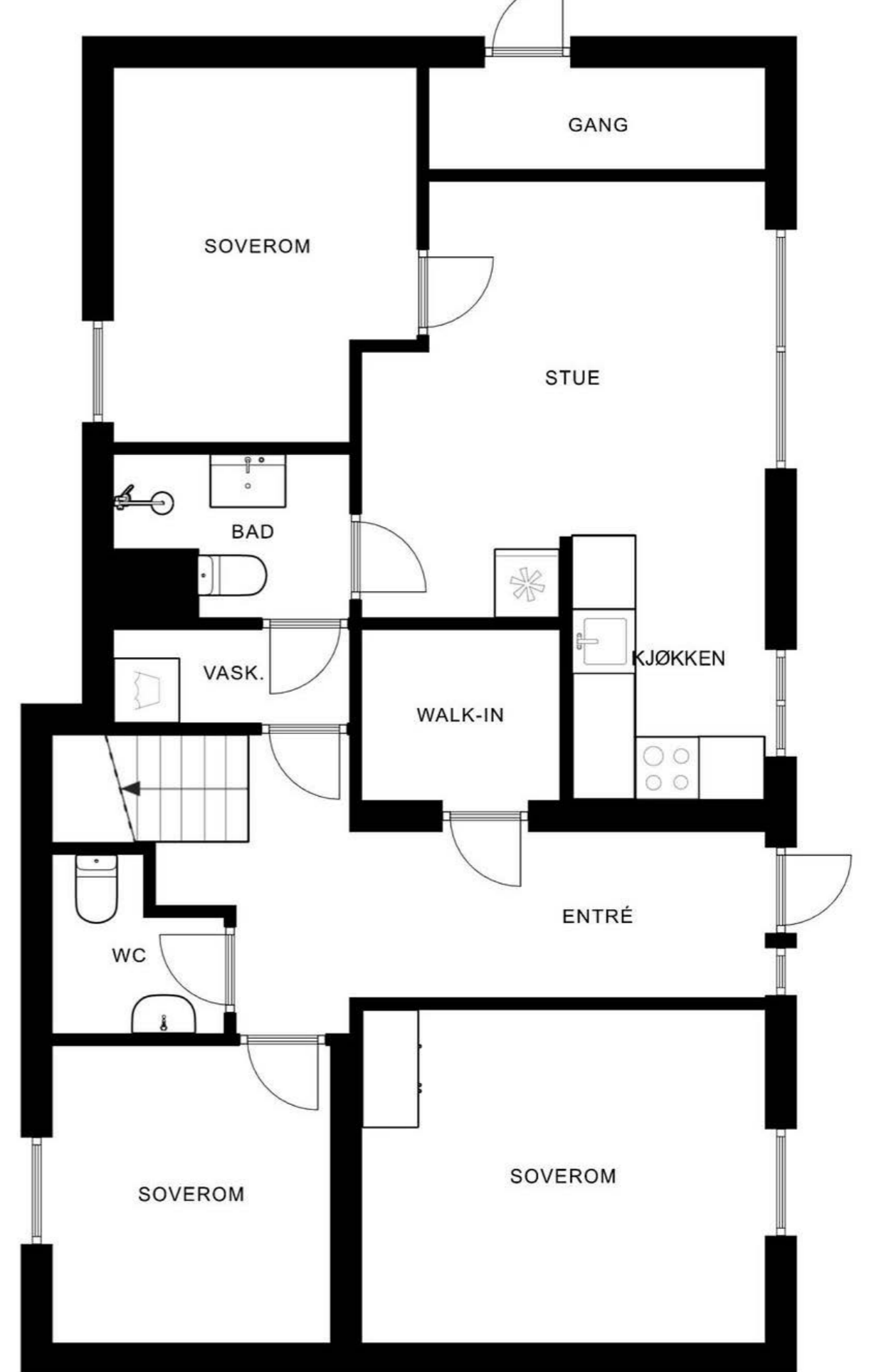
| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 18 |
| Egenerklæring | 75 |
| Energiattest | 84 |
| Forbrukerinformasjon | 138 |
| Budskjema | 139 |














**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: 157 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 163 kvm

TBA: 35 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Inneholder: Entré/gang, toalettrom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, entré, 2 soverom og 2 boder

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Inneholder: Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

23 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

Det er utført arbeider på store deler av boligen. Se egenerklæring for informasjon.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Se punkt om byggetegninger og øvrige deler av tilstandsrapporten for ytterligere informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

967.8 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Botnveien, ca. 2,6 km fra sentrum av Sandnessjøen. Den har en barnevennlig beliggenhet med kort avstand til skole, barnehage og lekeplass. Dagligvarebutikker og bensinstasjon er tilgjengelig ca. 1,5 km unna. Området byr på flotte turmuligheter i nærheten.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Eneboligen er oppført i 1965 og er fundamentert på en støpt ringmur med et bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Byggegrunnen består av ukjente masser.

Grunnmuren er av betong. Dreneringen er fra 2021, med grunnmursplast og taknedløp som føres ned i rør under bakken.

Ytterveggene består av pusset mur og bindingsverk av tre, som er etterisolert og kledd med liggende kledning. Takkonstruksjonen er et saltak av tre med undertak av rupanel. Loftskillet er isolert med glassvatt. Taket er tekket med asfaltbelegg og solcellepanel, over et undertak av asfaltapp.

Eiendommen har renner og nedløp av metall. Pipen er utstyrt med stigetrinn og er tekket med et heldekkende beslag med bue.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. Under bygget er det en krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangsdøren er en takoverbygget, malt og isolert dør med isolerglassfelt. Terrassedøren i andre etasje og bi-inngangsdøren i første etasje er malte, isolerte dører av tre med isolerglassfelt.

Eiendommen har to terrasser. Den ene har et impregnert, liggende rekkverk og er en trekonstruksjon innfestet i bygningskroppen, fundamentert på støpte peler. Den andre terrassen, foran inngangspartiet, er også en trekonstruksjon innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Til terrassen er det en trapp av tre.

Eiendommen inkluderer en bod med bjelkelag av tre fundamentert på grunn. Ytterveggene er av plankelaft, og taket er en saltakskonstruksjon tekket med papp.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 3 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæring.

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

Sprukket flis på badet oppe, kom etter stabilisering under gulvet i kjelleren. Det er ikke oppdaget noen form for lekkasje. Gulvet på badet har kanskje lite fall mot sluk. Men det er montert badekar.

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

Utført av ufaglært, 2021: Renovering av bad byttet alle avløpsanlegg, sluker og installerte Sanipex rør i rør(skap i første etasje) fornyet gulv og lagt membran og nye vegg plater og flis på gulvet ned støpt varmekabler.

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

Membran er lagt i henhold til beskrivelse. Med sluk og rør muffe. Ekstra forsterkning i innvendig og utvendig hjørner og overganger fra gulv til vegg. Smøre membran over alt.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Har tidligere vært vannlekkasje fra tak, kom da inn på et vidue på et soverom oppe. Utført av faglært, Martom, 2024: Hoved tekke av type interegrert solsellepaneler som består av aluminium og solcellepanel. ferdigstilt i november 2024.

Utført av faglært, Brønnøy Blikk, 2024: Byttet ut gammel pipe/luft hatt over pipe. Og installert møne beslag på taket.

Utført av ufaglært, 2024: Undertak er reparert, tak tekke av type tjære papp. Brukt tjære papp som er godkjent som taktekke dette som under tak. Utbyttet tretto med råteskader.

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

Utført av ufaglært, 2020: Byttet syll under yttervegg av tre i første etasje. Utlekking og montert 15cm ny glava. Byttet alle vinduer, altandør og hoved ytterdør i huset. Utlekking av alle 3 vegger med vindu og etterisolert disse med 5 cm glava. Nye asfalt plater dekket med godkjent vindsperre. Gammel isolasjon er erstattet med ny isolasjon i vindus vegger i stue og kjøkken. Totalt 15cm ny glava.

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

Det finnes en sprekk i muren bak huset. Denne skaden var der allerede når vi overtok boligen. Den har ikke endret omfanget og virker stabil.

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

Beskrivelse: Vi overtok med vann i krypkjeller. Ny drenering er lagt.

Utført av faglært, Sk maskin, 2021: Ble byttet all drenering rundt huset og ny drenering fra innsiden av krypkjeller i tilfelle vanninntrengning.

Utført av ufaglært: Byttet all drenering og overflatevann er tilknyttet Alstahaug kommune. Tilkobling foretatt av Sk Maskin.

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

Noe gulv i underetasjen er defekt og må byttes.

Under bad og soveværelse i første etasje.

Utført av ufaglært, 2021: Ny drenering. Tiltak for å forhindre vann å trekke inn i krypkjeller er at det er fylt singel rundt de nye dreneringene og helt opp rundt yttervegger rundt huset. Dette sperrer ikke vannet inne i kjelleren.

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

Utført av ufaglært, 2021: All drenering er byttet og overvann fra taket er påkoblet kommunens anlegg. Gjelder hele boligen.

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

Det har vært fuktsskader som er delvis reparert. Noe gjenstår. Men det er tørt nå.

Utført av ufaglært, 2021: Råteskader i treverket yttervegg av trær i første etasje. Byttet syll og noen bjelker. Drenert ut vann fra kjeller.

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

Alt av avløpet byttet grunnet dårlig forfatning.

Utført av ufaglært, 2020: Alt avløp er byttet til og med tilkobling til kommunens avløpsanlegg.

Stakerør er montert ved mark stoppekransen for ferskvann.

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

Utført av ufaglært, 2021: Alt er byttet ut.

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

Rør inn fra ovnen var ikke montert på riktig måte.

Utført av Ufaglært, 2022: Jeg har flyttet ovns røret opp i pipa og murte igjen det gamle hullet og montert et godkjent ovnsrør inn.

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

Utført av ufaglært, 2022: Montert nytt ovnsrør.

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

Gammelt anlegg og sprukket kabler.

Utført av faglært, Elektrikkern, 2024: Hovedsikringen og målet er flyttet ut i godkjent skap. Alt elektrisk anlegg i første og andre etasje er byttet ut av Elektrikkern.

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

Utført av faglært, Elektrikkern, 2024: Byttet alt elektronikk anlegg. installert egen måler for leiligheten.

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

Bygget terrassen

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

Ja

Huset er seksjonert med 2 enheter. Men leiligheten er litt endret, men skal følge kommunens krav.

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

Uthuset er av laftet og kun en lagringsplass for utemiljø.

Kommentar fra selger: Boligen har et godkjent solcelleanlegg. Og leverer overskudds strøm på nettet. Må derfor være pluss kunde for levering av kraftoverskuddet.

Innhold

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøp/fryseskap.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte og aluminium med glass fronter. Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri og belysning under overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøp- og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Bad 1. etasje:

Våtrommet ble oppgradert i 2021. Badet har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i himling. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdør. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vaskerom 1. etasje:

Gulvet ble oppgradert i 2021. Rommet har fliser på gulv og malt panel på vegger og i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Bad 2. etasje:

Våtrommet ble oppgradert i 2021. Badet har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i himling. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, badekar og gulvmontert toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med servant med ett-greps bandebatteri og gulvmontert toalett. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Standard

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegger: Malte plater og malt panel.

Himling: Malte himlingsplater og malerpapp.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør, rørskap plassert på vaskerom.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og soil. Lufting av avløpsanlegget går via duroventil på kaldloft.

- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

- Varmepumpe: Luft til luft varmpumpe av merket Daikin på stuen i 2. etasje.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 285

liter av merket Ctc plassert på vaskerom.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Veggkonstruksjon: Det mangler musesperre bak kledningen enkelte steder. Det mangler kledning i raftekasser.

Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke montert dampsperre mot kaldloft. Enkelte steder mangler isolasjon. Det ble observert muselort ved befaring.

Vinduer: Det er ikke tettet tilfredsstillende rundt vinduer i murkonstruksjon, synlig skum rundt vinduet. Det er værslitte karmen enkelte steder.

Vindusbeslaget er avsluttet innenfor omrammingen og det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Flere av vinduene mangler innvendige lister.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Bi inngangsdøren er vanskelig å åpne/lukke på grunn av fuktsvell, og det er utett utførelse mot mur. Bi-inngangsdøren mangler foringer og lister innvendig.

Utvendige trapper: Trappen er bratt og har korte inntrinn. Det mangler bord på repos under trapp.

Innvendig

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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Fliser foran ildsted er løse og mangler tilstrekkelig vedheft til underlaget. Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom

1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling: Hakk i baderomsplate i dusjsonen.

1. etasje > Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt, med svakt lokalt fall i dusjsonen. Flis- og fugearbeid fremstår som ufagmessig utført.

1. etasje > Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

2. 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 mangler fuge mellom bunnlist og våtromsplater. Det registreres slitasje og avskalling i overflatebehandling på nedre del av karm, som tyder på fuktpåvirkning.

2. etasje > Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert sprekk i flis.

2. etasje > Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken

2. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert sokkel på innredningen.

Spesialrom

1. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Overflatene har en del slitasje.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vannrør fremstår som midlertidig anlagt, uten forskriftsmessig og varig utførelse.

Avløpsrør: Avløpsrør i krypkjelleren er ikke festet tilfredsstillende. Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør av soil overskredet.

