



aktiv.

Botnveien 6, 8803 SANDNESSJØEN

Enebolig med fin beliggenhet på Sandnes, nær sentrum og med gode solforhold. Boligen har moderne fasiliteter som balansert ventilasjon,



Eiendomsmegler

Lisa Helgesen

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 3 076 390,-
Selger: Ida Jørgensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 126/126 kvm
Tomtstr.: 524.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 471
Oppdragsnr.: 1808260004

Enebolig med fin beliggenhet på Sandnes, nær sentrum og med gode solforhold. Boligen har

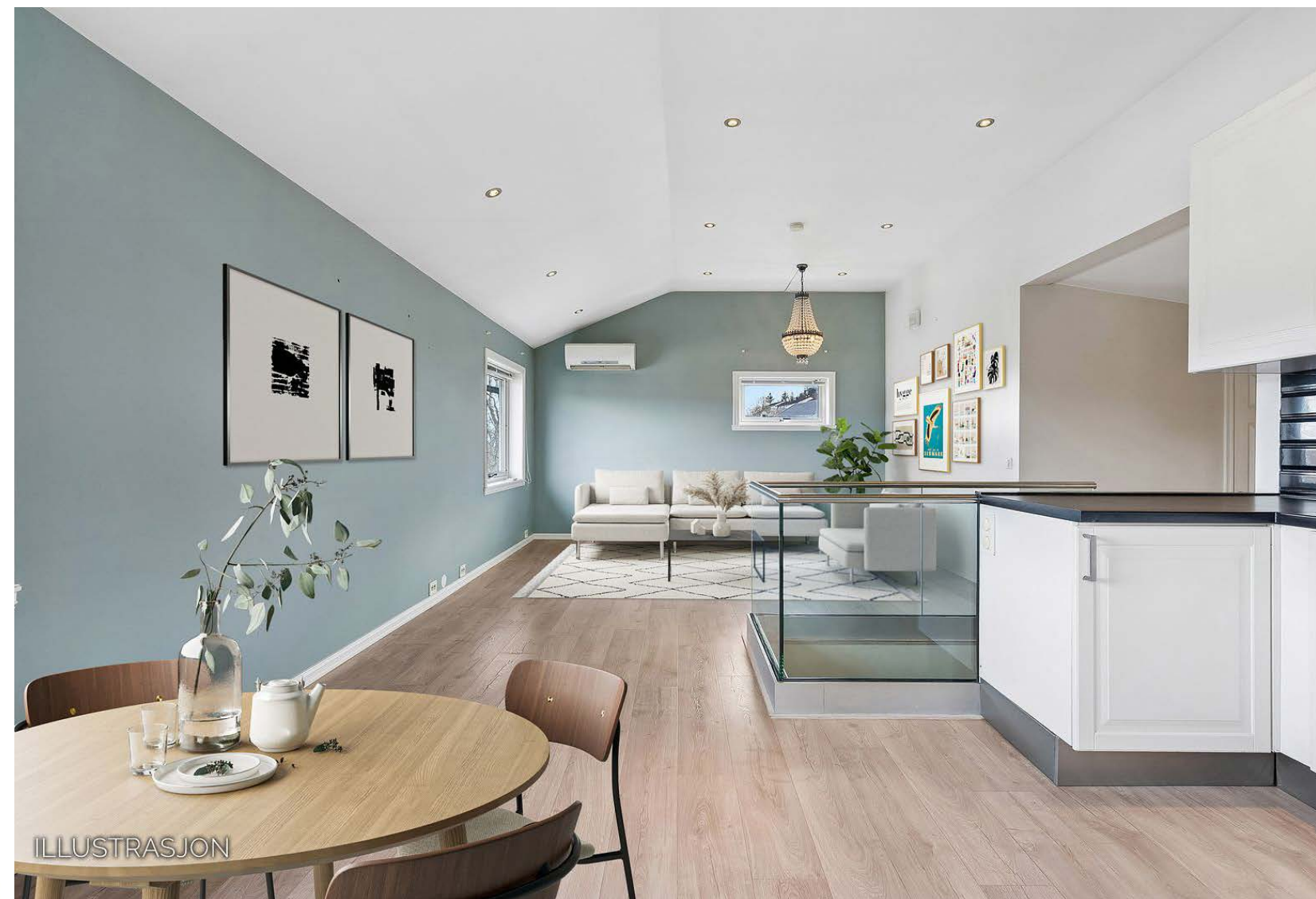
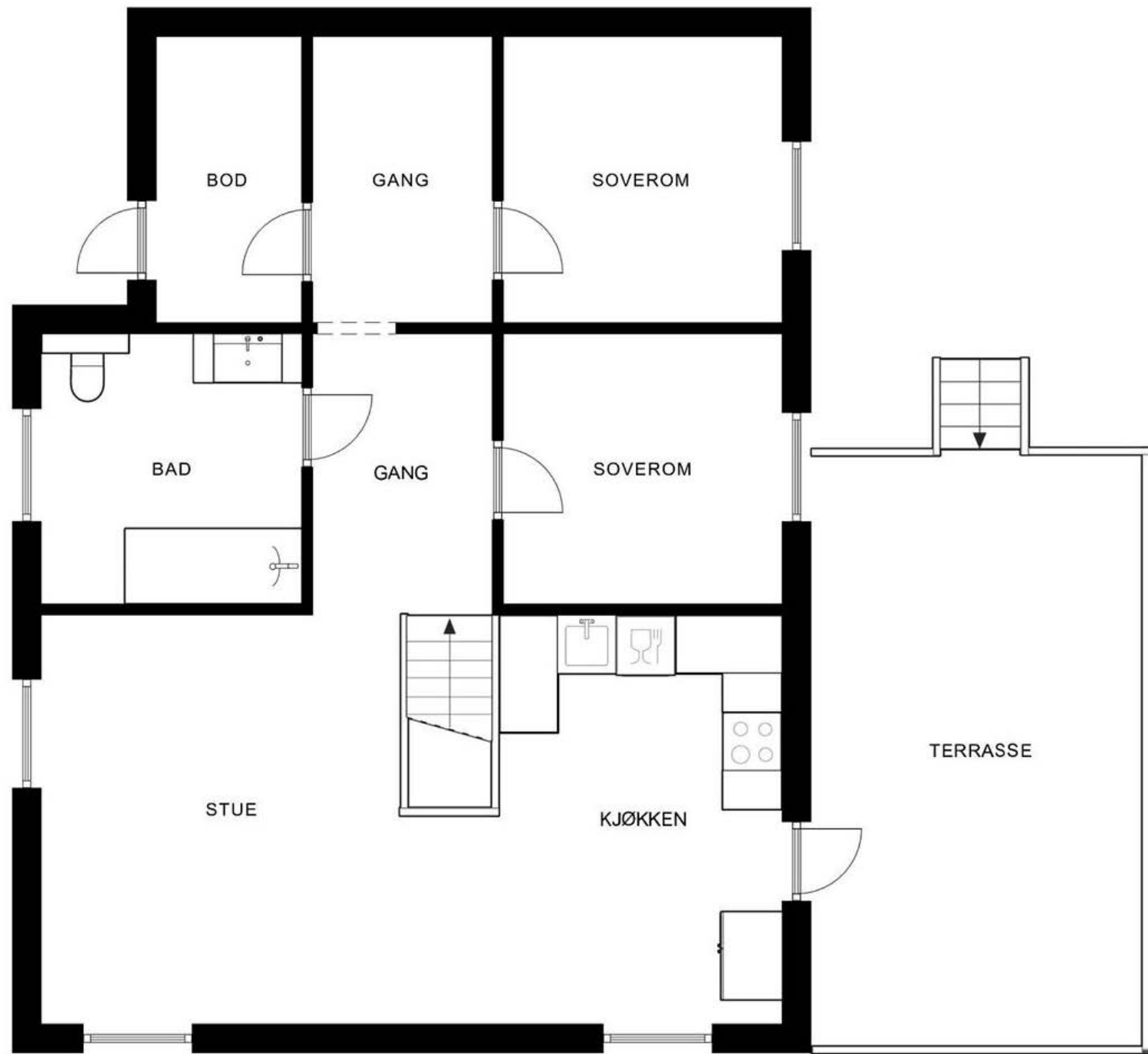
Lisa Helgesen ved Aktiv eiendomsmegling ønsker deg velkommen til denne flotte eneboligen i Botnveien 6, Sandnessjøen. Boligen ligger i et etablert og rolig område med kort avstand til skoler, barnehager, butikker og industriarbeidsplasser. Her kan du nyte gode solforhold, samtidig som du har enkel tilgang til offentlig transport og servicetilbud.