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

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

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Det mangler klemlist over grunnmursplaten.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert saltutslag (utfellinger) på innvendig side av grunnmur ved uferdig døråpning til hybel.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Innvendig

Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Fuktsvell i vinduskarmen på det ene soverommet i 2. etasjen. Overflater fremstår med flere mangler og ufagmessige utførelser. Det er registrert åpne skjøter og glipper i himling og vegg, ujevne og mangelfulle overganger mot lister og tilstøtende bygningsdeler, samt synlige skader og misfarging. Enkelte områder har uferdige løsninger med eksponert konstruksjon og manglende overflatebehandling.

Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Bjelkelaget og bunnsvill har store råteskader i inspiserte områder. Krypkeljelleren er trang, og er derfor noe begrenset inspisert. Det er stedvis åpninger i bjelkelag og isolasjon er synlig eller manglende. Bjelkelaget er provisorisk understøttet av peler, som står direkte ned i jormassene. Det mangler plast mot grunn i deler av krypkjelleren.

Våtrom

1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Membran på gulv i vaskerom er ikke ført tilstrekkelig opp på vegg ved overganger.

TG IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Våtrom

1. etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

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

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund 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.

Medfølger handelen:

Dobbelt kjøleskap m/frys

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.

TV/Internett/Bredbånd

Signal, Altibox

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

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

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

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

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming basert på elektrisitet, vedfyring og en luft-til-luft varmepumpe.

Oppvarmingssystemet inkluderer en varmepumpe av merket Daikin plassert i stuen i 2. etasje, samt vedovn.

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Sotluke montert på soverom i 1. etasjen. Vedovn er montert i stue i 2. etasje.

Innenhet opplysninger fra piper og ilsted (17.03.2026)

Siste tilsyn skal være utført den 17.01.2024.

Skorsteinen ble sist feiet den 05.07.2012.

Avvik: Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent:

Ukjent. Modell: 1/1-Stein

Type avvik: Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst til fyringsanlegget

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

F

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 3 300 000

Omkostninger kjøper

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 890 (Omkostninger totalt)

100 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 400 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 403 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 256 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt

og feiing.

I tillegg kommer renovasjon kr. 10 765,02,- fordelt på seks terminer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 885 124 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 540 496 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi innhentet fra altinn.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 519 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 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

14.11.2024 - Dokumentnr: 2024/2243448-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 500 000

Panthaver: HELGELAND BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 993 359 696

Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND

ORG.NR: 937 904 029

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller

ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etg.:

1. Det er etablert entré mot stuen i utleiedel.
2. Tre boder som ligger mot sør, før trappeløpet til 2. etg. er bygd om til soverom, bad og vaskerom.
3. Noe av kjøkkenarelaet i utleiedel er laget som walk-in rom/bod med adkomst fra hovddelens entré.
4. To boder mot nordøst er omgjort til soverom.
5. Vaskerom er gang i dag og har ikke dør fra entré, men åpent areal.
- 6 Entré, to soverom som ligger mot nordøst og nordvest, samt bad vegg-i-vegg det ene soverommet der er innlemmet i hoveddelen og har tilgang til trappeløpet til 2. etg.

2. etg.:

1. Ett soverom er innlemmet i stueareal.
2. Wc og bad er sammenslått.
3. Vindfang er fjernet og innlemmet i gangareal.

Det er avvik på plasseringer av diverse vinduer og verandadør i forhold til tegningene på bolig.

Deler av avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg via private stikkledninger mellom boligen og det offentlige nettet.

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Følger reguleringsplan Områderegulering for Matstia Høgåsen (plan-ID 20140051). Dette er en områderegulering hvor hovedformålet for eiendommen er boligbebyggelse. Delarealer av eiendommen er også avsatt til kjøreveg, fortau og annen veggrunn.. 13.12.2023

Det planlegges nytt boligfelt på andre siden av veien mot sørøst. Med det følger blant annet bygging av kjøre, gang- og sykkelvei, renovasjonsløsning, vann-

og avløpsanlegg, lekeplass mm. Samt bygningsarbeider med selve boligene. Se vedlagt reguleringsplan og reguleringsplankart.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022 (plan-ID 201622), med ikrafttredelse 14.12.2016. I henhold til planen er 959 kvm av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, 20 kvm er underlagt hensyn friluftsliv (H530_2), og 9 kvm er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift.

Eiendommen berøres av hensynssone H530_2 for friluftsliv i henhold til kommuneplanen. I tillegg er eiendommen berørt av en sikringssone med friskt i henhold til reguleringsplanen.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Om ikke annet er avtalt med meidler skal akseptfristen på bud settes innenfor bankens åpningstid (09.00-15.00). Da meidler 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.

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. Eiendomsmeidler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedlegg til salgsoppgaven:
- Tilstandsrapport datert 25.03.26
- Egenerklæring datert 02.04.2026
- 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

17.04.2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Botnveien 52, 8803 SANDNESSJØEN
ALSTHAUG kommune
gnr. 38, bnr. 519

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 Rapportdato: 10.04.2026 Oppdragsnr.: 20914-4679 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GJ6296

Autorisert foretak: Motakst AS Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås Vår ref: Lars brattland



MOTAKST

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.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Marius Høgås

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

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

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



MOTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 163 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 157 m ² |
| Totalpris | 3 300 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
- Endret rominndeling i 1. etasjen, der flere av endringene er søknadspliktige tiltak.
- Endret rominndeling i 2. etasjen.
- Endringer i fasadeutførelse, herunder påbygging av terrasse, terrengjusteringer mm.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Merk at det kan være andre avvik som ikke fremkommer av vurderingen ovenfor. Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

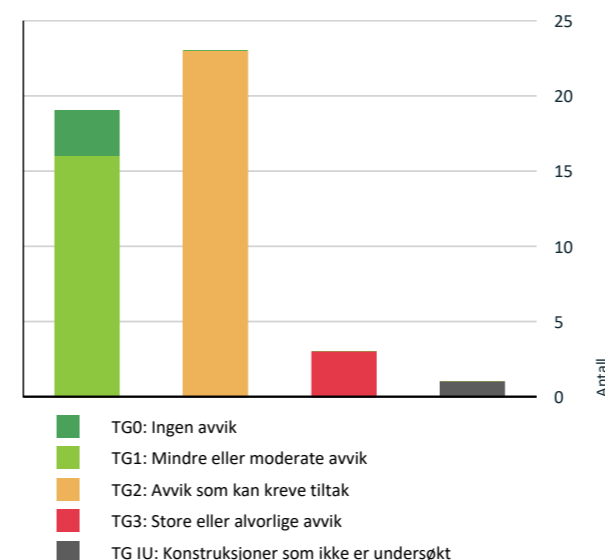
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

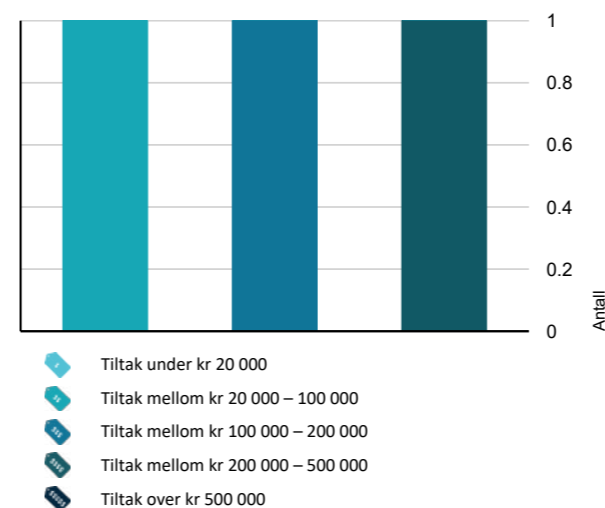
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [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](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Boligen er registrert tatt i bruk den 15.11.1965.

Anvendelse
Boligen var ved befarings bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men en del gjensående nødvendige oppgraderinger og gjenstående arbeider.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Type taktekking: Taket er tekket med asfalt beleg og solcellepanel.

Årstall: 2024.

Type undertak: Asfaltpapp.
Årstall: 2024.

Det bemerkes at inspeksjon av selve tekkingen er begrenset ettersom tekket er tildekt med solcellepaneler. Det kan derfor ikke utelukkes avvik i utførelse under disse.



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp av metall, stigetrinn til pipen, pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av pusset mur og bindingsverk av tre, etterisolert med 5 cm og utvendig teknet med liggende kledning. Det bemerkes at taksteningen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

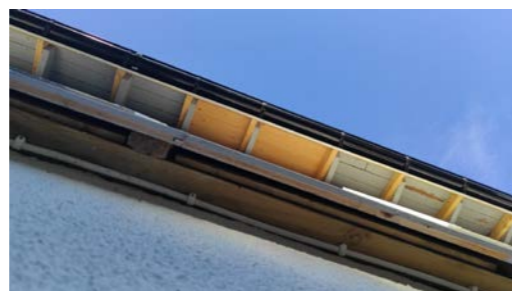
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler musesperre bak kledningen enkelte steder.
Det mangler kledning i raftekasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musesperre bak kledningen der dette mangler, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen og forårsaker skade. Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og påfører skader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av rupanel.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon (glassvatt).
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2.etasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke montert dampsperre mot kaldloft.
Enkelte steder mangler isolasjon.
Det ble observert muselort ved befaring.

Konsekvens/tiltak

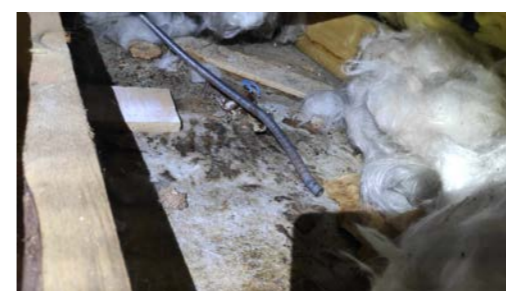
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å montere dampsperre for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til kondens og fuktskader.

Isolasjonen bør kompletteres der det mangler, for å sikre tilstrekkelig varmeisolasjon og redusere risiko for varmetap og kuldebroer.

Det bør også iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn på loftet, da tilstedeværelse av mus kan føre til lukt, skade på isolasjon og konstruksjon, samt økt risiko for skadedyrproblemer.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke tett tilfredsstillende rundt vinduer i murkonstruksjon, synlig skum rundt vinduet.
Det er værslitte karmen enkelte steder.

Vindusbeslaget er avsluttet innenfor omrammingen og det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
Flere av vinduene mangler innvendige lister.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres tilfredsstillende tetting rundt vinduene for å hindre luft- og vannlekkasjer, samt utbedre værslitte karmen for å forlenge levetiden og redusere vedlikeholdsbehovet.

Vindusbeslag må forlenges og opprettes korrekt mot vindussmyg for å hindre at vann trenger inn bak kledningen, da manglende oppbrett kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.

Innvendige lister bør monteres for å sikre et ferdig og tett resultat, og for å redusere risiko for trekk og varmetap.

Tilstandsrapport



TC 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør 2. etasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Bi-inngangsdør 1. etasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Bi inngangsdøren er vanskelig å åpne/lukke på grunn av fuktsvell, og det er utett utførelse mot mur.
Bi-inngangsdøren mangler foringer og lister innvendig.

Konsekvens/tiltak

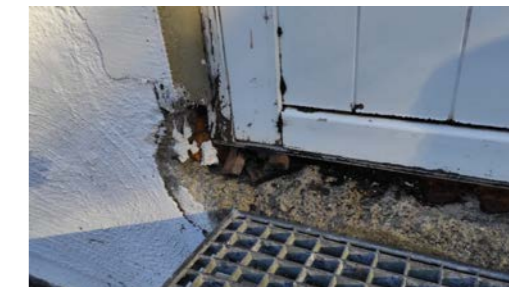
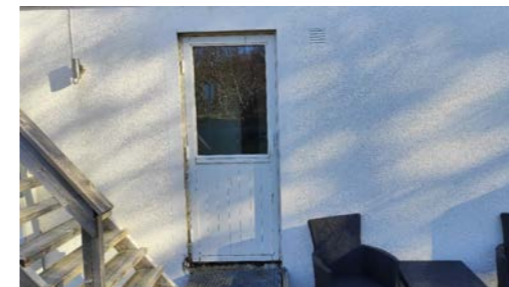
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bi-inngangsdøren bør justeres eller utbedres for å sikre at den åpnes og lukkes uten problemer, samt at tetting mot mur forbedres for å hindre trekk, varmetap og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende foringer og lister bør monteres innvendig for å sikre tilfredsstillende tetting og estetisk utførelse.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for skader på dør og omkringliggende konstruksjon, samt redusert komfort og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 23 m2 med impregneret liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via trapp fra hage og via dør fra soverom.

Terrasse på ca. 12 m2 foran inngangspartiet. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via hage og hovedinngangsdør.



TC 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrassen. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen er bratt og har korte inntrinn.
Det mangler bord på repos under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre trappen ved å øke inntrinnets dybde og redusere brattheten, samt montere manglende bord på repos under trappen. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for snubling og fallskader ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TO 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og tregulv.
Veggene har malte plater og malt panel.
Himlingene har malte himlingsplater og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktsvell i vinduskarmen på det ene soverommet i 2. etasjen.