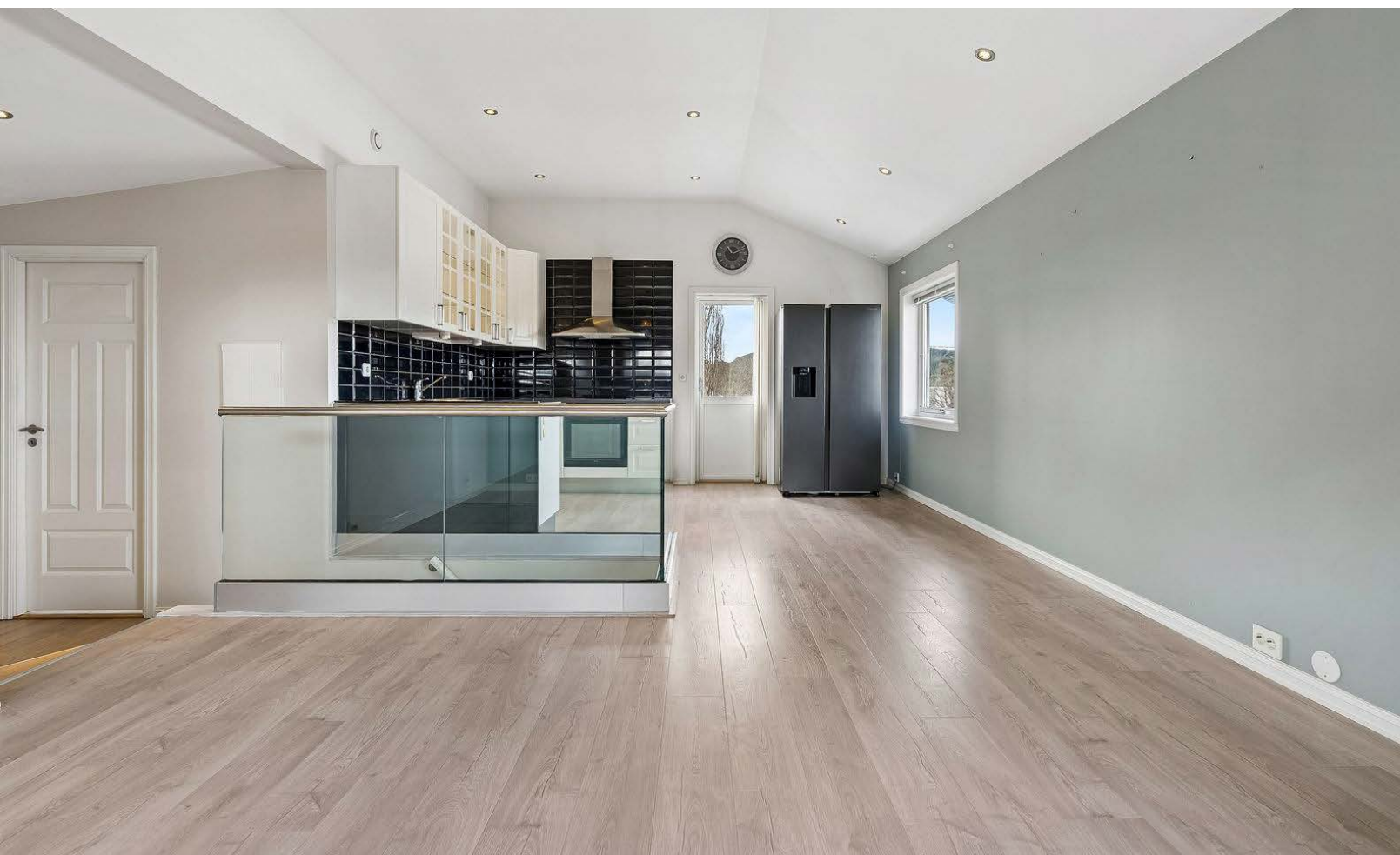
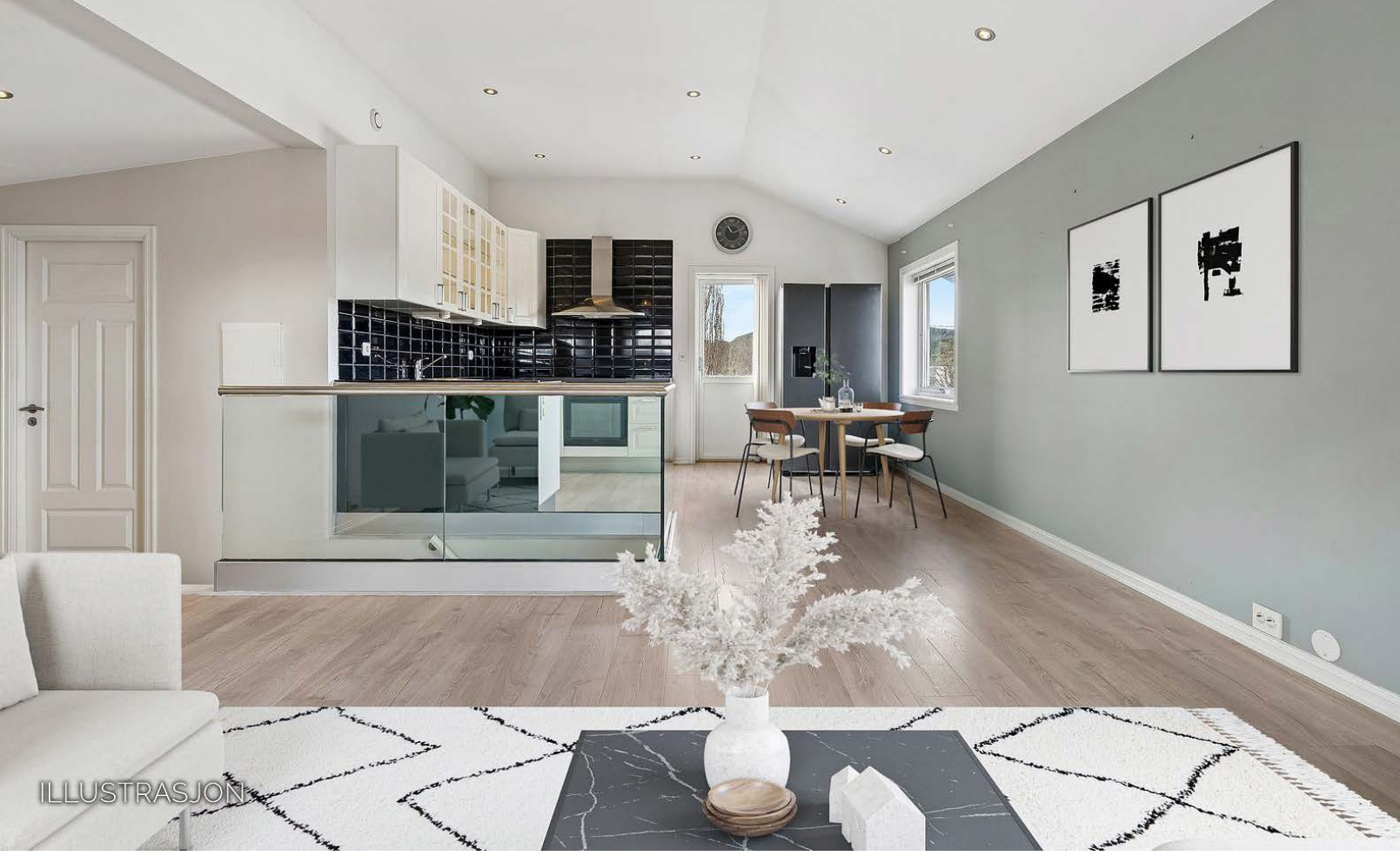
Eneboligen er bygget i 1961 og renovert i 2010, med et bruksareal på 126 m² fordelt på to etasjer. I første etasje finner du stue, to soverom, gang, bad/vaskerom, samt en bod og teknisk rom. Andre etasje inneholder stue/kjøkken, to soverom, bad, vindfang og gang. Boligen har en altan på 24 m² og en gruset innkjørsel med parkeringsplasser. Eiendommen er godt vedlikeholdt med moderne fasiliteter som balansert ventilasjon og varmepumpe.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen18
Tilstandsrapport37
Energiattest82
Forbrukerinformasjon 130
Budskjema 131

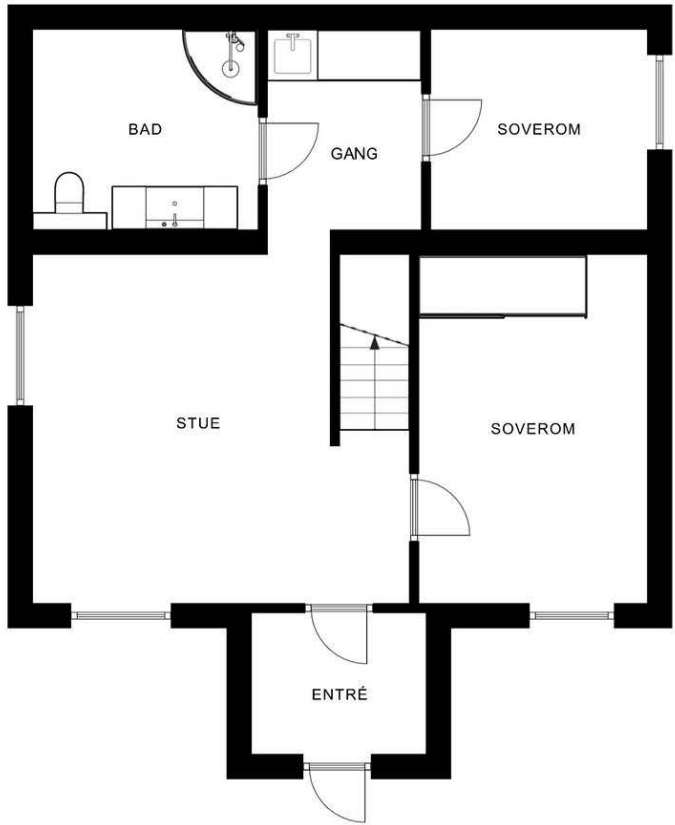






Plantegning 1.etg.

1. etasje



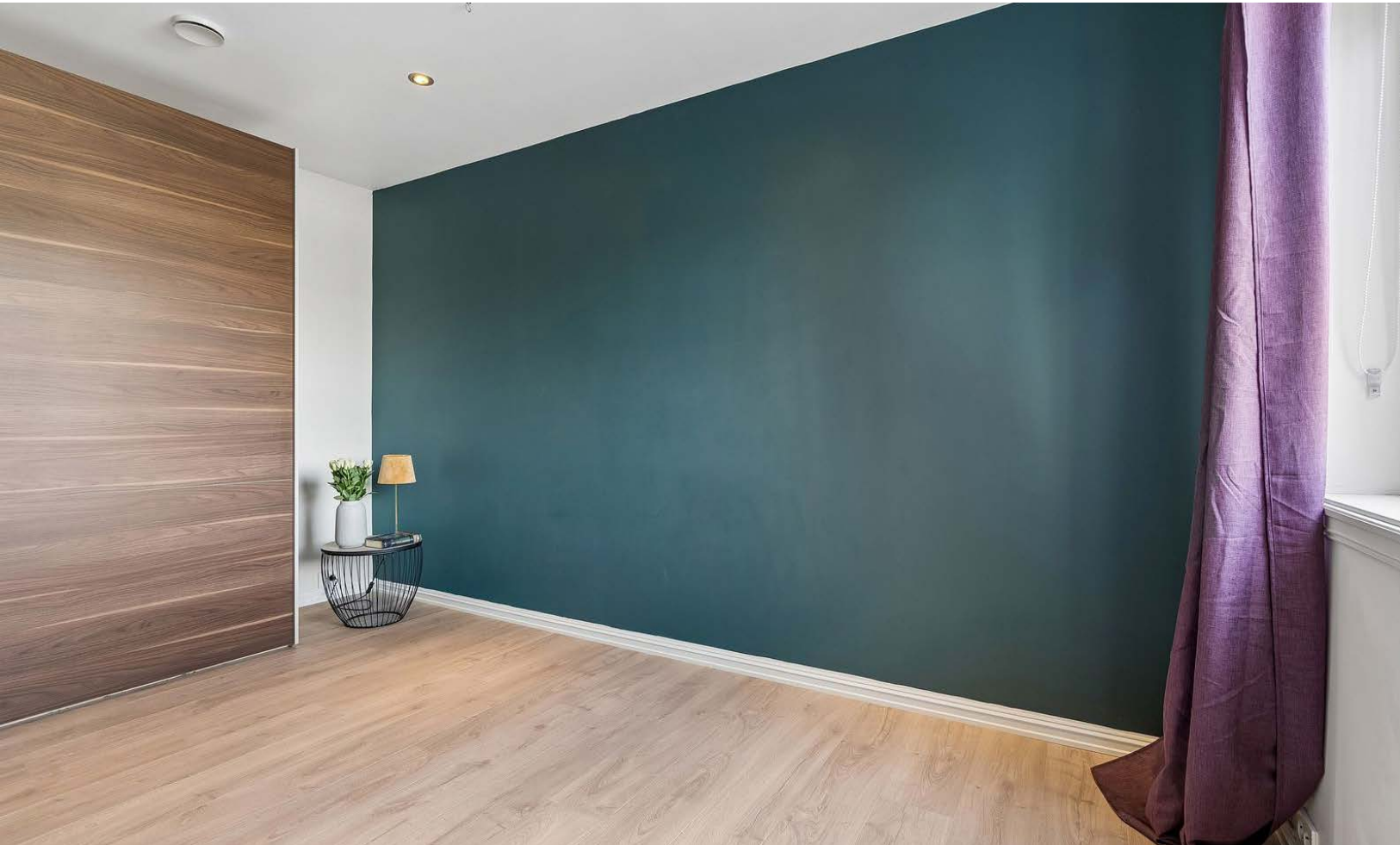
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



ILLUSTRASJON





ILLUSTRASJON





Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, samt veggmontert toalett og servant.





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: 126 kvm
BRA totalt: 126 kvm
TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

- 1. etasje
BRA-i: 54 kvm Vindfang, stue, gang, bad/vaskerom og 2 soverom
- 2. etasje
BRA-i: 72 kvm Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

- 2. etasje
24 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Areal i utvendig bod og teknisk rom er ikke medtatt i areal beregningen da høyde i rommet er kun 1,85m.
Arealet utgjør 18m2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold, men kun mindre endringer på planløsningen som ikke er søknads pliktige.

Enebolig
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.
Areal i utvendig bod og teknisk rom er ikke medtatt i areal beregningen da høyde i rommet er kun 1,85m.

Arealet utgjør 18m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

524.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten skrå mot nordvest og er opparbeidet med plen og noe beplantning, det er gruset innkjørsel med parkeringsplasser.