Overflater fremstår med flere mangler og ufagmessige utførelser. Det er registrert åpne skjøter og glipper i himling og vegg, ujevne og mangelfulle overganger mot lister og tilstøtende bygningsdeler, samt synlige skader og misfarging. Enkelte områder har uferdige løsninger med eksponert konstruksjon og manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

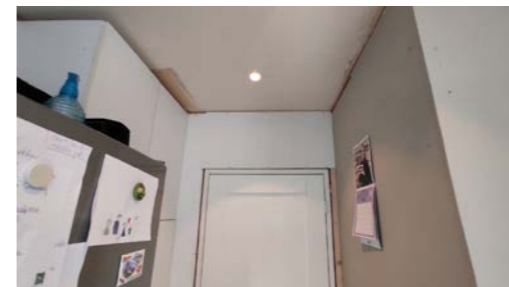
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre overflatene med lukking av åpninger, korrekt montering av lister og ferdigstilling av overganger. Skadde og uferdige flater bør repareres og overflatebehandles.

Mangelfull overflateutførelse kan medføre redusert estetisk kvalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

Målt avvik i 1.etasjen (soverom):

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Målt avvik i 2.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 21 mm.

Vurdering av avvik:

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

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.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert på soverom i 1. etasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 17.01.2024.

Skorsteinen ble sist feiet den 05.07.2012.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Fliser foran ildsted er løse og mangler tilstrekkelig vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at flisene demonteres og underlaget kontrolleres. Ny legging må utføres på egnet og stabilt underlag.



Kontroll av ildsted.



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Bjelkelaget og bunnsvill har store råteskader i inspiserte områder. Kryp kjelleren er trang, og er derfor noe begrenset inspisert.

Det er stedvis åpninger i bjelkelag og isolasjon er synlig eller manglende.

Bjelkelaget er provisorisk understøttet av peler, som står direkte ned i jordmassene.

Det mangler plast mot grunn i deler av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør gjennomføres omfattende utbedringer av bjelkelag og bunnsvill for å fjerne råteskader og sikre konstruksjonens bæreevne.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og legge plastfolie på grunnen for å redusere fuktbelastning.

Provisoriske understøttelser må erstattes med forskriftsmessige fundamenter.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte- og soppkader, svekket bæreevne og forringet inn klima. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om skadeomfanget, og det kan ikke utelukkes ytterligere skader i utilgjengelige områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

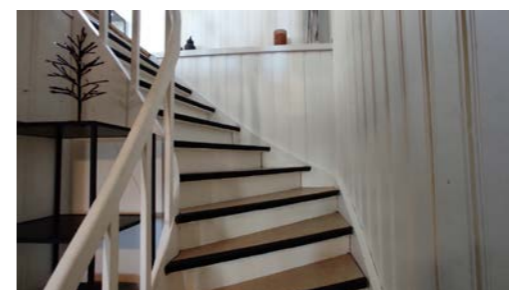
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre, trinn er teknet med belegg , malt stående rekkverk mellom 1 og 2. etasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

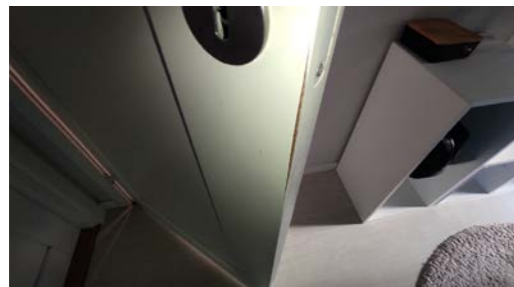
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2021.

El-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.
Dokumentasjonen ligger i boligmappa.

Rør-arbeider er utført med egeninnsats.
Dokumentasjon: bilder.
Dokumentasjonen er fremvist.

Flis og membran arbeider er utført med egeninnsats.
Dokumentasjon: Bilder.
Dokumentasjonen er fremvist.

Tømmer/snekker-arbeider er utført med egeninnsats.
Dokumentasjon: Bilder.
Dokumentasjonen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk i baderomsplate i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hakket i baderomsplaten bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom skaden ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, noe som kan redusere levetiden til våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, med svakt lokalt fall i dusjsonen.
Flis- og fugearbeid fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utføres fagmessig flis- og fugearbeid for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall og ufagmessig utførelse kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blande batteri, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdør.



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvet ble oppgradert i 2021.

El-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.
Dokumentasjonen ligger i boligmappa.

Rør-arbeider er utført med egeninnsats.
Dokumentasjon: bilder.
Dokumentasjonen er fremvist.

Flis og membran arbeider er utført med egeninnsats.
Dokumentasjon: Bilder.
Dokumentasjonen er fremvist.

Tømmer/snekker-arbeider er utført med egeninnsats.
Dokumentasjon: Bilder.
Dokumentasjonen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt panel.
Himlingen har malt panel.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser.

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på gulv i vaskerom er ikke ført tilstrekkelig opp på vegg ved overganger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjonen og etablere membran med tilstrekkelig oppbrett på vegg i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Manglende oppbrett av membran kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjon ved lekkasjer eller vannsøl.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kontroll av sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2021.

El-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.
Dokumentasjonen ligger i boligmappa.

Rør-arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Faktura.
Dokumentasjonen er ikke fremvist.

Flis og membran arbeider er utført med egeninnsats.
Dokumentasjon: Bilder.
Dokumentasjonen er ikke fremvist.

Tømrer/snekker-arbeider er utført med egeninnsats.
Dokumentasjon: Bilder.
Dokumentasjonen er ikke fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, og malte himlingsplater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler fuge mellom bunnlist og våtromsplater.
Det registreres slitasje og avskalling i overflatebehandling på nedre del av karm, som tyder på fuktpåvirkning.

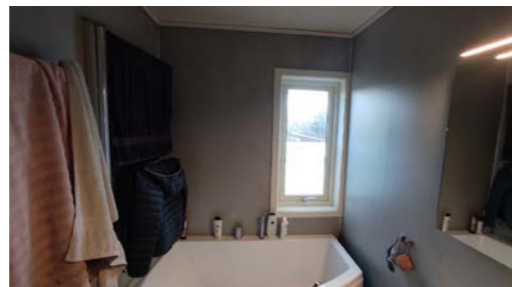
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres fuge mellom bunnlist og våtromsplater for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Slitasje og avskalling i overflatebehandling på nedre del av karm bør utbedres for å beskytte mot videre fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser.

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

Det er registrert sprekk i flis.

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 foretas utbedring av fallforhold.

Det bør foretas utbedring av sprekk i flis og fallforhold til sluk bør forbedres for å oppfylle kravene.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, samt at vannsøl ikke ledes effektivt til sluk.



Kontroll av fallforhold.

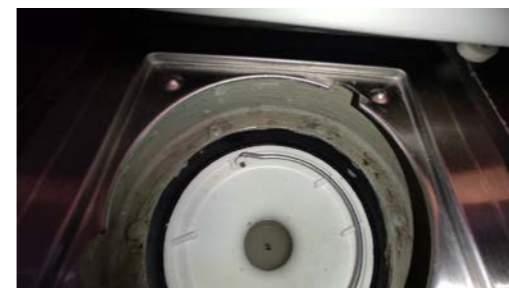
2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebeholder, badekar og gulvmontert toalett.



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sokkel på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sokkel på kjøkkeninnredningen for å gi et mer ferdigstilt og funksjonelt uttrykk.



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i himling.
Servant med ett-greps bandebatteri og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflatene har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Overflatene bør vurderes utbedret eller fornyet for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør, rørskap plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør fremstår som midlertidig anlagt, uten forskriftsmessig og varig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at røranlegget utbedres og etableres som en permanent installasjon i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soil.
Lufting av avløpsanlegget går via duroventil på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

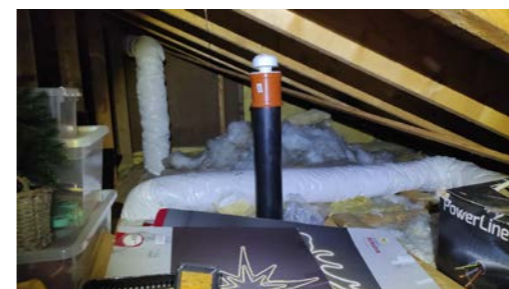
Avløpsrør i krypkjelleren er ikke festet tilfredsstillende.
Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør av soil overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrør i krypkjelleren bør festes tilfredsstillende for å unngå utglidning eller bevegelse i rørskjøter, noe som kan medføre lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Siden mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør av soil er overskredet, bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelt utskiftning for å redusere risikoen for plutselige rørbrudd og lekkasjer.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1 TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe av merket Daikin på stuen i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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



1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 285 liter av merket Ctc plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer plassert i gang og stue i 1. etasje.

SOLCELLEANLEGG:

Solcelleanlegg på taket.

EL- BILLADER

Det er montert 2 stk. elbil ladere.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer ligger i boligmappe.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra 2021.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Grunnmursplast.

Ble byttet all drenering rundt huset og ny drenering fra innsiden av krypkjeller i tilfelle vanninntrengning. Kan dokumenteres med bilder. All drenering er byttet og overvann fra taket er påkoblet kommunens anlegg, opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist bør monteres over grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn bak plasten. Manglende klemlist øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

NB!

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

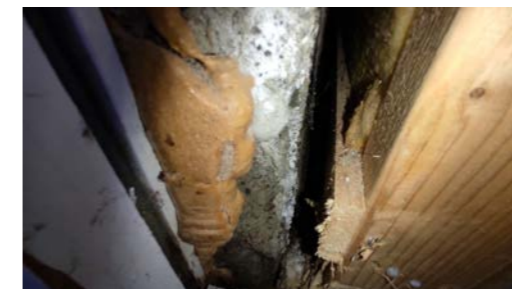
Det er registrert saltutslag (utfelling) på innvendig side av grunnmur ved uferdig døråpning til hybel..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fukttransporten, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen i grunnmuren.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for nedbrytning av materialer, forringet inneklima samt videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Mindre riss i mur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2021.
Arbeidene er utført med egeninnsats (ufaglært arbeid).

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- 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.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m²/157 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bod, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

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

Generell informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| 1 Botnveien 6 ,8803 SANDNESSJØEN 126 m ² 1961 4 sov | 26-03-2026 | 3 000 000 | 2 950 000 | | 2 950 000 | 23 413 |
| 2 Foged Falchs vei 30 ,8803 SANDNESSJØEN 143 m ² 1971 5 sov | 30-09-2024 | 2 900 000 | 2 850 000 | | 2 850 000 | 19 128 |
| 3 Botnveien 14 ,8803 SANDNESSJØEN 146 m ² 1963 3 sov | 01-04-2024 | 2 900 000 | 2 700 000 | | 2 700 000 | 18 493 |
| 4 Kirkåsveien 51 ,8803 SANDNESSJØEN 164 m ² 1983 2 sov | 01-09-2024 | 2 850 000 | 2 850 000 | | 2 850 000 | 16 667 |
| 5 Botnveien 17 ,8803 SANDNESSJØEN 196 m ² 1954 4 sov | 20-08-2024 | 2 900 000 | 3 010 000 | | 3 010 000 | 14 755 |
| 6 Radåsveien 21 ,8803 SANDNESSJØEN 153 m ² 1957 3 sov | 25-11-2024 | 2 900 000 | 2 700 000 | | 2 700 000 | 14 062 |
| 7 Botnveien 24 ,8803 SANDNESSJØEN 132 m ² 1957 4 sov | 18-09-2025 | 2 550 000 | 2 650 000 | | 2 650 000 | 13 520 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr. | 15 000 |
| Renovasjon (Husholdningsrenovasjon): | Kr. | 10 800 |
| Kommunale avgifter: | Kr. | 24 300 |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr. | 25 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 75 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 750 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 150 000 |

Bod

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 30 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod | Kr. | 20 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 170 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markestilpasning for beliggenhet.

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 700 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 850 000 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

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

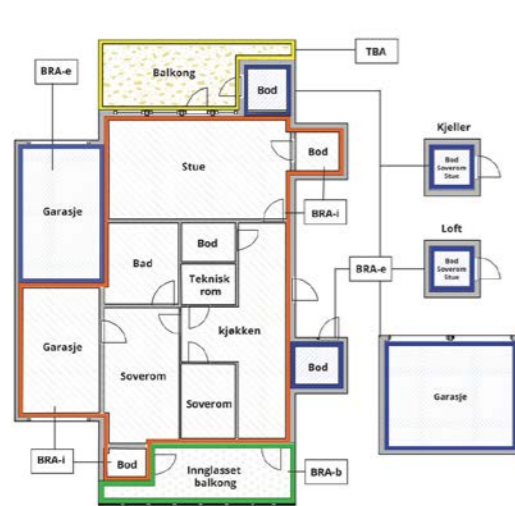
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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 | 82 | | | 82 | 12 |
| 2. etasje | 75 | | | 75 | 23 |
| SUM | 157 | | | | 35 |
| SUM BRA | 157 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré/gang, soverom 1, bod 1, toalettrom, bod 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken, entré, soverom 2 | | |
| 2. etasje | Gang, soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
- Endret rominndeling i 1. etasjen, der flere av endringene er søknadspliktige tiltak.
- Endret rominndeling i 2. etasjen.
- Endringer i fasadeutførelse, herunder påbygging av terrasse, terrengjusteringer mm.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Merk at det kan være andre avvik som ikke fremkommer av vurderingen ovenfor. Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på store deler av boligen. Se egenerklæring for informasjon. Dokumentasjon på enkelte arbeider ligger i boligmappe.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: Se punkt om byggetegninger og øvrige deler av tilstandsrapporten for ytterligere informasjon.