Beliggenhet

Boligen ligger på Sandnes ca 2 km fra sentrum i Sandnessjøen. Byggefeltet er utbygget på 50og 60 tallet og består i hovedsak av eneboliger. Det er kort avstand til skoler og barnehage samt butikker, serverings sted og forretning og industriarbeidsplasser. God utsikt og solforhold

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Sandnes barnehage.

Skolekrets

Sandnes barneskole(1-4)

Bygningssakkyndig

Geir Arne Brattli

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1961, men ble omfattende renovert i 2010 og har hatt tilbygg i 2008.

Eiendommen er fundamentert på ukjent byggegrunn i et terreng som skrå lett mot nordvest.

Grunnmuren på den eldre delen av boligen er oppført i betong, mens tilbygget fra 2008 har en grunnmur av Leca. Murene er pusset, slemmet og malt på utsiden.

Drenering og utvendig fuktsikring ble lagt nytt i 2010 i forbindelse med renoveringen av boligen.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk med en ny vindsperre av Tyvek. Kledningen er montert på lekter og består av liggende, beiset bordkledning som ble fornyet i 2010.

Taket er en plassbygd konstruksjon tekket med Decra stålplater, som ble montert i 2010. Undertaket er av ukjent type, og det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til kaldloftet. Det er heller ikke montert ventiler i gavlveggene, og det er usikkert om det finnes lufting i konstruksjonen.

Takrenner og nedløp er utført i stål.

Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag, og gulvet i den sørlige halvdelen av første etasje er støpt.

Under trebjelkelaget og stubbegulvet finnes en krypkjeller.

Vinduer med tolags glass i malte trekarmer ble installert i 2010. Ytterdørene i første og andre etasje har malte, isolerte dørblad og trekarmer, med døren i andre etasje fra 2010 og døren i første etasje fra 2022. Balkongdøren, som har malte overflater og tolags glass, ble byttet i 2018. Døren til den utvendige boden er en enkelt kjellerdør med noe isolasjon i dørbladet, fra 2010.

Altanen og de utvendige trappene er oppført i impregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Skruer er noe rustet og det er bulker på tekkingen enkelte steder.
Enkelte plater er løse/dårlig festet, kan løsne og medføre lekkasje.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.
Taket på nordvest side har fall opp mot grensen for der det anbefales snøfangere, men det var ikke krav om dette da boligen ble oppført. Tekkingen er ru og det er derfor liten sannsynlighet for at det snø skal rase fra taket.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av

kledning mot grunnmur.
Det er stedvis ikke laget lufting i nedkant på veggene, avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert beslag på vannbrett under vinduer, vannbrettet er montert feil, direkte på vinduskarmen og ikke under karmen som er riktig utførelse.

Det er ikke montert beslag over vinduer, ukjent tetting rundt vinduer. Avvikene medfører risiko for at vann kan komme inn i veggen over og under vinduer. Omramming på vinduene er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.
Enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer.
Det er fuktsvelling på foringer på vindu på soverom mot sørvest, ukjent årsak, kan komme av at vindu ar stått åpent, men også på grunn av en lekkasje på utsiden av vinduet. Må undersøkes ytterligere og årsak utbedres.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Det er ikke montert beslag mellom yttervegg

og balkong/terrasse.
Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik i stue/kjøkken utgjør 25mm målt i hele rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Det er krav til pipe i boligen.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er noe fukt i sørvestre hjørne i rommet.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dør til bad på 1 etasjen tar i karmen, skade på hengel.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det er ikke laget system for å lede lekkasjevann til sluk/avløp. Lekkasjevann kan medføre skade på bygningsdeler.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.
Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er påvist andre avvik:
Bereder er plassert i rom uten sluk og det er ikke laget avrenning eller lekkasjesikring for berederen, en lekkasje vil kunne medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Det kommer inn litt fukt på hjørne mot sørøst/sørvest, ukjent hva som er årsak til dette.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av Sandnessjøen har

denne markeringen.
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen. Terrenget på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Utvendig stoppekran ser ut for å være skadet.
Usikkert om den fungere som den skal.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:
Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100. Slukrist er montert ovenpå flisene, dette hindrer lekkasjevann i å renne til sluket.
Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at vann ikke renner til sluket ved en lekkasje.

Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Foring på dør er skadet av fukt.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende dreksåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

- Kjøkken - 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: • Det er påvist fuktskjolder i overflater. Det er noe fuktsvelling på skapskrog i benkeskapet.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:
Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100. Slukrist er løs.
Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at vann ikke renner til sluket ved en lekkasje. Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Foring på dør er skadet av fukt.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende dreksåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Avvik: • Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er svakt avtrekk i rommet og det er ikke tilluft. Manglende ventilasjon medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er ikke montert beslag over ytterdør på 1 etasjen og på balkongdøren.
Det er ikke montert beslag under ytterdøren på 2 etasje.
Avvikene medfører at det kan trenge inn vann over og under dørene.
Dør til bod har råteskader og må byttes.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servanten og bak badekaret, det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, medfører at vannsøl kan komme inn i veggen.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servanten og bak badekaret, det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, medfører at vannsøl kan komme inn i veggen.
Det er ikke synlig at det er benyttet noen form for membran/tettesjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er

ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre skader som kan ta lang tid å utvikle seg.

- Innvendig - Krypkjeller
Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Tilgang til kryperommet er mulig under trappen til 2 etasjen, men da må deler av gulvet fjernes. Inspeksjonsluke på utside av mur anbefales da det er tungvint adkomst fra innside.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Overflate søk utført uten å påvise tegn til fukt.

Verditakst
Kr 3 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2012. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Beskrivelse: Ikke kjent med noe skader eller feil,

annet en påpekning fra takst om fall mot sluk.
Henviser til tilstandsrapport.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: 2.Haaland, 2012
Beskrivelse: Ble byttet fra dusjkabinett til badekar i 2012. Kontaktet rørleggerfirma for installasjon, men husker ikke om det ble byttet sluk. Husker ikke hvilket rørleggerfirma. Ved vegghengt toalett, har rørlegger fikset mekanisme i sisterne grunnet (innløpsvann), grunnet eldre sisterne kan innløpsvann gå av seg selv på toalettet nede. Kan av og til være noe sildring på toalett nede. Byttet pakning og blandebatteri bad oppe i 2025.

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
Firmanavn: Petzold bygg og handel, 2024
Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport vindu soverom 2. etg. Det er byttet inner-foring på et av soverommene oppe i 2024. Videre utvendig foring rundt vindu, vinduskarm og vannrett. Det er byttet ett kledningsbord, ved carport. Viser til tilstandsrapport: Noe fukt i sørvestre hjørne i bod, dør til bod med fuktskade.

4. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: Petzold bygg og handel, 2024
Beskrivelse: Gjelder bytte av foring, vindu.

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

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja
Beskrivelse: Viser til innhold i pkt 4, og tilstandsrapport ang avvik vinduer. Det er 2 vindu ved kjøkken/ stue som tidvis kan være vanskelig åpne/ lukke, der man må trykke på pkt for barnesikring.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja
Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport: nylig utarbeidet skade dekt av forsikring og gjennomført av OCAB. Påvist fuktgjennomtrenging sørvestre hjørne i bod/kommer vann ved mye regn.

10. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: OCAB, 2026
Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport, problem med fukt/råteskader i krypkjeller er utarbeidet etter dagens standarer og dekt av forsikring i 2025/2026. I tillegg er det gjort kjerneborring 8 hull av Nordnes betong, 2026. Oppgradering med dampsperre, fug, lekter og ventilrister utarbeidet privat. (2026)

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Steinsvik, 2006
Beskrivelse: Informert av tidligere eier at drenering ble gjennomført i 2006, utført av Steinsvik. Kjenner bare til denne muntlige informasjonen.

11. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av

boligen?
Hele boligen

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja
Beskrivelse: Det har tidligere vært skjeggkre. Dette ble behandlet gjennom forsikring, Utarbeidelse er ferdigstilt. Ikke vært noe indikasjon på dette i etterkant.

13. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: PELIAS, 2025
Beskrivelse: Utført behandling etter PELIAS rutiner. Gjennomført rutinemessing 2 behandlinger med 6 mnd. mellomrom. Det er ikke observert noe i etterkant.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Sinus, 2025
Beskrivelse: Ekstra ute-stikk etter ønske fra eier. Forsterket sikring oppe i andre etasje. Ellers er det byttet drivere på spotter i ulike rom , etterhvert som en del av vanlig bruks- slitasje over år. Stue og bad nede , nye drivere 2025/2026 Mellom 2020- 2024 er det også utført endringer av dimmere/ ved behov, som følge av bruksslitasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Nei, ikke som jeg kjenner til.

26. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja
Beskrivelse: Informert av megler

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja
Beskrivelse: Megler oppgir at det mangler midlertidig brukstillatelse, men det er sendt en forespørsel til kommune ang dette.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Beskrivelse: Ny takstrappot, mars 2026.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Beskrivelse: Boligen har carport.

37. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Beskrivelse: Byttet et kledningsbord som var på vegg nærmest til carport.

37. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Beskrivelse: Bytte av en stående bordkledning ved carport.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Beskrivelse: Boligen er også modernisert i mellomrom 2020-2021, der man tok vekk en kjøkkenvegg, laget en mer åpen romløsning, med

glassrekkverk. Utført av Petzold bygg og handel. Det er også gjort oppgraderinger med maling. Byttet gulv i felleaareal og ett soverom, tilbake i 2018, skade på grunn av husdyr. Ble utarbeidet av forsikring. (Polygon) 2018: Utarbeidelse forsikring etter lekkasje fra vaskemaskin. Åpnet opp på kjøkken med tilhørende tørking etter lekkasjen fra en vaskemaskin. Maskinen ble byttet ut etter dette. (polygon) Viser til tilstandsrapport, verandadør som ble byttet i 2018 ble byttet av Contractor. Ny ytterdør fra Monter i 2022, utført av Petzold bygg og handel. 2025: Enkelte steder (caportside) med sprekker/ løsnet murpuss. Utarbeidet selv.

Boligen ble kjøpt i 2012.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Beskrivelse: Ikke kjent med noe skader eller feil, annet en påpekning fra takst om fall mot sluk. Henviser til tilstandsrapport.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: 2.Haaland, 2012
Beskrivelse: Ble byttet fra dusjkabinett til badekar i 2012. Kontaktet rørleggerfirma for installasjon, men husker ikke om det ble byttet sluk. Husker ikke hvilket rørleggerfirma. Ved vegghengt toalett, har rørlegger fikset mekanisme i sisterne grunnet (innløpsvann), grunnet eldre sisterne kan innløpsvann gå av seg selv på toalettet nede. Kan av og til være noe sildring på toalett nede. Byttet pakning og blandebatteri bad oppe i 2025.

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
Firmanavn: Petzold bygg og handel, 2024
Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport vindu soverom 2. etg. Det er byttet inner-foring på et av soverommene oppe i 2024. Videre utvendig foring rundt vindu, vinduskarm og vannrett. Det er byttet ett kledningsbord, ved carport. Viser til tilstandsrapport: Noe fukt i sørvestre hjørne i bod, dør til bod med fuktskade.

4. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: Petzold bygg og handel, 2024
Beskrivelse: Gjelder bytte av foring, vindu.

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

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja
Beskrivelse: Viser til innhold i pkt 4, og tilstandsrapport ang avvik vinduer. Det er 2 vindu ved kjøkken/ stue som tidvis kan være vanskelig åpne/ lukke, der man må trykke på pkt for barnesikring.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja
Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport: nylig utarbeidet skade dekt av forsikring og gjennomført av OCAB. Påvist fuktgjennomtrenging sørvestre

hjørne i bod/kommer vann ved mye regn.

10. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: OCAB, 2026
Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport, problem med fukt/råteskader i krypkjeller er utarbeidet etter dagens standarer og dekt av forsikring i 2025/2026. I tillegg er det gjort kjerneborring 8 hull av Nordnes betong, 2026. Oppgradering med dampsperre, fug, lekter og ventilrister utarbeidet privat. (2026)

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Steinsvik, 2006
Beskrivelse: Informert av tidligere eier at drenering ble gjennomført i 2006, utført av Steinsvik. Kjenner bare til denne muntlige informasjonen.

11. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja
Beskrivelse: Det har tidligere vært skjeggkre. Dette ble behandlet gjennom forsikring, Utarbeidelse er ferdigstilt. Ikke vært noe indikasjon på dette i etterkant.

13. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: PELIAS, 2025
Beskrivelse: Utført behandling etter PELIAS rutiner. Gjennomført rutinemessing 2 behandlinger med 6 mnd. mellomrom. Det er ikke observert noe i

etterkant.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Sinus, 2025
Beskrivelse: Ekstra ute-stikk etter ønske fra eier. Forsterket sikring oppe i andre etasje. Ellers er det byttet drivere på spotter i ulike rom , etterhvert som en del av vanlig bruks- slitasje over år. Stue og bad nede , nye drivere 2025/2026 Mellom 2020- 2024 er det også utført endringer av dimmere/ ved behov, som følge av bruksslitasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Renover i 2010, utført i hende av tidligere eier. Kjenner ikke til mer enn det.

26. Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja
Beskrivelse: Megler oppgir at det mangler midlertidig brukstillatelse, men det er sendt en forespørsel til kommune ang dette.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Beskrivelse: Ny takstrapport, mars 2026.

37. Har boligen garasje eller øvrige

tilleggsbygninger?
Ja
Beskrivelse: Boligen har carport.

37. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Beskrivelse: Byttet et kledningsbord som var på vegg nærmest til carport.

37. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Beskrivelse: Bytte av en stående bordkledning ved carport.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Beskrivelse: Boligen er også modernisert i mellomrom 2020-2021, der man tok vekk en kjøkkenvegg, laget en mer åpen romløsning, med glassrekkverk. Utført av Petzold bygg og handel. Det er også gjort oppgraderinger med maling. Byttet gulv i felleaareal og ett soverom, tilbake i 2018, skade på grunn av husdyr. Ble utarbeidet av forsikring. (Polygon) 2018: Utarbeidelse forsikring etter lekkasje fra vaskemaskin. Åpnet opp på kjøkken med tilhørende tørking etter lekkasjen fra en vaskemaskin. Maskinen ble byttet ut etter dette. (polygon) Viser til tilstandsrapport, verandadør som ble byttet i 2018 ble byttet av Contractor. Ny ytterdør fra Monter i 2022, utført av Petzold bygg og handel. 2025: Enkelte steder (caportside) med sprekker/ løsnet murpuss. Utarbeidet selv.

Innhold
2. Etasje:
BRA-i 72 kvm: Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken og

2 soverom
TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:
BRA-i 54 kvm: Vindfang, stue, gang, bad/vaskerom og 2 soverom
BRA-e: Bod og teknisk rom

Standard
Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2010 med fabrikk-lakkerte fronter og folierte skrog. Innredningen har en laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag og fliser på veggen over benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:
Badet er bygd nytt i 2010 og har fliser på vegger og malte plater i himlingen. Gulvet er flislagt med varmekabler. Rommet er utstyrt med badekar, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og en servant i heldekkende plate på en skapinnredning med folierte fronter og skrog. Ventilasjon skjer via balansert avtrekk med tilluft under døren.

Bad/Vaskerom 1. etasje:
Badet er bygd nytt i 2010 og har fliser på vegger og malte plater i himlingen. Gulvet er flislagt med varmekabler. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og en servant i heldekkende plate på en skapinnredning med folierte fronter og skrog. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat i stue/kjøkken og gang i 2. etasje, samt ny laminat på stue, ett soverom og gang i 1. etasje. Det er skipsgulv på ett soverom i 1. etasje og på begge soverom i 2. etasje. I vindfangene er det fliser. Det er varme i gulv i vindfangene, i stue/ kjøkken og gang i 2. etasje, og på stue og stort soverom i 1. etasje.
Vegger: Malt tapet på plateunderlag.
Himling: Malte gipsplater. Det er downlight i stort sett alle rom.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannledningsanlegget fra 2010 er utført med rør-i-rørsystem. Fordelerstaver er plassert i teknisk rom.
- Avløpsrør: Avløpsanlegget fra 2010 er utført med plastrør på det som er synlig av anlegget.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom. Berederen er en 2004-modell som ble montert i 2010.
- Andre VVS-installasjoner: Luft/luft varmepumpe fra 2010 med innedel plassert på vegg i stue i 2. etasje.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Hvitevarer som er i boligen ved visning medfølger. Det gis ingen garanti på hvitevarene.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2026:
• Det er utført reparasjon av etasjeskillet i stue og det store soverom på 1 etasjen. Enkelte gulv bjelker byttet, det er montert nytt stubbeloft, ny isolasjon, nye gulvplater og nye gulv overflater av laminat, under laminat ble det lagt varmesystem (folievarme)
• Byttet filter i ventilasjonsanlegg og montert nytt styrepanel for ventilasjonsanlegget.
• Det er lagt plast på grunnen i kryperommet og det er etablert ventiler i grunnmur for utlufing av kryperommet.
• Etter montert musesperre der denne var mangelfull.

2025:
• Montert en ny røykvarsler.

2022:
• Montert ny ytterdør i 1 etasje.

2018:
• Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, døren ble byttet i 2018.

- 2010:
- Bad 2 etasje. Badet er bygd nytt i 2010.
 - Bad/vaskerom. Badet er bygd nytt i 2010.
 - Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er installert stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.
 - Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem. Fordelerstaver er plassert i teknisk rom.
 - Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert i teknisk rom.
 - Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue på 2 etasjen.
 - Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom. Ca 200 liter, 2004 modell som ble montert i 2010.
 - 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56 hovedsikring. anlegget har to sikringsskap med totalt 14 underkurser hvorav 2 stk 20A, 10 stk 16A og 2 stk 15A kurser. Anlegget ble montert nytt i 2010.
 - Taket er tekket med Decra stålplater, besiktiget på taket. Montert nytt da boligen ble renover i 2010 ut fra tilgjengelige opplysninger.
 - Takrenner og nedløp av stål.
 - Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, det er ut fra synlige forhold i nedkant på veggen lagt ny vindsperre av Tyvek og kledningen er montert på lekter, utside er kledd med liggende beiset bordkledning. Kledningen er montert ny i 2010.
 - Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmer, vinduene er montert nye i 2010.
 - Ytterdører på 1 og 2 etasje har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør i 2 etasje fra 2010
 - Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkelt kjellerdør med noe isolasjon i dørbladet, fra

- 2010.
- Altan er oppført med impregnerte materialer.
 - Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.
 - Drenering og utvendig fuktsikring skal i følge opplysninger være lagt nytt i 2010 i forbindelse med renoveringen av boligen.

- 2008:
- Tilbygg mot sørøst med bod og teknisk rom i 1 etasjen, og vindfang, gang og soverom på 1 etasje.
 - Tilbygg nordvest med vindfang på 1 etasjen
 - tilbygget fra 2008 har grunnmur av Leca, murene er pusset/slemmet og malt på utsiden.
 - Tilbygg nordvest med vindfang på 1 etasjen og støttemur/fundamentering for altan.

TV/Internett/Bredbånd
Signal

Parkering
Parkering i carport eller på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind, polisenummer

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som ikke er kartlagt for radonrisiko.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og varmekabler i gulv på stue/kjøkken, gang, og soverom i både 1. og 2. etasje.

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og varmekabler i gulv på stue/kjøkken, gang, og soverom i både 1. og 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk
Boligens beregnede strømforbruk er totalt 38 295 kWh per år. Dette er basert på beregnet levert energi i lokalt klima, som utgjør 303,93 kWh/m² per år.

Boligens beregnede strømforbruk er totalt 38 295 kWh per år. Dette er basert på beregnet levert energi i lokalt klima, som utgjør 303,93 kWh/m² per år.

Energimerke
E

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Energiklassen for boligen er E.

Energiklassen for boligen er E.

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper
3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
75 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 390 (Omkostninger totalt)
93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 093 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 096 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med
Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 12 765 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Feiegebyr: kr 555,00
Eiendomsskatt: kr 4220,00
Ab.gebyr vann: kr 2636,95
Ab.gebyr avløp: kr 3786,95
Forbruksgebyr vann: kr 1957,07
Forbruksgebyr avløp: kr 3829,43

Totalt: kr 16985,40

Eiendomsskatt
Kr 4 220 for år 2025

Formuesverdi primærbolig
Kr 797 692 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 190 767 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med
sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler
for formidling av et uforpliktende tilbud om
finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon
ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 471 i Alstahaug
kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1820/38/471:
06.03.2026 - Dokumentnr: 259939 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Rede Eiendomsmegling AS
Org.nr: 979 158 580
Elektronisk innsendt

03.08.1961 - Dokumentnr: 2226 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1820 Gnr:38 Bnr:218

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller
ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge
ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest
betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til
tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig
brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en
forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.
Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være

mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper
anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk
av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass
teksten ved behov).

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, datert
24.06.2008. Megler har ikke avdekket avvik mellom
tegningene og dagens faktiske forhold men kun
mindre endringer på planløsningen som ikke er
søknads pliktige.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig
veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig
avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for
eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrert
småhusbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens
arealdel med kystsone 2016-2022, ikrafttredelse
14.12.2016. Delareal 524 m² er i kommuneplanen
avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er ingen treff for arealplaner under arbeid i de
vedlagte dokumentene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 50.000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900 ,- oppgjørshonorar kr5.900 ,- 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 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

19.03.2026



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Botnveien 6, 8803 SANDNESSJØEN
- ALSTAHAUG kommune
- gnr. 38, bnr. 471

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 Rapportdato: 18.03.2026 Oppdragsnr.: 13324-1736 Eiendomsverdi ref nr: HC7068

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

På befaringen i august 2025 ble det oppdaget skader i kryperommet under stue og det store soverommet på 1 etasjen. Dette er utbedret i 2026 og årsak til skader er også utbedret. Det manglet fuktsperre på grunnen og det var ikke tilstrekkelig lufting av kryperommet.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG
[Gå til side](#)
Taket er tekket med Decra stålplater, besiktiget på taket. Montert nytt da boligen ble renover i 2010 ut fra tilgjengelige opplysninger. Ukjent type undertak. Takrenner og nedløp av stål. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, det er ut fra synlige forhold i nedkant på veggen lagt ny vindsperre av Tyvek og kledningen er montert på lekter, utside er kledt med liggende beiset bordkledning. Kledningen er montert ny i 2010. Taket er oppført med plassbygd konstruksjon, det er ingen inspeksjons mulighet av kaldloftet på konstruksjonen. Det er ikke montert ventiler i gavelvegger og det er ikke mulig å se om det er etablert noen lufting på konstruksjonen. Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmer, vinduene er montert nye i 2010. Ytterdører på 1 og 2 etasje har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør i 2 etasje fra 2010 og dør i 1 etasje er fra 2022. Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, døren ble byttet i 2018. Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkelt kjellerdør med noe isolasjon i dørbladet, fra 2010. Altan er oppført med impregnerte materialer. Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

INNVENDIG
[Gå til side](#)
Det er laminat på gulv i stue/kjøkken og gang på 2 etasjen, og ny laminat på stue og ett soverom og gang i 1 etasjen. Det er skips gulv på ett soverom på 1 etasje og på begge soverom i 2 etasjen. I vindfangene er det fliser på underlag med varmekabler. Det er varme i gulv på stue/kjøkken og gang i 2 etasjen og på stue og stort soverom i 1 etasjen. På vegger er det malt tapet på plate underlag og i himlinger er det malte gipsplater. Det er downlight i stort sett alle rom. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Gulv i sørlige halvdel av 1 etasjen er støpt. Det er ikke montert pipe i boligen

I bod og teknisk rom med utvendig adkomst er det betonggulv og synlige murvegger. Hulltaking ikke nødvendig, grunnmur er synlig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, konstruksjonen er nylig utbedret. Dokumentasjon på arbeidene mottatt av utførende firma Ocab. Innvendig trapp har malte overflater med laminat på trinn. Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

VÅTROM
[Gå til side](#)
Bad 2 etasje. Badet er bygd nytt i 2010, Gjeldende forskrift er 1997 med endringer frem til 2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt. Det er plastsluk i rommet og det er synlig slukmansjett under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med badekar. veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren. Hulltaking ikke utført da det ikke var mulig på runn av konstruksjonen i våtsone.