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 6 | | 6 | |
| SUM | | 6 | | | |

Botnveien 52 , 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 519
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

SUM BRA 6

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 25.3.2026 | Marius Høgås | Takstingeniør |
| | Bent Albert Hilstad | Kunde |
| | Sindre Jakobsen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 1820 ALSTAHAUG | 38 | 519 | | 0 | 967.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Botnveien 52

Hjemmelshaver

Hilstad Bent Albert, Hilstad Magdalena
Malgorzata

Botnveien 52 , 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 38 - Bnr 519
1820 ALSTAHAUG

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Botnveien om lag 2,6 km unna sentrum av Sandnessjøen. Eiendommen ligger ca. 1,5 km fra dagligvarebutikker og bensinstasjon. Eiendommen har barnevennlige omgivelser, med kort vei til skole, barnehage og lekeplass. Flotte turmuligheter finnes også innenfor kort avstand. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

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

Om tomten

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

Eiet tomt som har ett areal på ca. 967 m².

Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Bygget er fundamentert på støpt ringmur, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.

Yttervegger av pusset mur og bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Oppvarming

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

Skattetakst og formuesverdi

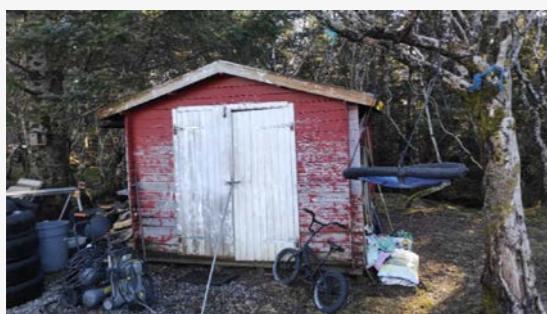
| Skattetakst | År | Kommentar |
|-------------|------|-------------------------------------------------|
| 1 034 000 | 2026 | I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune. |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Ukjent | | Fullverdi | | 15 000 |
| Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren. | | | | |

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Uteboden holder enkel standard.

Vedlikehold

Uteboden fremstår som manglende vedlikeholdt, oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Bjelkelag av tre fundamentert på grunn.
Yttervegger av plankelaft.
Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med papp.

Bygget har stort vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 08.04.2026 | Diverse eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 08.04.2026 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren. | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent/eier | 25.03.2026 | Opplysninger gitt ved befarung. | Gjennomgått | | Nei |
| Bilder | 25.03.2026 | Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi AS | 08.04.2026 | Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde. | Gjennomgått | | Nei |
| Godkjente bygningstegninger | | Godkjente bygningstegninger av boligen. | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. | Finnes ikke | | Nei |
| Diverse samsvarserklæringer | | Samsvarserklæringer ligger i boligmappa. | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 10.04.2026 | |
| 2 | 14.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal 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

Bent Albert Hilstad

Magdalena Malgorzata Hilstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Botnveien 52
8803 Sandnessjøen

1820-38/519/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1808260028

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprukket flis på badet oppe, kom etter stabilisering under gulvet i kjelleren. Ble satt inn støtte og jekket litt opp under kjellergulvet som er defekt under bad og soverom i første etasje. Det er ikke oppdaget noen form for lekkasje. Gulvet på badet har kanskje lite fall mot sluk. Men det er montert badekar.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad byttet alle avløpsanlegg, sluker og installerte Sanipex rør i rør (skap i første etasje) fornyet gulv og lagt membran og nye vegg plater og flis på gulvet ned støpt varmekabler

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

♦ Ja

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

Membran er lagt i henhold til beskrivelse. Med sluk og rør muffe. Ekstra forsterkning i innvendig og utvendig hjørner og overganger fra gulv til vegg. Smøre membran over alt. Kan dokumentere med bilder.

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

Har vært tidligere vært vannlekkasje fra tak kom da inn på et vindu på et soverom oppe.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Martom

Beskrivelse av arbeidet: Hoved tekke av type interegrert solsellepaneler som består av aluminium og solcellepanel. ferdigstilt i november 2024.



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Brønnøy Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gammel pipe /luft hatt over pipe. Og installert møne beslag på taket.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Undertak er reparert, tak tekke av type tjære papp. brukt tjære papp som er godkjent som taktekke dette som under tak. Utbyttet retro med råteskader. Bilde kan legges frem som dokumentasjon.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet syll under yttervegg av tre i første etasje. Utlekking og montert 15cm ny glava. Byttet alle vinduer, altandør og hoved ytterdør i huset. Utlekking av alle 3 vegger med vindu og etterisolert disse med 5 cm glava. Nye asfalt plater dekket med godkjent vindspærre. Gammel isolasjon er erstattet med ny isolasjon i vindus vegger i stue og kjøkken. Totalt 15cm ny glava.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det finnes en sprekke i muren bak huset. Denne skaden var der allerede når vi overtok boligen. Den har ikke endret omfanget og virker stabil.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Vi overtok med vann i krypkjeller. Ny drenering er lagt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Sk maskin

Beskrivelse av arbeidet: Ble byttet all drenering rundt huset og ny drenering fra innsiden av krypkjeller i tilfelle vanninntrengning. Kan dokumenteres med bilder.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet all drenering og overflatevann er tilknyttet Alstahaug kommune. Tilkobling foretatt av Sk Maskin

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

♦ Ja

Noe gulv i underetasjen er defekt og må byttes. Under bad og soveværelse i første etasje.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering. Tiltak for å forhindre vann å trekke inn i krypkjeller er at det er fylt singel rundt de nye dreneringene og helt opp rundt yttervegger rundt huset. Dette sperrer ikke vannet inne i kjelleren.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Beskrivelse av arbeidet: All drenering er byttet og overvann fra taket er påkoblet kommunens anlegg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Ja

Det har vært fuktskader som er delvis reparert. Noe gjenstår. Men det er tørt nå.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Råteskader i treverket yttervegg av trær i første etasje. Byttet syll og noen bjelker. Drenert ut vann fra kjeller.



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?

♦ Ja

Alt av avløpet byttet grunnet dårlig forfatning.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Alt avløp er byttet til og med tilkobling til kommunens avløpsanlegg. Stakerør er montert ved mark stoppekranen for ferskvann.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Beskrivelse av arbeidet: Alt er byttet ut.

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

rør inn fra ovnen var ikke montert på riktig måte.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har flyttet ovns røret opp i pipa og murte igjen det gamle hullet og montert et godkjent ovnsrør inn.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt ovnsrør.

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?

♦ Ja

Gammelt anlegg og sprukket kabler.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Elektrikkern
Beskrivelse av arbeidet: Hovedsikringen og målet er flyttet ut i godkjent skap. Alt elektrisk anlegg i første og andre etasje er byttet ut av Elektrikkern.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Elektrikkern
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elektronikk anlegg. installert egen måler for leiligheten.

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

6



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

♦ Ja

Bygget terrassen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Huset er seksjonert med 2 enheter. Men leiligheten er litt endret, men skal følge kommunens krav.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

7



♦ Ja

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

♦ Ja

Uthuset er av laftet og kun en lagringsplass for utemiljø.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Ja

Boligen har et godkjent solcelleanlegg. Og leverer overskudds strøm på nettet. Må derfor være pluss kunde for levering av kraftoverskuddet.



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.

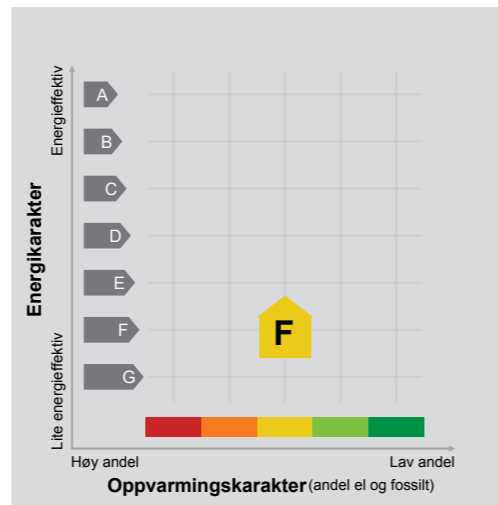
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Botnveien 52 |
| Postnummer | 8803 |
| Sted | SANDNESSJØEN |
| Kommunenavn | Alstahaug |
| Gårdsnummer | 38 |
| Bruksnummer | 519 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 187805759 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-118373 |
| Dato | 12.05.2025 |



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig med utleiedel |
| Byggeår | 1965 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 157 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Sol Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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 | HØGTUN | Beregnet areal | 967.8 |
| Etablert dato | 15.05.1965 | Historisk oppgitt areal | 1022,5 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vegkant | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle | Forr.dato | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte |
|-----------------|------------|---------------|--------------|---------------------------------|
| Forretningstype | M.før.dato | Annen ref. | Endr.dato | Berørte |
| Skylddeling | 15.05.1965 | | | 38/7 (-1022,5), 38/519 (1022,5) |
| Skylddeling | | | | |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------------------|
| Eiendomsteig | 7322709.25 | 392132.95 | 0 | Ja | 967.8 | Hjelpelinje vegkant (VE) |

Tinglyste eierforhold

| Navn | Rolle | Adresse | Status |
|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------|
| ID | Andel | Poststed | Kategori |
| HILSTAD MAGDALENA MALGORZATA F140172***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | BOTNVEIEN 52 8803 SANDNESSJØEN | Bosatt (B) |
| HILSTAD BENT ALBERT F180371***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | BOTNVEIEN 52 8803 SANDNESSJØEN | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Botnveien 52

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|---------------------|-----------|-----------------------|
| Poststed | 8803 SANDNESSJØEN | Kirkesogn | 10040102 Sandnessjøen |
| Grunnkrets | 203 Matstia-Høgåsen | Tettsted | 7572 Sandnessjøen |
| Valgkrets | 1 SANDNESSJØEN | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 187805759 | | Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112) | Tatt i bruk (TB) | 15.11.1965 |

1: Bygning 187805759: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.11.1965

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 156 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 156 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Biobrensel, Elekrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 2 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 30.04.1965 | 29.03.2001 | |
| Igangsettingstillatelse | 15.05.1965 | 29.03.2001 | |
| Tatt i bruk | 15.11.1965 | 29.03.2001 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Botnveien 52 | H0101 | 38/519 | 114 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| Bolig | Botnveien 52 | U0101 | 38/519 | 42 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 1 | 80 | 0 | 80 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 76 | 0 | 76 | 0 | 0 | 0 |



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

| Kommunenr. | 1820 | Gårdsnr. | 38 | Bruksnr. | 519 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------------------------------|
| BruksenhetId | 90319466 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 187805759 | Bruksenhetsnummer | U0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Botnveien 52, 8803 SANDNESSJØEN |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 90319466.

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------------------------------|
| BruksenhetId | 90319465 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 187805759 | Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Botnveien 52, 8803 SANDNESSJØEN |

Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange | Pulver | Skum | Annet |
| 0 | 3 | 0 | 2 | 0 | 0 |

Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|------------|--------|-----------|----------|
| Stue | Vedovn | Aduro A/S | Aduro 13 |

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato | Type | Dato | Type |
| 17.01.2024 | Tilsyn | 05.07.2012 | Feiing |