Bad/vaskerom Badet er bygd nytt i 2010, Gjeldende forskrift er 1997 med endringer frem til 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt. Det er plastsluk i rommet og det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, det er ikke tilluft under døren som har anslagsterskel. Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 11,6 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

KJØKKEN
[Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er installert stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
[Gå til side](#)
Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem. Fordelertaster er plassert i teknisk rom. Avløpsanlegget er utført med plastrør på det som er synlig av anlegget. Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert i teknisk rom. Filter er opplyst byttet regelmessig av eier. Luft/luft varmpumpe med innedel plassert på vegg i stue på 2 etasjen. Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom. Ca 200 liter, 2004 modell som ble montert i 2010. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56 hovedsikring. anlegget har to sikringsskap med totalt 14 underkurser hvorav 2 stk 20A, 10 stk 16A og 2 stk 15A kurser. Anlegget ble montert nytt i 2010. Det er montert røykvarslere/brann meldere og slukkeapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuktsikring skal i følge opplysninger være lagt nytt i 2010 i forbindelse med renoveringen av boligen.

Grunnmuren på den eldste delen av boligen er oppført i betong, tilbygget fra 2008 har grunnmur av Leca, murene er pusset/slemmet og malt på utsiden.

Eiendommen ligger i terreng som skrå lett mot nordvest.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Tilkoblet kommunalt anlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

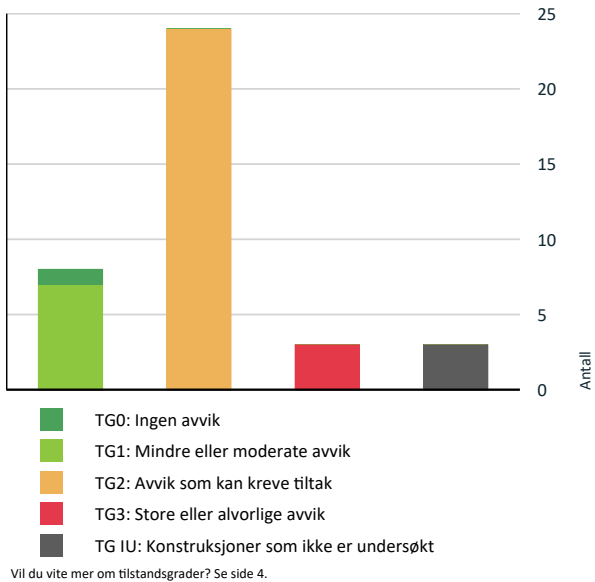
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

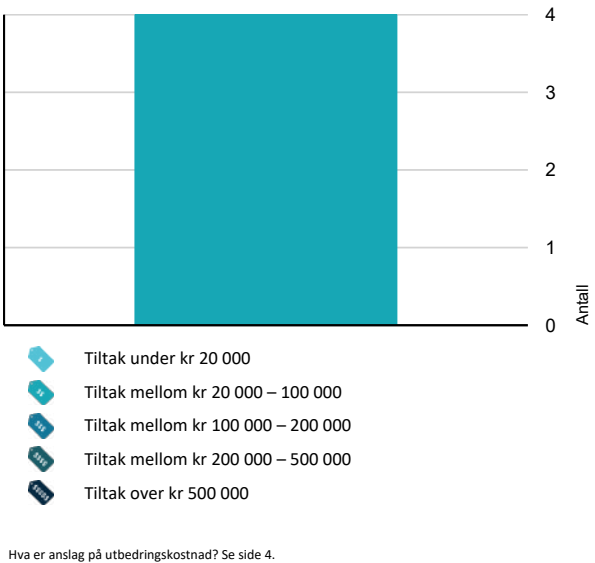
Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold, men kun mindre endringer på planløsningen som ikke er søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	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 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1961	Kommentar Boligen ble renoverert i 2010.	
Standard Boligen har en normal god standard for bygge/renoverings året.		
Vedlikehold Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.		
Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Det er utført reparasjon av etasjeskillet i stue og det store soverom på 1 etasjen. Enkelte gulv bjelker byttet, det er montert nytt stubbeloft, ny isolasjon, nye gulvplater og nye gulv overflater av laminat, under laminat ble det lagt varmesystem (folievarme) Det er lagt plast på grunnen i kryperommet og det er etablert ventiler i grunnmur for utlufting av kryperommet. Byttet filter i ventilasjonsanlegg og montert nytt styrepanel for ventilasjonsanlegget. Etter montert musesperre der denne var mangelfull.
2025	Modernisering	Montert en ny røykvarsler.
2022	Modernisering	Montert ny ytterdør i 1 etasje.
2011	Modernisering	Boligen ble renoverert både utvendig og innvendig.
2008	Tilbygg	Tilbygg mot sørøst med bod og teknisk rom i 1 etasjen, og vindfang, gang og soverom på 1 etasje. Tilbygg nordvest med vindfang på 1 etasjen og støttemur/fundamentering for altan.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra stålplater, besiktiget på taket. Montert nytt da boligen ble renoverert i 2010 ut fra tilgjengelige opplysninger. Ukjent type undertak.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skruer er noe rustet og det er bulker på tekkingen enkelte steder. Enkelte plater er løse/dårlig festet, kan løsne og medføre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør kontrolleres og det bør settes inn skruer det platene er dårlig festet.

Tilstandsrapport



Bulker på plater



Rust på skrue



Dårlig festet plater

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Taket på nordvest side har fall opp mot grensen for der det anbefales snøfangere, men det var ikke krav om dette da boligen ble oppført. Tekkingen er ru og det er derfor liten sannsynlighet for at det snø skal rase fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, det er ut fra synlige forhold i nedkant på veggen lagt ny vindsperre av Tyvek og kledningen er montert på lekter, utside er kledt med liggende beiset bordkledning. Kledningen er montert ny i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis ikke laget lufting i nedkant på veggene, avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luft sirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



Ingen lufting i nedkant på vegg

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført med plassbygd konstruksjon, det er ingen inspeksjons mulighet av kaldloftet på konstruksjonen.

Det er ikke montert ventiler i gavelvegger og det er ikke mulig å se om det er etablert noen lufting på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre skader som kan ta lang tid å utvikle seg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å avklare dette må det gjøres ytterligere undersøkelser, dette medfører inngrep/fysiske tiltak for å kontrollere.

Kostand for dette er vanskelig å estimere.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmer, vinduene er montert nye i 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag på vannbrett under vinduer, vannbrettet er montert feil, direkte på vinduskarmen og ikke under karmen som er riktig utførelse. Det er ikke montert beslag over vinduer, ukjent tetting rundt vinduer. Avvikene medfører risiko for at vann kan komme inn i veggene over og under vinduer. Omramming på vinduene er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i byggeblad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer.

Det er fuktsvelling på foringer på vindu på soverom mot sørvest, ukjent årsak, kan komme av at vindu er stått åpent, men også på grunn av en lekkasje på utsiden av vinduet. Må undersøkes ytterligere og årsak utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilerings av rommet.

Løsningen med vannbrett over og under vinduer samt omrammingen rundt vinduene må utbedres for å lukke avvikene. Foringer med fuktskade må byttes og årsak til skade finnes og utbedres.

Tilstandsrapport



Vannbrett montert feil og uten beslag.



Fuktsvelling på foringer og merker etter kondensvann på glassramme.



Fuktsvelling på foring



Ikke beslag på vannbrett over vindu, u\kjent løsning på tetting for regn og vind.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører på 1 og 2 etasje har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør i 2 etasje fra 2010 og dør i 1 etasje er fra 2022.
Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, døren ble byttet i 2018.
Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkelt kjellerdør med noe isolasjon i dørbladet, fra 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er ikke montert beslag over ytterdør på 1 etasjen og på balkongdøren.
Det er ikke montert beslag under ytterdøren på 2 etasje.
Avvikene medfører at det kan trenge inn vann over og under dørene.
Dør til bod har råteskader og må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag der dette mangler og dør til bod må byttes for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitasje på ytterdør i 1 etasje



Skade på ytterdør 1 etasje



Mangler beslag over døren



Råteskader på dør til bod

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er oppført med impregnerte materialer.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

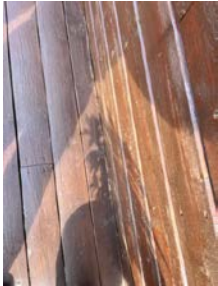
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen med altan montert på utside av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på vegg og ut på altangulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

Tilstandsrapport

Dør til bad på 1 etasjen tar i karmen, skade på hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør på bad må utbedres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygd nytt i 2010, Gjeldende forskrift er 1997 med endringer frem til 2010.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

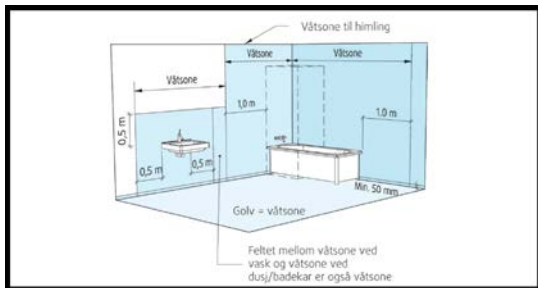
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende dør i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.



Omfang våtzone

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

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

Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100. Slukrist er montert ovenpå flisene, dette hindrer lekkasjevann i å renne til sluket. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at vann ikke renner til sluket ved en lekkasje. Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Foring på dør er skadet av fukt.

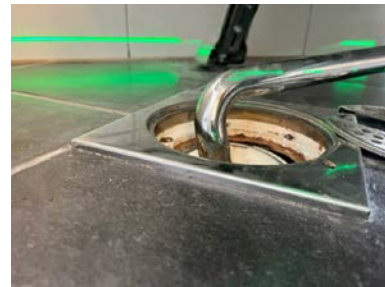
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- 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.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Slukrist må fjernes eller senkes ned i gulvet.
Det må lages en 25mm vanntett oppkant under døren, høyde på gulv ved døren og ved sluket er lik. Døren må heves for å få til dette.
Foring på dør må byttes etter at døren er hevet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres tilfredsstillende fall til sluket på hele gulvet.