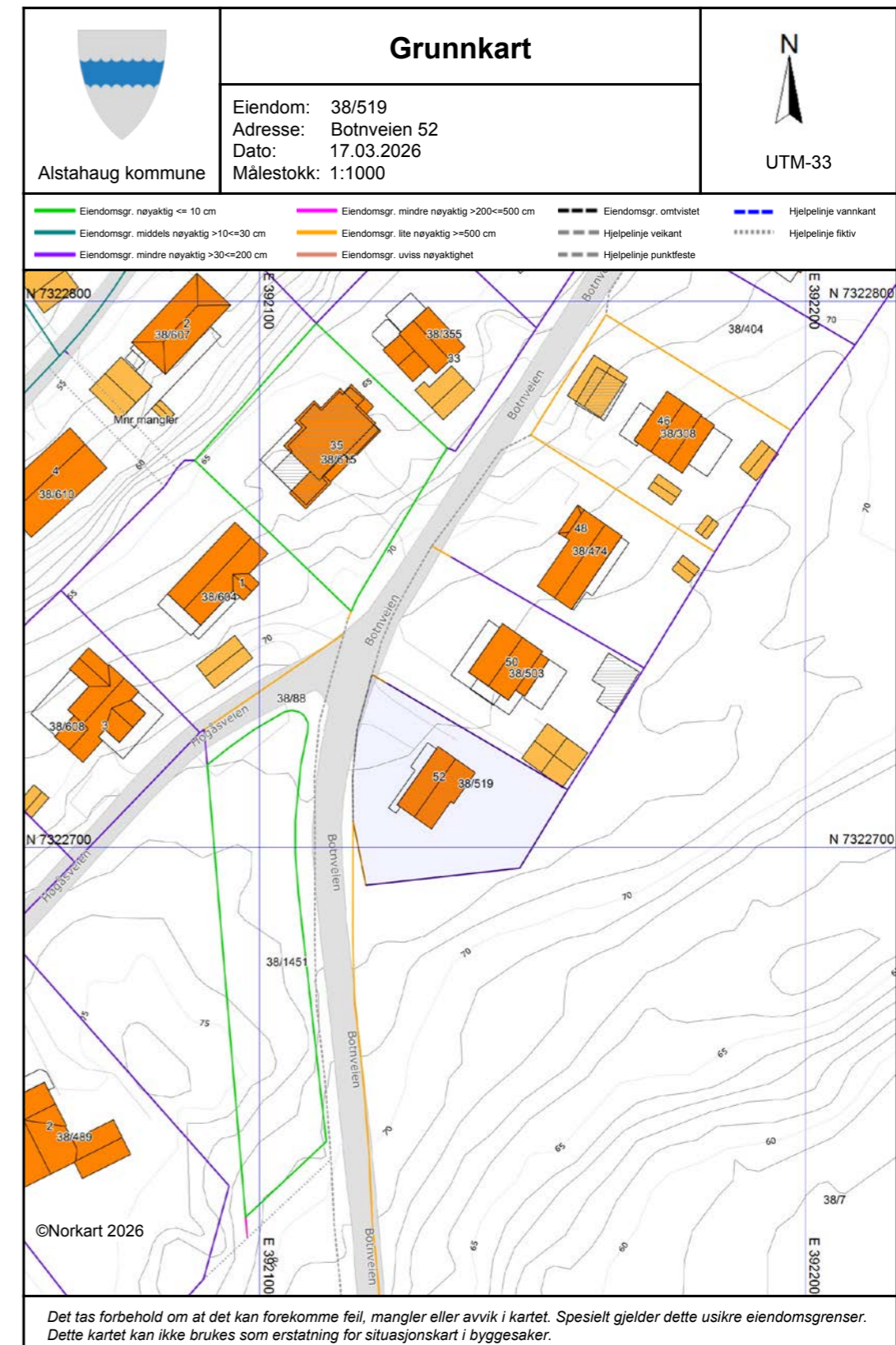
Avvik og anmerkninger

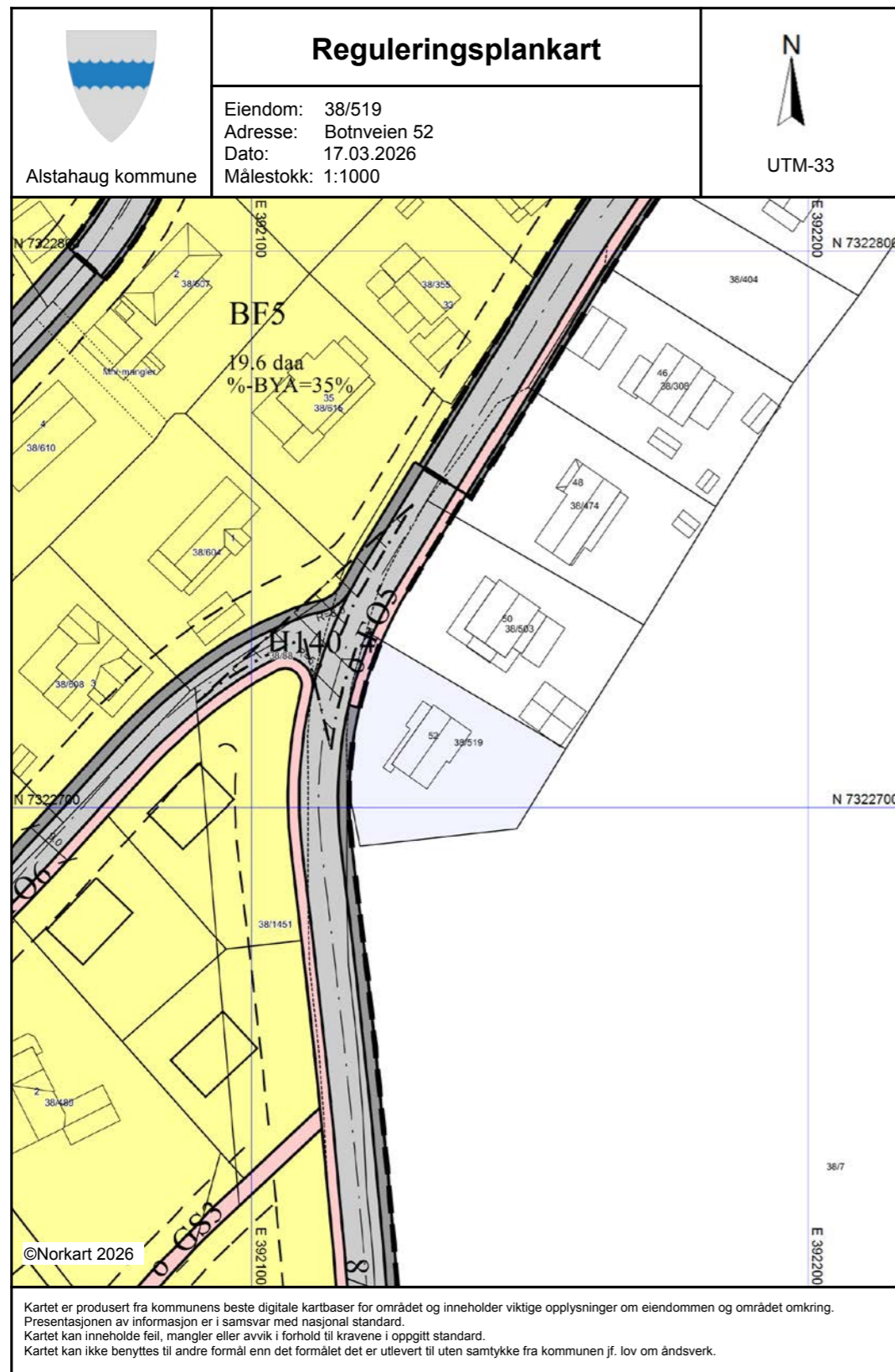
| Type | Detaljer |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Avvik | Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: 1/1-Stein |
| Type avvik | Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst til fyringsanlegget |

Informasjon for bruksenhetId 90319465

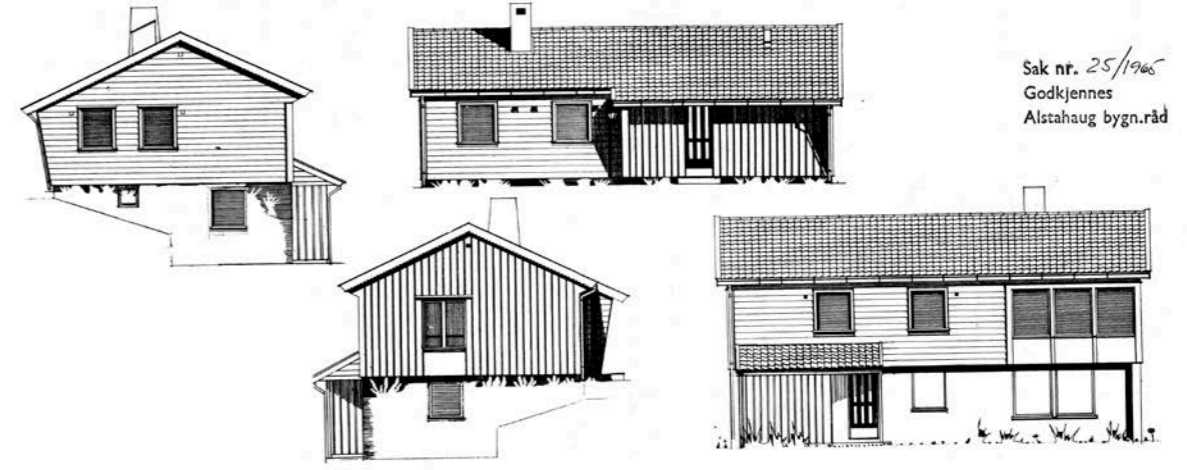
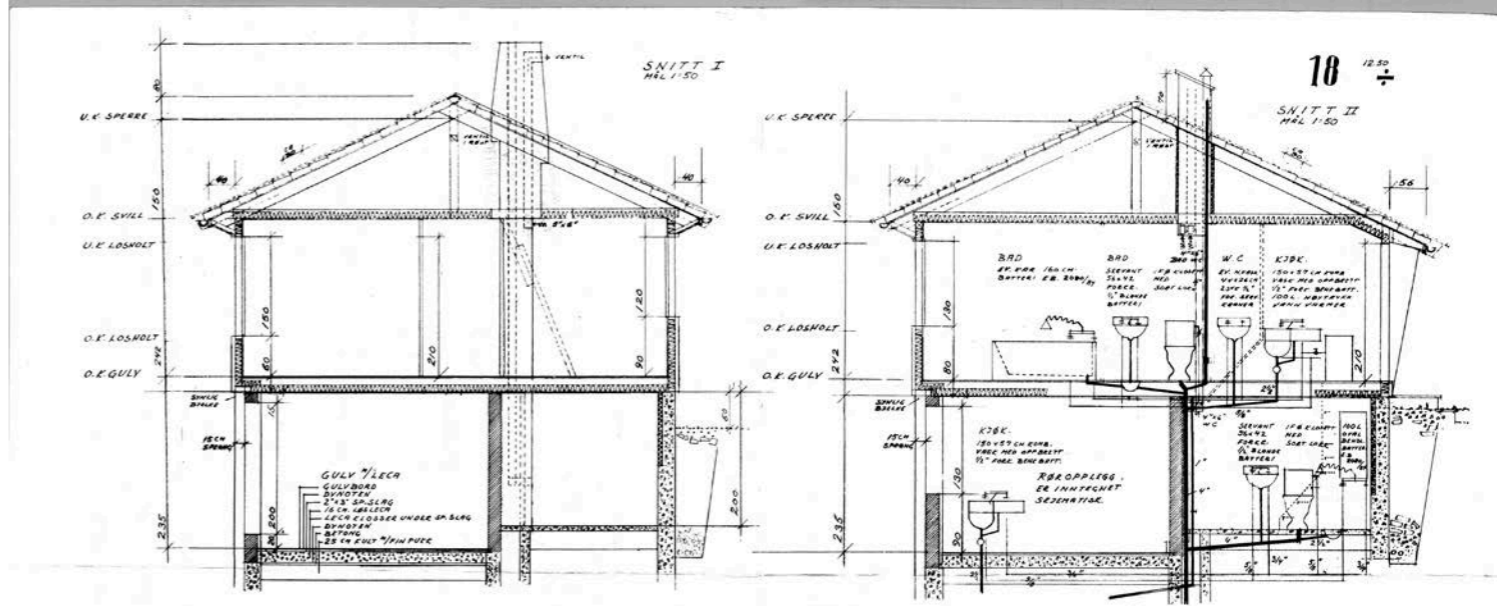
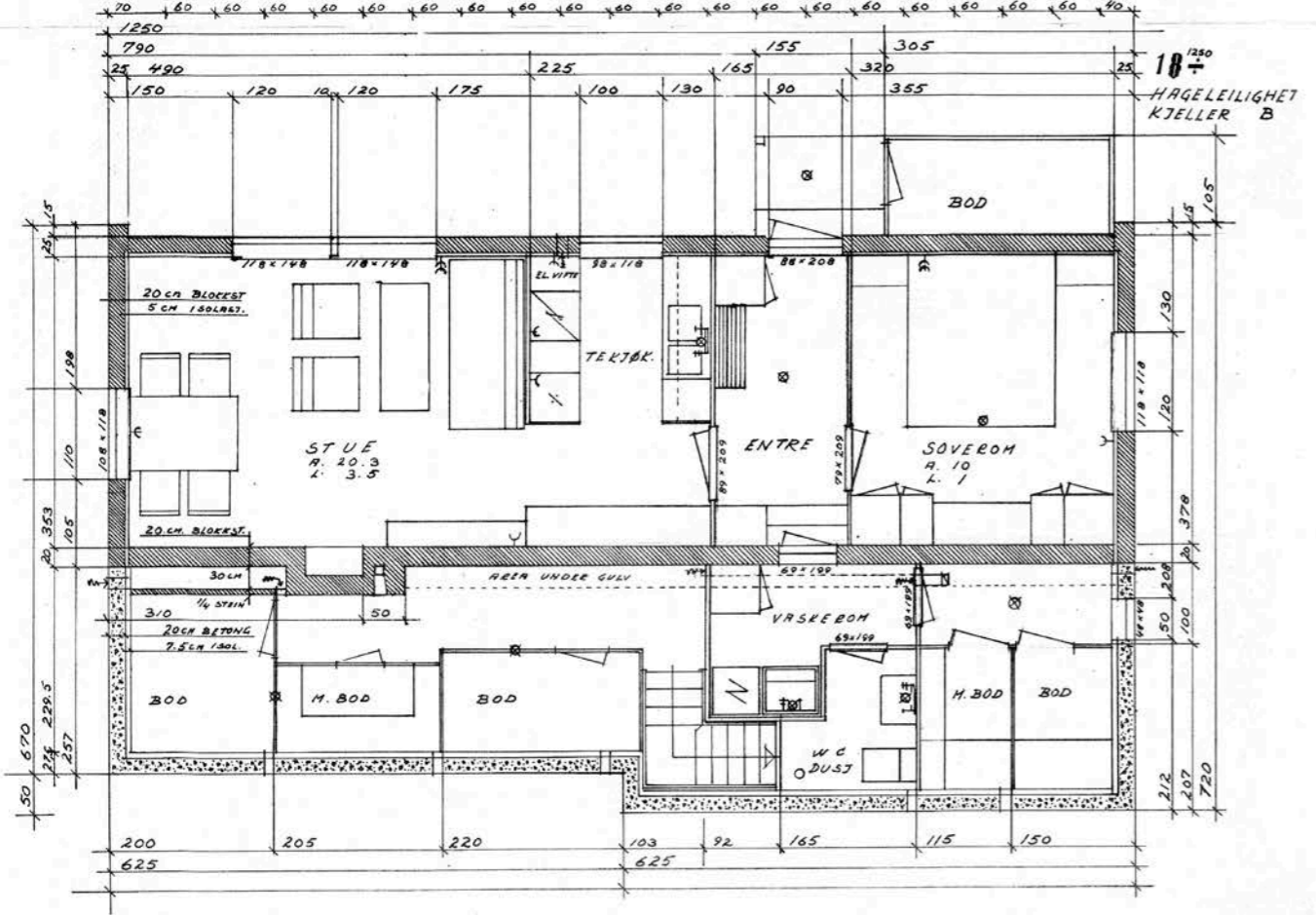
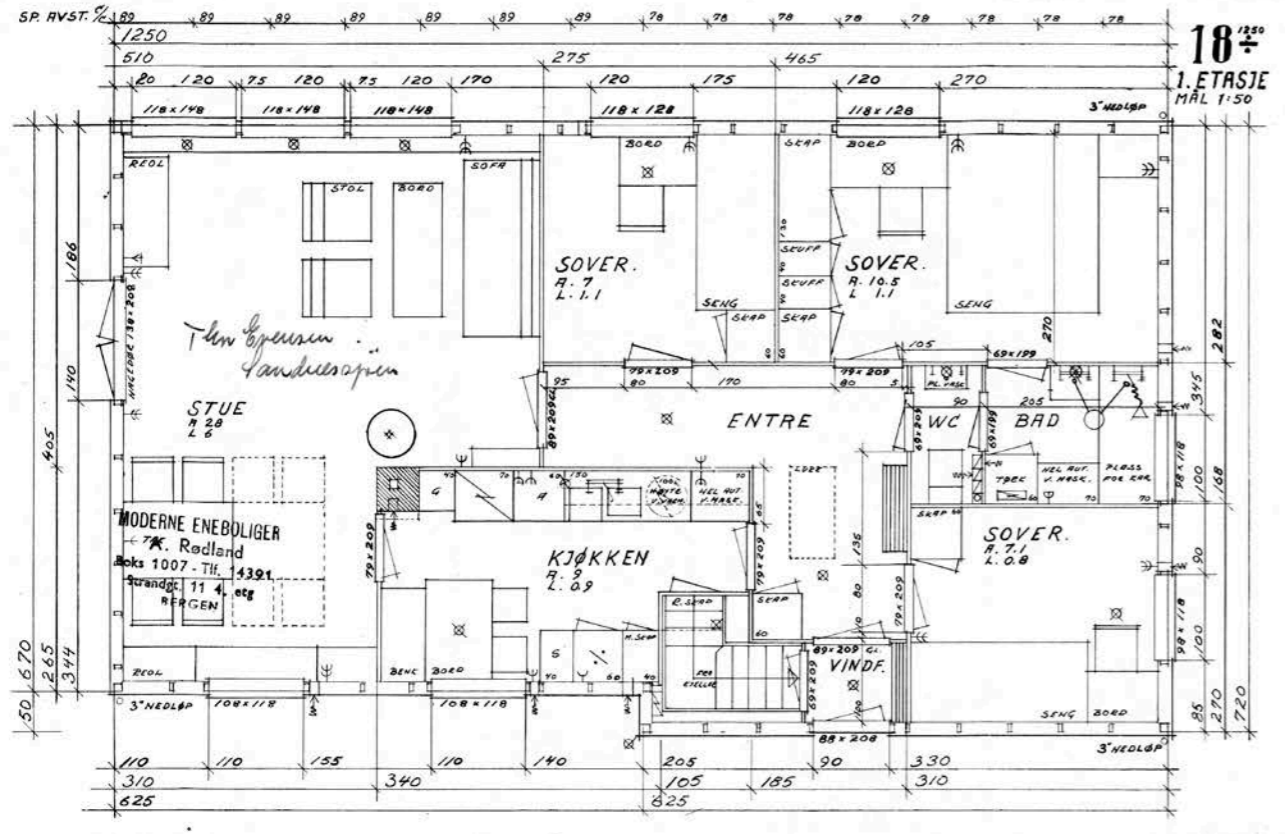
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





| Tegnforklaring | |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Bolligbebyggelse, frittliggende småhus |
| | Lekeplass |
| <i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr</i> | |
| | Kjøreveg |
| | Fortau |
| | Gang- og sykkelveg |
| | Annen veggrunn, teknisk anlegg |
| <i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> | |
| | Sikringsone - Frisikt |
| <i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> | |
| | Sikringsonegrense |
| <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i> | |
| | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
| | Planens begrensning |
| | Formålsgrense |
| | Regulert tomtegrense |
| | Byggegrense |
| | Planlagt bebyggelse |
| | Regulert senterlinje |
| | Frisiktslinje |
| | Målelinje/Avstandslinje |
| Abc | Påskrift feltnavn |
| Abc | Påskrift areal |
| Abc | Påskrift utnyttning |
| Abc | Påskrift bredde |
| Abc | Påskrift radius |



**REGULERINGSBESTEMMELSER
OMRÅDEREGULERING FOR MATSTIA HØGÅSEN
PLANID 20140051**

| | |
|----------------------------------------------------|---------------------------|
| Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: | 01.11.2023 |
| Dato for siste revisjon av planen: | 01.11.2023 |
| Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning: | 13.12.2023 sak 72/2023 |

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 19.05.2023, senest endret 01.11.2023.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLENEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse og videre utvikling av etablert boligområde. Det reguleres for frittliggende småhusbebyggelse samt konsentrert småhusbebyggelse.

I tillegg er det regulert adkomstveger, lekeområder og grøntstruktur.

3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Bebyggelse og utomhusanlegg i planområdet skal gis en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, tilpasset bygde og naturgitte omgivelser. Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tiltak.

3.2 Bebyggelsens plassering (pbl § 12-7, nr. 1, 4)

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

3.3 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Alle bygninger og opparbeidede uteområder skal mest mulig utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

3.4 Støy (§ 12-7 nr. 3)

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

3.5 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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

3.6 Geotekniske undersøkelser (§ 12-7 nr. 12)

Før nye adkomstveger og felter med bebyggelse tillates skal nødvendige geotekniske undersøkelser utføres.

Anbefalinger i geoteknisk vurdering, 10229397-RIG-NOT-001, for å hindre mindre lokale skred skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse. Aktuelle tiltak kan være å begrense bebyggelse i det bratteste terrenget, begrense skråningshelninger på tomter, samt etablere støttmurer og steinfyllinger i bratte områder for å hindre løsmasser fra å skli ut.

3.7 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 3, 4)

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndteringen skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, regnbedopptak og fordrøyning på grønne tak eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes.

Ved detaljregulering skal det utarbeides en overordnet VAO-plan med særlig fokus på overvannshåndtering.

3.8 Krav til innhold i situasjonsplan (§ 12-7 nr.4)

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan som grunnlag for vurdering av søknad. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder, uteoppholdsareal, avkjørsel, parkering med snumulighet på egen grunn, forstøtningsmurer og hvordan tilgjengelighet er ivarettatt.

3.9 Landskapsvern (§ 12-7 nr. 4, 6)

Veger og bebyggelse skal innpasses godt i landskapet der skråninger og skjæringer skal utføres, slik at naturlig vegetasjon snarest etableres etter bygging. Store skjæringer som blir synlige etter ferdigstillelse skal unngås. Landskapskjæringer må vises og godkjennes ved byggesøknad.

4. KRAV OM DETALJREGULERING (§ 12-7, 11)

4.1 Krav om detaljregulering

- Innenfor områdene BK1-3 er det krav om utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes.
- Det skal fremlegges snitt, perspektiv og illustrasjoner av planlagt bebyggelse og terreng, slik at en kan vurdere nær- og fjernvirkning av planlagt bebyggelse.
- Terrengtilpasning skal vektlegges
- BK2 tillates planlagt med avkjørsel både ut mot o_KV3 og o_KV4.

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

5.1 Fellesbestemmelser for BF1-12 (Frittliggende småhusbebyggelse) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 7)

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser
- b) Maksimal tillatt utnyttelse: % BYA= 35 %.
- c) Bolig kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6 m og 8,6 m målt fra planert terreng inntil husvegg. Ved flatt tak eller pulttak kan maksimal byggehøyde være 7 m, målt fra planert terreng inntil vegg. Kotehøyder skal oppgis på tegninger.
- d) Støttemurer kan tillates utenfor byggegrense, dersom de ikke hindrer fri sikt langs veg eller ved avkjørsel. Høyde på støttemuren er maksimalt 1 meter. Forstøtningsmurer skal brukes der det er behov for å ta opp terreng og unngå skjemmende terrenginngrep.
- e) Materialbruk og farger skal beskrives for tiltaket.
- f) Takform tillates som sal- flatt- eller pulttak. Det forutsettes dokumentasjon på at planlagte tiltak faller naturlig inn i områdets helhetspreg.
- g) Minste oppholdsareal (MUA) er 200 m² pr boligeiendom.
Arealet skal være egnet for opphold og lek når det gjelder sol, skygge og vind og ha universell utforming.
- h) Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) som er større enn 50 kvadratmeter. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter.
- i) Garasjer kan tillates oppført inntil 1 meter fra veglinje dersom møneretning ligger parallelt med veglinje.
- j) Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.
- k) Det er tillatt med en avkjøring pr. boligtomt.
- l) Byggegrense for område BF1, der det ikke er vist på plankart, settes til 4 m.

5.2 Områdene BF2-5

- a) Eksisterende bygg inngår i planen.
- b) Områdenes helhetspreg skal i størst mulig grad bevares når nye tiltak godkjennes.
- c) Innenfor området BF3 kan det tillates fortetting med maksimal BYA 50 prosent. Detaljregulering skal utarbeides før tiltak tillates.

5.3 Områdene BF6-12

- a) Ved opparbeidelse av boligtomter kan det tillates fyllinger og skråningsutslag anlagt på regulert grøntstruktur. Fyllinger skal gis en god visuell utforming, jordbeslås og tilsås. Store skjæringer skal unngås.
- b) Maksimal fyllingshøyde er 1,5 meter. Dersom denne høyden overstiges skal bygget ha sokkelleilighet eller underetasje.
- c) Innenfor BF6 kan det tillates konsentrert bebyggelse med maksimalt BYA 40 %. Dette forutsetter at det utarbeides en samlet illustrasjonsplan for området med føringer for type bebyggelse, jmf. kap 3.8.

5.4 BF9

- a) Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.
- b) Maksimal mønehøyde er 9 meter.
- c) Minimum takvinkel er 18 grader
- d) Maksimal grunnflate på frittstående garasje er 60 m².

5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg – Energianlegg, E1

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

Lekeplass, o_L1-3

- a) Områdene skal opparbeides i tråd med kommunens lekeplassnorm.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- c) Lekeplassene skal ha et grønt og attraktivt preg og være tilpasset alle aldersgrupper.
- d) Det skal utarbeides detaljplan for områdene, som skal godkjennes av Alstahaug kommune.

6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Fellesbestemmelser

Ved første rammesøknad innenfor arealene avsatt til formålet skal det foreligge hovedplan for teknisk infrastruktur til godkjenning. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til offentlige veier, traseer for elforsyning, plassering av nettstasjoner, tele-/fibernet, vannforsyning, avløp, og avfallshåndtering. For overvann skal planen anviske naturlige flomveier og felles fordrøynings tiltak før utslipp av overvann til resipient, samt prinsipper for håndtering av overvann.

Alle tiltak innenfor arealene avsatt til formålet skal ha godkjent detaljplan før tiltak tillates. Planen skal godkjennes av Alstahaug kommune.

6.2 Kjøreveg, o_KV1-9, f_KV1-2

- a) Bredde på arealene er vist på plankart.
- b) Belegg på kjørevegene skal i hovedsak være asfalt.
- c) f_KV1 er felles adkomstveg for eiendommene 38/240, 38/239 og 38/988.
- d) f_KV2 er felles adkomstveg for BF9. I tillegg skal vegtraséen være adkomst for myke trafikanter til tilgrensede turveg i sør.
- e) o_KV3 er ny adkomstveg for områdene BF6, 7 og 8 samt BK1 og 2.
- f) o_KV4 er ny adkomstveg for BF7, BF8 og BK2.
- g) o_KV9 er ny adkomstveg for BF12 og deler av BF10
- h) o_KV7 skal rustes opp før det tillates tiltak innenfor BF10
- i) o_KV3 og 4 gis navnet Granliveien

- j) o_KV9 gis navnet Steinstakklia

6.3 Gang-/Sykkelveg, o_GS1-4

- a) o_GS1 er en sentral tverrforbindelse som skal opparbeides og vedlikeholdes slik at den er en attraktiv og trafikksikker for myke trafikkanter.
- b) o_GS2 er også privat adkomstveg for BF2.
- c) o_GS4 er også adkomstveg for eiendommene BF10_1 og 2 innenfor BF10

6.4 Parkering (2080), o_P1-2

o_P1 og 2 skal være offentlige parkeringsplasser for allmennheten knyttet til utøvelsen av friluftsliv i området.

6.5 Fortau, o_FO1-7

Fortaue skal opparbeides slik at det er trygt å ferdes for myke trafikkanter.

6.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg, o_AVT1-18

Innenfor områdene tillates tekniske installasjoner knyttet til kjørevegene.