Slukrist



Ikke vanntett oppkant under døren, fuktsvelling på foring.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servanten og bak badekaret, det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, medfører at vannsøl kan komme inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det må tettes med mansjetter rundt rørgjennomføringer i vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Uttett rundt rør i vegg



Synlig slukmansjett under klemring i sluket

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med badekar, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

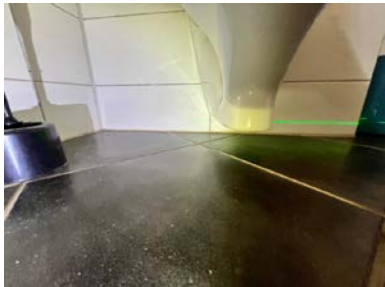
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Manglende dreinsåpning for innebygd vannsistene kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket må det etableres drenering, det må også undersøkes hvordan innbyggingen er utført, om det er lagt membran på vegger før innkassing ble laget.



Ikke drenerings åpning under toalett.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da det ikke var mulig på grunn av konstruksjonen i våtsone.

Vurdering av avvik:

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

Overflate søk utført uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er bygd nytt i 2010, Gjeldende forskrift er 1997 med endringer frem til 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100. Slukrist er løs. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at vann ikke renner til sluket ved en lekkasje. Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Foring på dør er skadet av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Slukrist må limes fast. Det må lages en 25mm vanntett oppkant under døren, høyde på gulv ved døren og ved sluket er lik. Døren må heves for å få til dette. Foring på dør må byttes etter at døren er hevet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres tilfredsstillende fall til sluket på hele gulvet.



Ikke vanntett oppkant under dør, fuktsvelling på foringer



Løs slukrist

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servanten og bak badekaret, det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, medfører at vannsøl kan komme inn i vegg. Det er ikke synlig at det er benyttet noen form for membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er benyttet membran/tettesjikt i rommet. Kostnad for kontroll medtatt, om det viser seg at det ikke er tilfredsstillende tettesjikt vil kostanden bli høyere for å utbedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke tett rundt rør i vegg.



Ikke tett rundt rør i vegg.



Ikke synlig slukmansjett

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Manglende dreksåpning for innebygd vannsysterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i vegg ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket må det etableres drenering, det må også undersøkes hvordan innbyggingen er utført, om det er lagt membran på vegger før innkassing ble laget.



Ikke drenerings åpning under toalett.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, det er ikke tilluft under døren som har anslagsterskel.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er svakt avtrekk i rommet og det er ikke tilluft. Manglende ventilasjon medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 11,6 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg som defineres som tørt. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er installert stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på skapskrog i benkeskapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem. Fordelerstaver er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke laget system for å lede lekkasjevann til sluk/avløp. Lekkasjevann kan medføre skade på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør på det som er synlig av anlegget.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere. Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres stakepunkt og lufting på anlegget for å lukke avviket.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert i teknisk rom. Filter er opplyst byttet regelmessig av eier.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue på 2 etasjen.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Anbefaler å få tatt en service på anlegget, det er ikke oppgitt når dette sist er utført.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom. Ca 200 liter, 2004 modell som ble montert i 2010 i følge opplysninger i tidligere takst

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Bereder er plassert i rom uten sluk og det er ikke laget avrenning eller lekkasjesikring for berederen, en lekkasje vil kunne medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjesikring av bereder må etableres.



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. EI-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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56 hovedsikring. anlegget har to sikringsskap med totalt 14 underkurser hvorav 2 stk 20A, 10 stk 16A og 2 stk 15A kurser. Anlegget ble montert nytt i 2010.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på anlegget

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
Ja Anlegget ble kontrollert av DLE den 11.11.21 og feil er bekreftet utbedret, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av begrensede opplysninger og manglende samsvarserklæring samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring skal i følge opplysninger være lagt nytt i 2010 i forbindelse med renoveringen av boligen.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kommer inn litt fukt på hjørne mot sørøst/sørvest, ukjent hva som er årsak til dette.

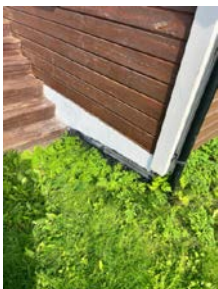
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å grave opp for kontroll og utbedring av dette.



Hjørne der det kommer inn fukt



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren på den eldste delen av boligen er oppført i betong, tilbygget fra 2008 har grunnmur av Leca, murene er pusset/slemmet og malt på utsiden.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terreng som skrå lett mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av Sandnessjøen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen. Terrenget på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Det anbefales å gjøre terreng justeringer i den grad det er mulig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og være lagt nytt i 2010. Tilkoblet kommunalt anlegg.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig stoppekran ser ut for å være skadet. Usikkert om den fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stoppekran bør funksjons testes.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens

Tilstandsrapport

krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som ikke er kartlagt for radonrisiko.

Det mangler håndløper på vegg på en side i innvendig trapp. Konsekvens er risiko for fallskader.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

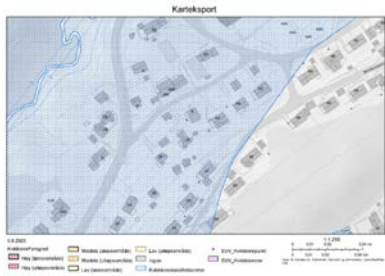
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen. Terrengtet på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter, høyden er 90 cm som var godkjent da altan ble oppført.

Rekkverk på utvendig trapp er lavere enn kravet på 90 cm da trappen ble oppført og som også er dagens krav. For å lukke avviket må rekkverket bygges høyere, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



NVE kart, marin leire



Radon kart, området er ikke kartlagt

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m²/126 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Bod, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Basert på eiendommens beliggenhet og boligens tilstand, standard og størrelse samt sammenlignbare salg vurderes det at eiendommen vil kunne selges for oppgitt markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kirkåsveien 11B ,8803 SANDNESSJØEN 81 m²20002 sov		2 200 000	2 200 000		2 200 000	25 581
2 Brattåsveien 1 ,8800 SANDNESSJØEN 137 m²19743 sov	02-09-2025	3 150 000	3 550 000		3 550 000	24 653
3 Kirkåsveien 38 ,8803 SANDNESSJØEN 146 m²19743 sov	21-01-2024	3 600 000	3 400 000		3 400 000	21 656
4 Snorres gate 7 ,8803 SANDNESSJØEN 156 m²19544 sov		4 200 000	4 300 000		4 300 000	21 393
5 Alstenveien 43 ,8800 SANDNESSJØEN 171 m²19493 sov	28-08-2025	3 250 000	3 250 000		3 250 000	19 006
6 Åsgata 45 ,8800 SANDNESSJØEN 180 m²19514 sov	26-02-2026	3 300 000	3 275 000		3 275 000	18 194
7 Matstiveien 6 ,8803 SANDNESSJØEN 140 m²19712 sov	09-10-2025	2 800 000	2 700 000		2 700 000	15 882
8 Botnveien 24 ,8803 SANDNESSJØEN 132 m²19574 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		
Eiendomsskatt 2025	Kr.	4 220
Kommunale avgifter 2025	Kr.	12 765
Renovasjon 2025	Kr.	6 930
Forsikring stipulert til ca 75 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	9 500
Vedlikeholds kostnader stipulert til ca 120 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-1 760 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

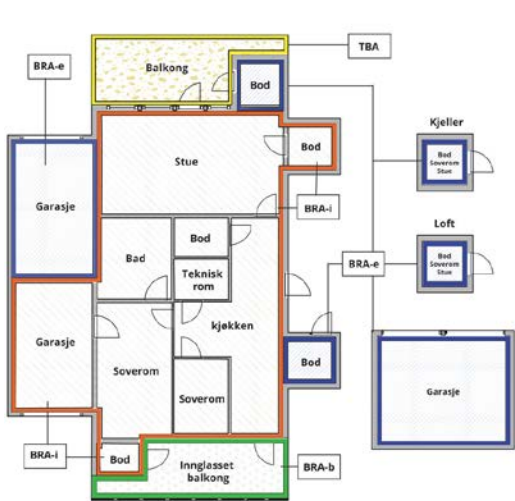
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	72			72	24	3	75
1 Etasje	54			54			54
SUM	126				24	3	129
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
1 Etasje	Vindfang, stue, soverom, gang, bad/vaskerom, soverom 2	Bod, teknisk rom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal i utvendig bod og teknisk rom er ikke medtatt i areal beregningen da høyde i rommet er kun 1,85m. Arealet utgjør 18m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold, men kun mindre endringer på planløsningen som ikke er søknads pliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Ida Jørgensen	Kunde
	Knut Andre Hvammen	
12.3.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Knut Andre Hvammen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	38	471		0	524.2 m²	Matrikkel rapport	Eiet
Adresse							
Botnveien 6							
Hjemmelshaver							
Jørgensen Ida							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Sandnes ca 2 km fra sentrum i Sandnessjøen. Byggefeltet er utbygget på 50og 60 tallet og består i hovedsak av eneboliger. Det er kort avstand til skoler og barnehage samt butikker, serverings sted og forretning og industriarbeidsplasser. God utsikt og solforhold.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med planid 201622. Gjeldende fra 14.12.2016 Formål i plan er boligbebyggelse.
Om tomten
Tomten skrår mot nordvest og er opparbeidet med plen og noe beplantning, det er gruset innkjørsel med parkeringsplasser.
Tinglyste/andre forhold
Ingen pr 6.8.25

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 054 900	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
895 170	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 200 000	2015	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	06.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Linea	05.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	22.06.1961		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	14.12.2016		Gjennomgått	27	Nei
Grunn og lednings kart	18.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	11.03.1961		Gjennomgått	2	Nei
NVE	05.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	18.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Brannforebyggende enhet	18.07.2025	Det har ikke vært utført tilsyn på eiendommen.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	
4	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HC7068>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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	Ida Jørgensen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2012 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Botnveien 6	
8803 Sandnessjøen	
1820-38/471/0/0	
Fremtind	Meglers oppdragsnummer: 1808260004 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ikke kjent med noe skader eller feil, annet en påpekning fra takst om fall mot sluk. Henviser til tilstandsrapport.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: 2.Haaland

Beskrivelse av arbeidet: 1.Ble byttet fra dusjkabinett til badekar i 2012. Kontaktet rørleggerfirma for installasjon, men husker ikke om det ble byttet sluk. Husker ikke hvilket rørleggerfirma. 2. Ved vegghengt toalett, har rørlegger fikset mekanisme i sisterne grunnet (innløpsvann), grunnet eldre sisterne kan innløpsvann gå av seg selv på toalettet nede. Kan av og til være noe sildring på toalett nede. Byttet pakning og blandebatteri bad oppe i 2025.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Viser til tilstandsrapport vindu soverom 2. etg.
Det er byttet inner-foring på et av soverommene oppe i 2024. Videre utvendig foring rundt vindu, vinduskarm og vannrett. (Petzold bygg og handel)

Det er byttet ett kledningsbord, ved carport. (2026)

Viser til tilstandsrapport: Noe fukt i sørvestre hjørne i bod, dør til bod med fuktskade.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Petzold bygg og handel

Beskrivelse av arbeidet: Gjelder bytte av foring, vindu.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: .

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Viser til innhold i pkt 4, og tilstandsrapport ang avvik vinduer.

Det er 2 vindu ved kjøkken/ stue som tidvis kan være vanskelig åpne/lukke, der man må trykke på pkt for barnesikring.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Viser til tilstandsrapport: nylig utarbeidet skade dekt av forsikring og gjennomført av OCAB.