6.7 Annen veggrunn – Grøntareal, o_AVG1-8

Arealene skal opparbeides slik at det gis et grønt preg.

7. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3) o_GN1-8 og o_GTT

7.1 Fellesbestemmelser

- a) Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.
- b) Skjøtsel og tynning av skogen kan, etter godkjenning fra Alstahaug kommune, tillates.

7.2 Grøntstruktur o_GN1-8

- a) Innenfor o_GN_1 er det tillatt med inngrep knyttet til etablering av kabler til trafostasjon innenfor E1. Inngrepene skal gjøres skånsomt.
- b) Område o_GN_6 er Sandneselva med tilhørende ravinedal. Det tillates ikke inngrep innenfor dette området av hensyn til naturverdier og grunnforhold.
- c) Område o_GN_7 skal bevares uberørt av hensyn til estetikk, grunnforhold og naturverdier.

7.3 Turveg o_GTT

- a) Turveg skal opparbeides i henhold til angitt plassering og bredde.
- b) Belegg skal være grus.

8. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5 NR. 5) LNFR_1

Innenfor området er det bare tillatt tiltak knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og landbruk.

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

9.1 Frisiktsone (140), H140_1-6

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

9.2 Infrastruktursone (410), H4101

Innenfor området er det tillatt tiltak knyttet til kommunal infrastruktur. Det skal utarbeides en detaljplan for planlagte tiltak, som skal godkjennes av Alstahaug kommune før tiltak kan igangsettes.

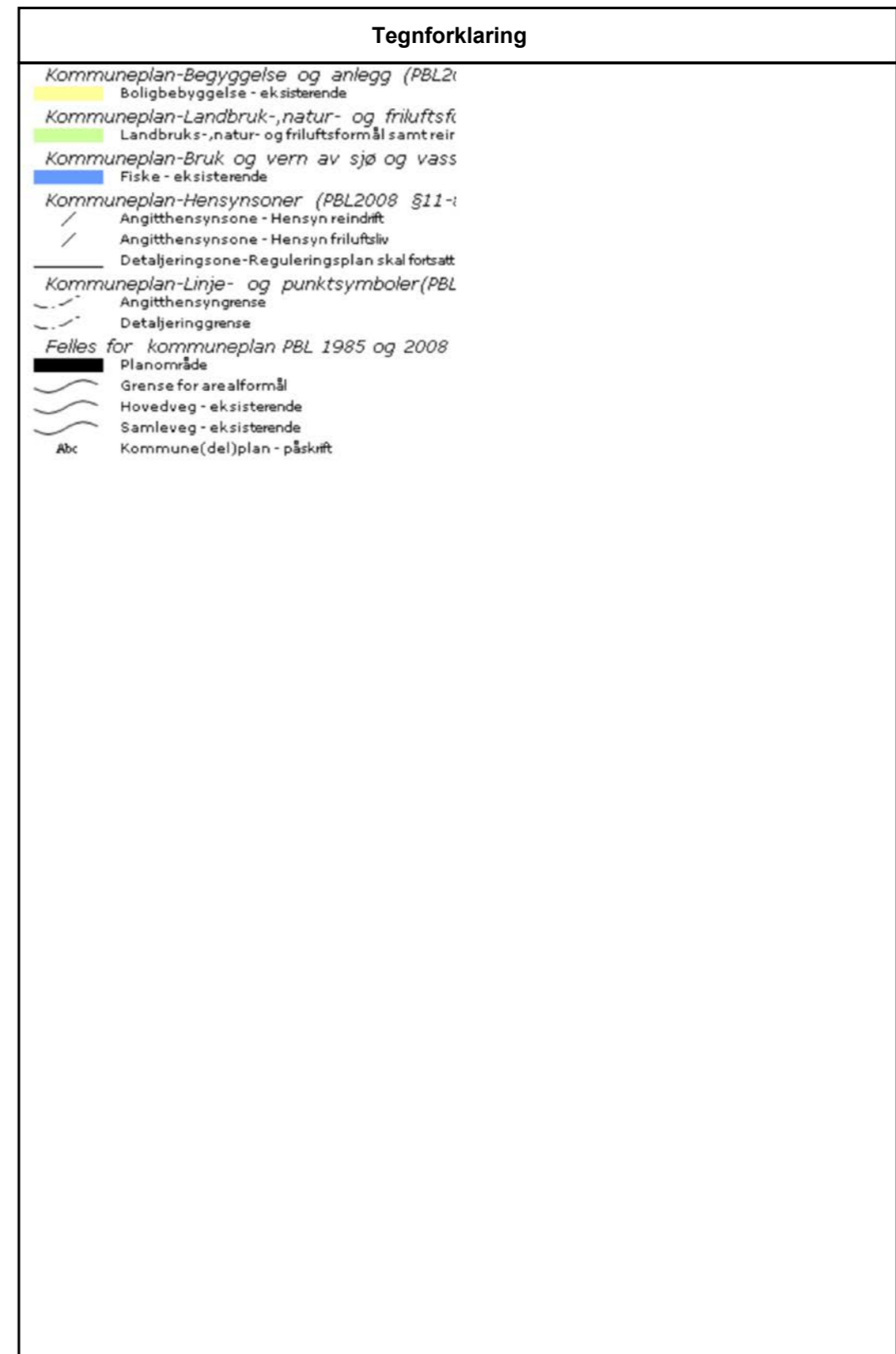
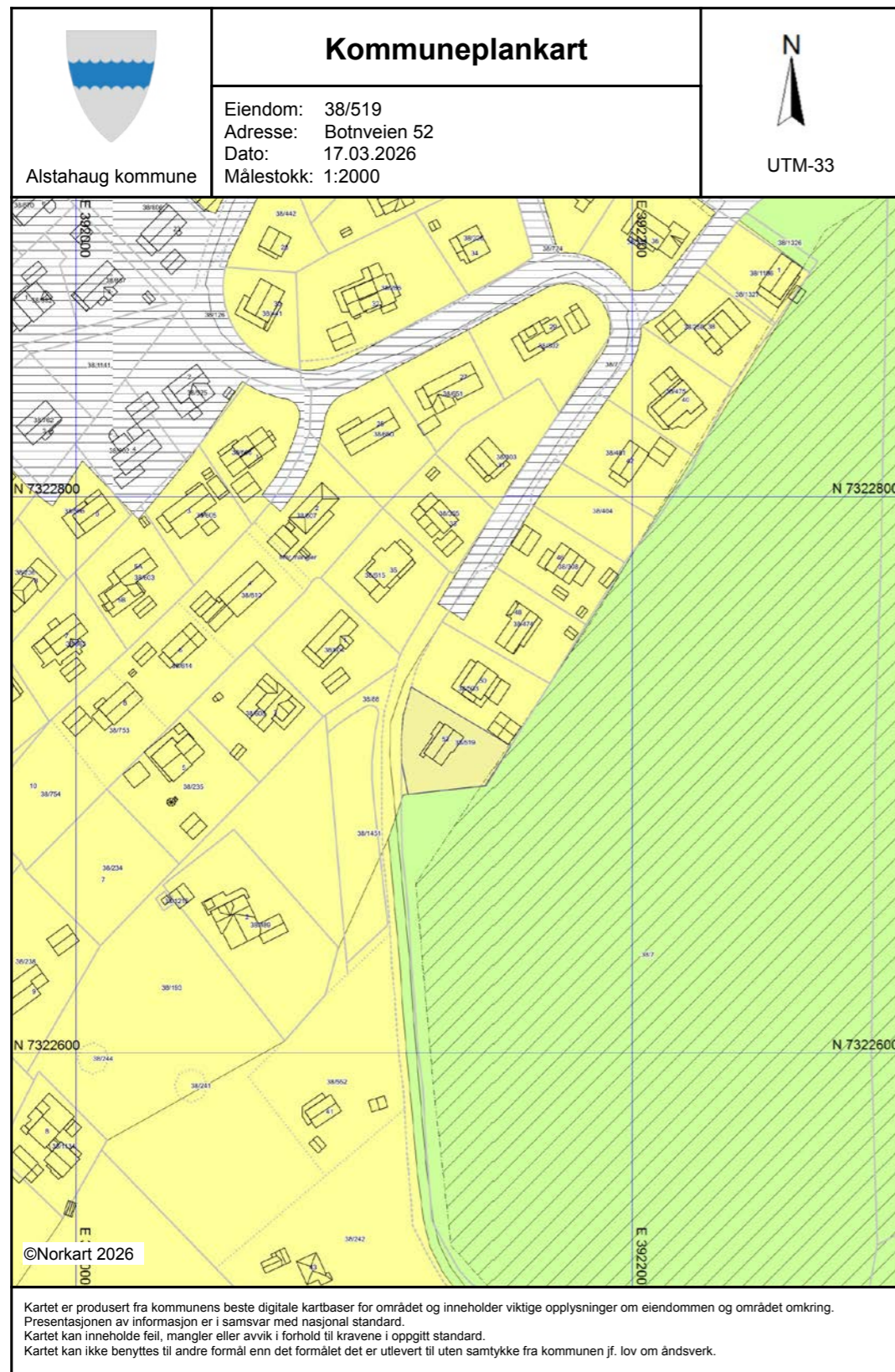
10. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

- a) Område o_L1 skal opparbeides i tråd med godkjent detaljplan før det gis ferdiggodkjenning på tiltak innenfor BF 6, 7 og 8 samt BK1-2.
- b) Område o_L2 skal opparbeides i tråd med godkjent detaljplan før det gis ferdiggodkjenning innenfor BF 10-12
- c) Område o_L3 skal opparbeides i tråd med godkjent detaljplan før det tillates tiltak innenfor BF4-5.
- d) o_KV3, o_FO_4 og o_P1 skal opparbeides før tiltak tillates innenfor BF7.
- e) Ferdsel på eksisterende traktorveg, innenfor BF7 skal være tillatt inntil o_KV3, o_FO_4 og o_P1 er opparbeidet.
- f) o_KV9 skal opparbeides før det gis ferdiggodkjenning på tiltak innenfor BF10-12.
- g) o_GS3 skal opparbeides før det gis ferdiggodkjenning på tiltak innenfor BF10-12
- h) Skogen innenfor området skal tas ut i henhold til en helhetlig uttaksplan før det tillates tiltak innenfor BK1 og 2, BF6, BF7, BF8, BF10, BF12 samt o_KV3, o_KV4 og o_KV9.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Illustrasjon over planlagt bebyggelse fra Tanken Arkitekter

Alstahaug kommune
19.05.23 EKO



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008. (LOV 2008-06-27 nr. 71)
Hensvisninger 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 Rekkefølgekraft (pbl § 11-9 nr 4)..... | 5 |
| 1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)..... | 5 |
| 2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN | 6 |
| BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING..... | 6 |
| 2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5) | 6 |
| 2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)..... | 6 |
| 2.3 Byggegrense mot vei | 6 |
| 2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)..... | 7 |
| 2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7) | 7 |
| 3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR..... | 8 |
| 3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6) | 8 |
| 4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR | 8 |
| FJERNVARME | 8 |
| 4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3) | 8 |
| 4.2 Krav til infrastruktur, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3) | 8 |
| 4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)..... | 9 |
| 4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7) | 11 |
| 4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3)..... | 11 |
| 5. HANDEL | 11 |
| 5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5) | 11 |
| 6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET | 12 |
| 6.1 Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8) | 12 |
| 6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)..... | 12 |
| 6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5)..... | 12 |
| 6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8)..... | 13 |
| 7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)..... | 13 |
| (pbl § 11-9 nr 8)..... | 13 |
| 8. Barn og unge | 13 |
| (pbl § 11-9 nr 5 og 8) | 13 |
| 9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR..... | 14 |
| BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK)..... | 14 |
| 9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8)..... | 14 |
| 9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8) | 14 |
| 9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5) | 14 |
| 9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)..... | 15 |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.5 | Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)..... | 15 |
| 9.6 | Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7)..... | 16 |
| 9.7 | Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)..... | 17 |
| 9.8 | Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)..... | 17 |
| 9.9 | Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)..... | 17 |
| 10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR | | 18 |
| SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR | | 18 |
| 10.1 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)..... | 18 |
| 11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR | | 18 |
| GRØNNSTRUKTUR..... | | 18 |
| 11.1 | Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)..... | 18 |
| 12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL | | 19 |
| LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) | | 19 |
| 12.1 | LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)..... | 19 |
| 12.2 | LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse..... | 19 |
| 13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL | | 20 |
| BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE | | 20 |
| 13.1 | Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)..... | 20 |
| 13.2 | Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)..... | 20 |
| 13.3 | Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)..... | 21 |
| 13.4 | Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)..... | 21 |
| 13.5 | Kombinert formål, FFFN..... | 22 |
| 14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER | | 22 |
| 14.1 | Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a)..... | 22 |
| 14.2 | Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a)..... | 22 |
| 14.3 | Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a)..... | 22 |
| 14.4 | Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller 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 BESTEMMELSEOMRÅDER | | 24 |
| 15.1 | Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5)..... | 24 |
| 15.2 | Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5)..... | 24 |
| Sandnessjøen som kommunesenter | | 25 |
| Retningslinjer | | 25 |

Innledning

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jf. pbl. § 1-6.

DEL A

Består av generelle og tematiske bestemmelser som gjelder for flere arealformål, og særskilte bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner. *Retningslinjer følger fortløpende og er skrevet i kursiv.*

DEL B

Inneholder utfyllende retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016

Retningslinjer:

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling. Retningslinjene angis i *kursiv* til hver enkelt bestemmelse.