Påvist fuktgjennomtrenging sørvestre hjørne i bod/kommer vann ved mye regn.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: OCAB

Beskrivelse av arbeidet: Viser til tilstandsrapport, problem med fukt/råteskader i krypkjeller er utarbeidet etter dagens standarer og dekt av forsikring i 2025/2026. I tillegg er det gjort kjerneborring 8 hull av Nordnes betong, 2026. Oppgradering med dampspørre, fug, lekter og ventilrister utarbeidet privat.(2026)

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Steinsvik

Beskrivelse av arbeidet: Informert av tidligere eier at drenering ble gjennomført i 2006, utført av Steinsvik. Kjenner bare til denne muntlige informasjonen.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har tidligere vært skjeggkre. Dette ble behandlet gjennom forsikring,

Utarbeidelse er ferdigstilt. Ikke vært noe indikasjon på dette i etterkant.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: PELIAS

Beskrivelse av arbeidet: Utført behandling etter PELIAS rutiner. Gjennomført rutinemessing 2 behandlinger med 6 mnd. mellomrom. Det er ikke observert noe i etterkant.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

76

3

4

77



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sinus

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra ute-stikk etter ønske fra eier. Forsterket sikring oppe i andre etasje. Ellers er det byttet drivere på spotter i ulike rom , etterhvert som en del av vanlig bruks- slitasje over år. Stue og bad nede , nye drivere 2025/2026 Mellom 2020- 2024 er det også utført endringer av dimmere/ ved behov, som følge av bruksslitasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Renovert i 2010, utført i hende av tidligere eier. Kjenner ikke til mer enn det.

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?

♦ Ja



Megler oppgir at det mangler midlertidig brukstillatelse, men det er sendt en forespørsel til kommune ang dette.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ny takstrapport, mars 2026.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Boligen har carport. Byttet et kledningsbord som var på vegg nærmest til carport.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av en stående bordkledning ved carport.



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 er også modernisert i mellomrom 2020-2021, der man tok vekk en kjøkkenvegg, laget en mer åpen romløsning, med glassrekkverk. Utført av Petzold bygg og handel.

Det er også gjort oppgraderinger med maling.

Byttet gulv i felleaareal og ett soverom, tilbake i 2018, skade på grunn av husdyr. Ble utarbeidet av forsikring. (Polygon)

2018: Utarbeidelse forsikring etter lekkasje fra vaskemaskin. Åpnet opp på kjøkken med tilhørende tørking etter lekkasjen fra en vaskemaskin. Maskinen ble byttet ut etter dette.(polygon)

Viser til tilstandsrapport, verandadør som ble byttet i 2018 ble byttet av Contractor.

Ny ytterdør fra Montèr i 2022, utført av Petzold bygg og handel.

2025: Enkelte steder (caportside) med sprekker/løsnet murpuss. Utarbeidet selv.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Botnveien 6, 8803 SANDNESSJØEN



Adresse Botnveien 6, 8803 SANDNESSJØEN	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271805
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 187806704
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 471
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 267,72 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 303,93 kWh/m²	Totalt levert pr. år 38 295 kWh
--	---



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Botnveien 6, 8803 SANDNESSJØEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 vegg.

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alstahaug kommune: Grunneiendom 1820-38/471

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	EVENSMO	Beregnet areal	524.2
Etablert dato	03.08.1961	Historisk oppgitt areal	534
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenståing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- 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	03.08.1961			38/218 (-534), 38/471 (534)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323138.14	392230.86	0	Ja	524.2	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
JØRGENSEN IDA	Hjemmelshaver (H)	BOTNVEIEN 6	Bosatt (B)
F220586*****	1/1	8803 8803 SANDNESSJØEN	

Adresse

Vegadresse: Botnveien 6

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	187806704		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	19.11.1961
2	187806704	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	16.09.2008

1: Bygning 187806704: Enebolig (111), Tatt i bruk 19.11.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.03.1961	14.11.2001
Igangsettingstillatelse	05.04.1961	14.11.2001
Tatt i bruk	19.11.1961	14.11.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Botnveien 6	H0101	38/471	127	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	72	0	72	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0

2: Bygningsendring 187806704-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 16.09.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	16.09.2008	16.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	38/471	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	18	0	18	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 18.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	471	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	90320332	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	187806704	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Botnveien 6, 8803 SANDNESSJØEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

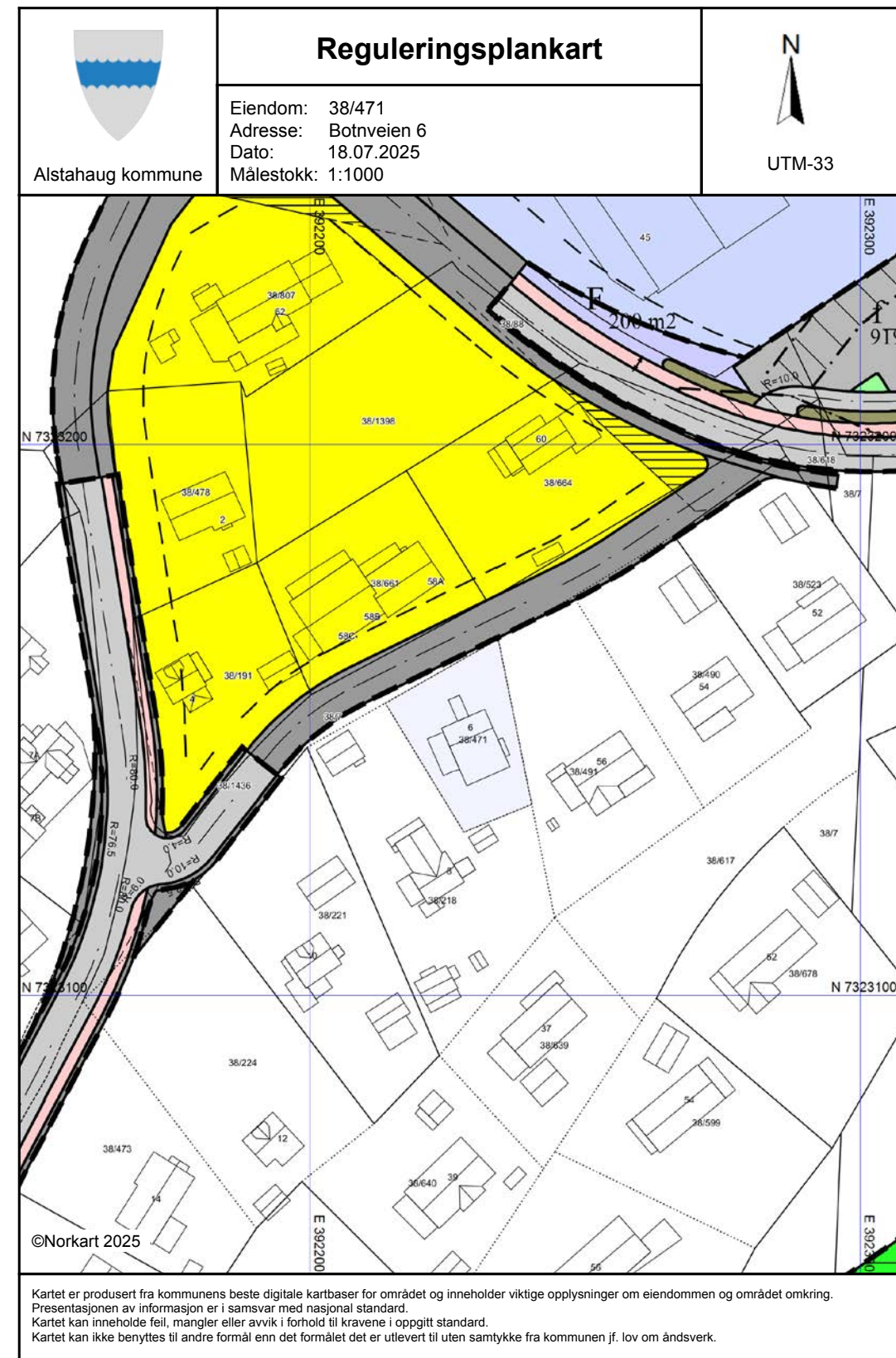
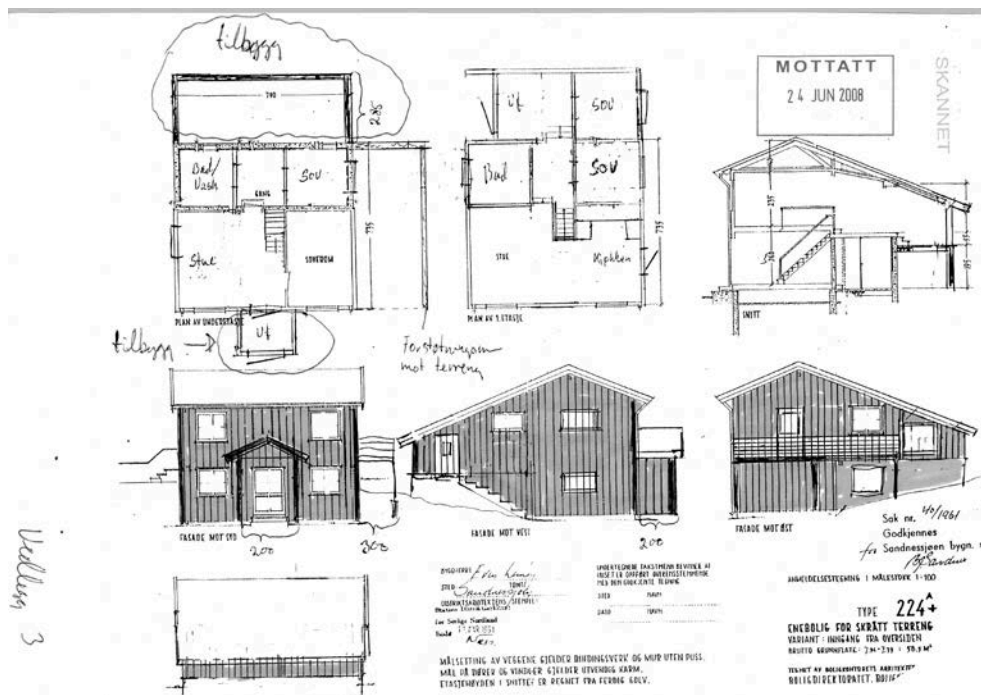
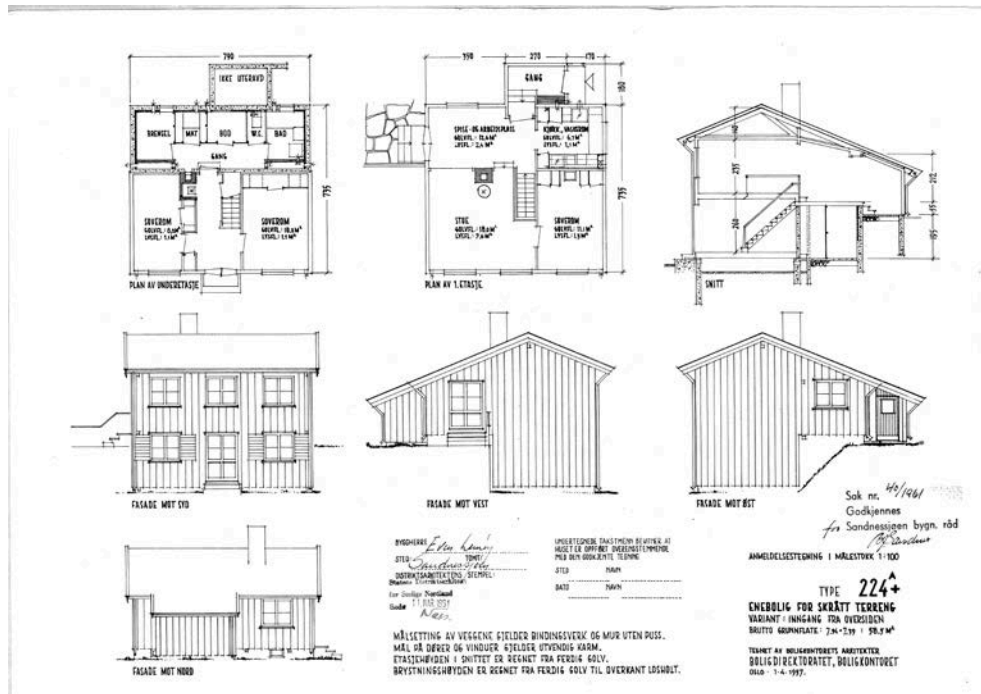
Informasjon for bruksenhetId 90320332

Bygningstatus Meldingssak registrer tiltak Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 159266554.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § Område for boliger med tilhørende anlegg Område for forretning Område for industri/lager Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (Kjøreveg Gate med fortau Gang-/sykkelveg Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Friområder Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § Frisiktsone ved veg Klimavernsone Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 Forretning/Industri Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 Grense for restriksjonsområde Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg Forretninger Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Kjøreveg Fortau Annen veggrunn - tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal Parkering Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1 Grønnstruktur Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12 Sikringsone - Frisikt Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastr. Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Sikringsonegrense Infrastrukturgrense Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Faresonegrense Formålsgrense Eiendomsgrense som skal oppheves Byggegrense Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kantkjørebane Avkjørsel Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift areal Abc Påskrift radius



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 18.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	471	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Botnveien 6, 8803 SANDNESSJØEN								

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

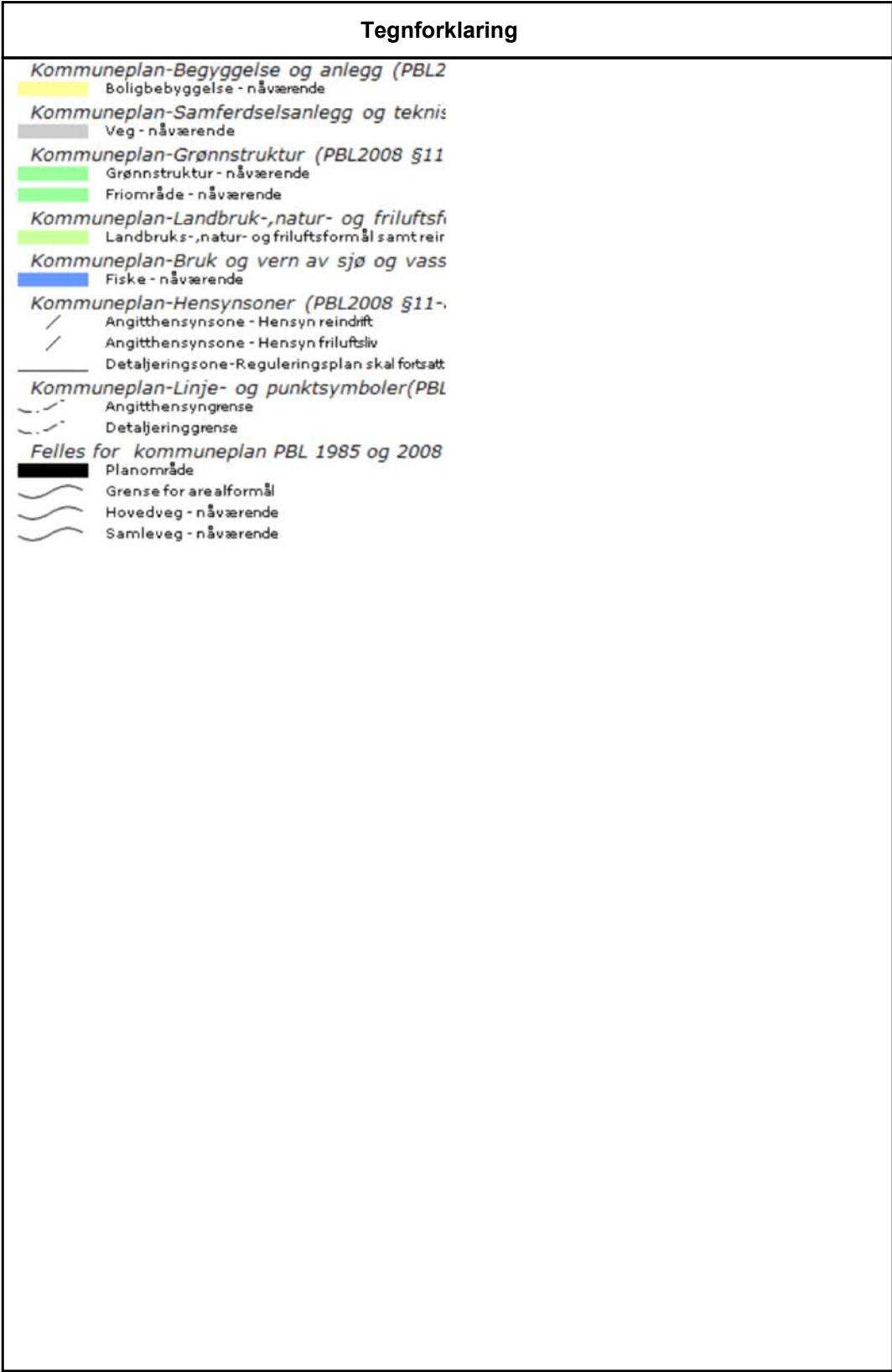
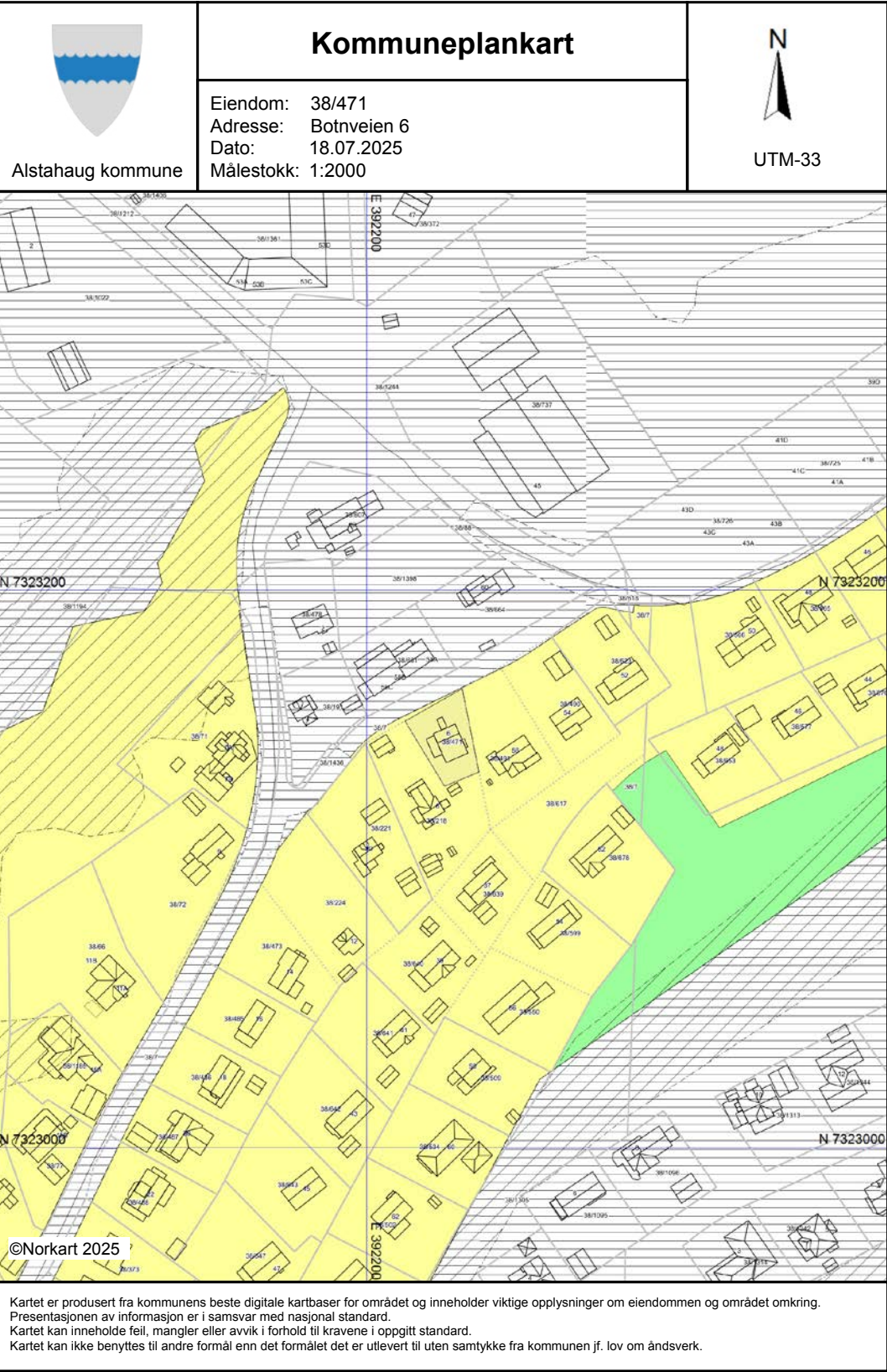
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff
☒ Kommuneplaner
Plantyper uten treff
❗ Kommuneplaner under arbeid ❗ Kommunedelplaner under arbeid ❗ Reguleringsplaner under bakken ❗ Reguleringsplaner under arbeid ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten ❗ Bebyggelsesplaner over bakken ❗ Midlertidige forbud ❗ Kommunedelplaner ❗ Reguleringsplaner ❗ Reguleringsplaner over bakken ❗ Reguleringsplaner bunn ❗ Bebyggelsesplaner ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201622
Navn	Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 524 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende





BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

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

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

Vedtatt i kommunestyret: 14.12.16

Saksnr: 89/16

Innhold

Innledning.....	4
1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER	5
1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)	5
1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4).....	5
1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3).....	5
2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN	6
BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING.....	6
2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)	6
2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5).....	6
2.3 Byggegrense mot vei	6
2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)	7
2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)	7
3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....	8
3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)	8
4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR	8
FJERNVARME	8
4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)	8
4.2 Krav til infrastruktur, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)	8
4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5).....	9
4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)	11
4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3).....	11
5. HANDEL	11
5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5)	11
6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET	12
6.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8)	12
6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6).....	12
6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5)	12
6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8).....	13
7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	13
(pbl § 11-9 nr 8).....	13
8. Barn og unge	13
(pbl § 11-9 nr 5 og 8)	13
9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR.....	14
BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK).....	14
9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8)	14
9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)	14
9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)	14
9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)	15

9.5	Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1).....	15
9.6	Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7).....	16
9.7	Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1).....	17
9.8	Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)	17
9.9	Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1).....	17
10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR		18
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		18
10.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2).....	18
11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR.....		18
GRØNNSTRUKTUR.....		18
11.1	Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)	18
12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL		19
LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)		19
12.1	LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)	19
12.2	LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.....	19
13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL		20
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE		20
13.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)	20
13.2	Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	20
13.3	Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	21
13.4	Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)	21
13.5	Kombinert formål, FFFN	22
14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER		22
14.1	Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a).....	22
14.2	Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a).....	22
14.3	Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a)	22
14.4	Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller	23
naturmiljø (pbl § 11-8 c)		23
14.5	Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d)	23
14.6	Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1)	23
14.7	Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f).....	24
15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR 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 Stamnesvika-Holmen (A) og Sandnesvågen (B). Dette er områder der det ønskes en transformasjon/en helhetlig omforming av området.

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

Areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt, med mindre annet er sagt under det enkelte formål. Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

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

Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.

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

1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

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

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

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

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

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

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

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

2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Byggegrense mot vei

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

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

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

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

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

Hovedløsningen

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

Byggverk for publikum

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

Arbeidsbygning

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

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

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

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

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

Søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til gående, syklende og 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 tilfredsstille de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veier.
- Den til en hver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.
- Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal.
- Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.

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

4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