Byutviklingsområder:

Begrepet «byutviklingsområdet» er brukt i enkelte bestemmelser, og omfatter området Starnesvika-Holmen (A) og Sandnesvågen (B). Dette er områder der det ønskes en transformasjon/en helhetlig omforming av området.

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 byggevirkosomhet 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 Rekkefølgekra (pbl § 11-9 nr 4)

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

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

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

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

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

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

2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, 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)

Søknadspliktige 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 Rammepplan for avkjørsler i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsler 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)

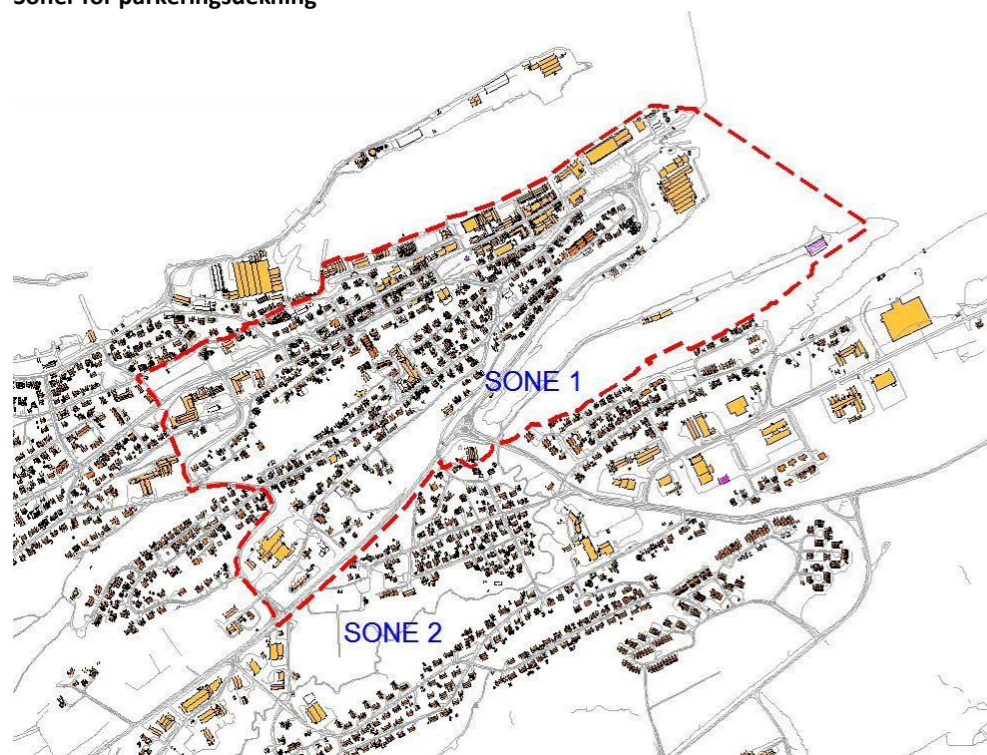
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensing vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne:
 - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
 - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasser
 Dimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang.
- Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 m² BRA for kontor, forretning og service skal det etableres ladestasjoner for elbil. Antall ladestasjoner og løsning skal vises på parkeringsplan
- Ved utbygging til kontorformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.
- Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Kommunens parkeringsveileder skal legges til grunn ved beregning av antall plasser og utforming av parkeringsplasser.

Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av parkeringsplasser for bil (Hb N100).

Parkeringskravene skal sikre at det etableres nødvendig parkering på egen grunn. Alternativt kan parkeringen anlegges annet sted i rimelig gangavstand, maks. 250 m, dersom det foreligger en tinglyst rettighet på min. 20 år.

Soner for parkeringsdekning



Figur 1

Krav til antall parkeringsplasser for bil

| Formål | Grunnlag pr. parkeringsplass | Sone1 | Sone 2 |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|-----------|
| Bolig | Boenhet | 1,0 | 2,0 |
| | Hybel/hybelleilighet ¹⁾ | 0,5 | 1,0 |
| Skole | Pr. elev over 18 år + ansatt | 0,4 + 0,8 | 0,4 + 0,8 |
| Barnehage | Pr. ansatt | 0,8 | 0,8 |
| Kontor | 100 m ² BRA | 1,0 | 2,0 |
| Forretning, service og kjøpesenter ²⁾ | 100 m ² BRA | 1,0 | 2,0 |
| Kulturhus, kino, kirke, forsamlingslokaler og idrettsarenaer | Pr. 10 seter | 1,5 | 2,0 |
| Hotell/overnatting | Gjesterom | 0,3 | 0,6 |
| Servering/bevertning | Pr. 10 seter | 1,0 | 1,5 |
| Industri, verksted/lager | 100 m ² BRA eller | 1,0 | 1,0 |
| Sykehus/sykehjem | Pr. 10 senger | 1,0 | 2,0 |
| Omsorgsboliger | Boenhet | 1,0 | 1,5 |

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

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

| Formål | Grunnlag for parkeringsplass | Sone 1 | Sone 2 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------|----------|
| Bolig | Boenhet | 2,0 | 2,0 |
| | Hybel/hybelleilighet ¹⁾ | 1,0 | 1,0 |
| Skole | Pr. elev + ansatt | 0,7+ 0,4 | 0,7+ 0,4 |
| Barnehage | Pr. ansatt | 0,4 | 0,4 |
| Kontor | 100 m ² BRA | 2,0 | 2,0 |
| Forretning, service og kjøpesenter for detaljhandel ²⁾ | 100 m ² BRA | 2,0 | 2,0 |
| | | 1,0 | 1,0 |
| Kulturhus, forsamlingslokaler og idrettsarenaer | Pr. 10 seter | 2,0 | 2,0 |
| Hotell/overnatting | Gjesterom | 0,2 | 0,1 |
| Servering/bevertning | Pr. 10 seter | 1,0 | 0,5 |
| Industri, verksted/lager og kjøpesenter for regional storhandel | Pr. 100 m ² BRA eller | 0,2 | 0,2 |
| Sykehus/sykehjem | Pr. 10 senger | 1,0 | 1,0 |
| Omsorgsboliger | Boenhet | 1,0 | 1,5 |

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

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og ha gode muligheter for fastlåsing av sykkel. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av sykkelparkeringsplasser (Hb V122).

4.4 Frikjøp (pbl §11-9 nr 5 og 28-7)

I sone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp hvis det ikke lar seg gjøre å etablere parkeringsplasser utfra plassbehov. Kommunestyret fastsetter sats for frikjøp ved årlig budsjettbehandling. Frikjøpsavtale skal være undertegnet før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav og bruk av frikjøpsordningen.

Ved nybygg, tilbygg og bruksendring i sone 1 kan det tas utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse/bruk har en akseptert egendekning selv om dette ikke kan dokumenteres etter dagens krav. Økning av parkeringsbehov ut over eksisterende bruk vil måtte løses på ordinær måte iht. parkeringskravene.

4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3)

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

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

5. HANDEL

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

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

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000m² er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune. (Sandnessjøen har et handelsomland ut over egen kommune)

Etablering skal som hovedregel skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etablering også skje i områder avsatt til handelsområde i kommuneplan

Handel skal fortrinnsvis skje innenfor sentrumsområde. Unntak fra dette er for bygdesentrene Tjøtta og 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. Skredikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

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

Høyspenningsanlegg

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

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

Strømførende jordkabel

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

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

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

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

7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (pbl § 11-9 nr 8)

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

8. Barn og unge (pbl § 11-9 nr 5 og 8)

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

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

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

*Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen.
Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.
Se Temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven.*

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

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

Område A og B (Holmen og Sandnesvågen):

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

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

9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

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

9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Fritidsbebyggelsen skal maks ha en størrelse på 125 m² grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m². Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

9.6 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7)

- Ved fortetting og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelig uteareal og lekeplasser i henhold til arealkrav gitt under og Alstahaug kommunes norm for lekeplasser.
- Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle. (universell utforming)
- Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene tas i bruk.
- Dersom lekeplasser og parkering må legges inntil hverandre, skal det være en fysisk og visuell skjerming. Jfr. norm for lekeplasser.

Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)

| PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL | | MUA m ² / bolig |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Innenfor sentrumsavgrensing | | |
| | Bybebyggelse/blandingsområde | 3 |
| | Boligområde, leilighetsbygg | 3 |
| Utenfor sentrumsavgrensing | | |
| | Boligområde, leilighetsbygg | 5 |
| | Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50 | 50 |
| | Boligområde, småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m ² | 100 |
| | Boligområde, enebolig | 200 |
| FELLES UTEOPPHOLDSAREAL | | MUA m ² / bolig |
| Innenfor sentrumsavgrensing | | |
| | Bybebyggelse/blandingsområde | 15 |
| | Boligområde, leilighetsbygg | 20 |
| Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsavgrensing kan tillates på takterrasser | | |
| Utenfor sentrumsavgrensing | | |
| | Leilighetsbygg | 30 |
| | Småhus | 100 |

Der det er knapt med uteareal, skal areal til lek og opphold prioriteres på bekostning av areal til parkering på bakkeplan. Der uteareal er knappe, må dette kompenseres med høy kvalitet på bebyggelsen. I reguleringsplan skal krav til at minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl.15 ved vårjevndøgn dokumenteres ved skyggediagram.

Areal for lek

| Type lekeplass | Maks avstand fra bolig i m | Pr. antall boliger/stk enheter | MUA m ² |
|-------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Sandlekeplass | 50 | 4-25 | 150 - 500 |
| Kvartalslekeplass | 150-200 | 25-200 | min 1500 |
| Ballfelt | 400 500 | 150-600 | min 2500 |
| Nærmiljøanlegg | 400-500 | 600-1200 | min 6000 |

Utfyllende retningslinjer for lekeplasser er gitt i Alstahaug kommunes norm for lekeplasser.

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer.
- Det skal etableres bufferzoner, 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 friluftformål.
- 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 bygningenheter/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 veier.
- 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 innlandsfiskekloven 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 friluftsinnteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

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

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

For det utvalgte kulturlandskapsområdet, Blomsøya, Hestøya og Skålvær (H570_7 og H570_13), skal det utarbeides en helhetlig analyse og plan der det fokuseres på muligheter og tiltak knyttet til bosetting, næringsutvikling og turisme. Grunnlaget for planarbeidet skal være gjeldende Landbruksplan for Alstahaug, Forvaltningsplan for Blomsøya, Hestøya og Skålvær samt tiltaksplan for ferdsel og informasjon. Når tiltak innenfor området vurderes skal det tas hensyn til disse planene.

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

Områder båndlagt etter lov om naturvern:

H720_1: Skeilia naturreservat

H720_2: Ostjønna naturreservat

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

Område som skal reguleres til reindriftformål.

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

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

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESMÅRÅDER

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.

Del B

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

Bygningsform

Bebyggelsens opprinnelige bygningsform bør i størst mulig grad tas vare på. Særlig er det viktig for de bygningene som er eksponert mot gata. Ved ombygging og fornyelse av bygninger bør en ta sikte på å tilbakeføre bygningens hovedform eller utvikle tidstypiske løsninger ved bruk av arker, karnapper og inngangsmarkeringer.

Bygningsmaterialer

Ved valg av bygningsmaterialer ved ny bebyggelse eller rehabilitering skal en ta sikte på å tilbakeføre bygningens opprinnelige materialbruk når det gjelder utvendig kledning og takteking. Utvendig kledning skal være trepanel, og takteking bør være skiferstein eller keramiske panner.

Bygningsdetaljer

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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte 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.

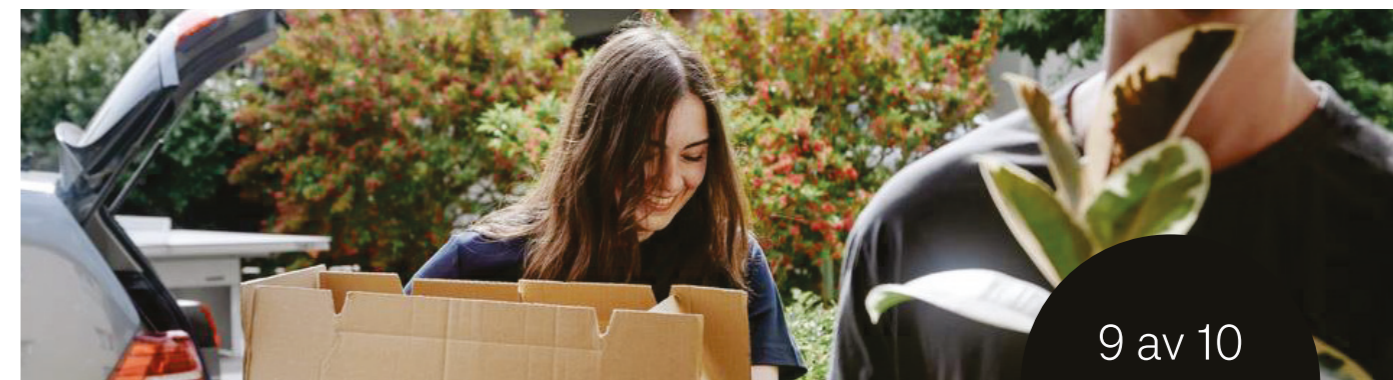
Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Botnveien 52
8803 SANDNESSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Lisa Helgesen

Telefon: 906 54 452
E-post: lisa.helgesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre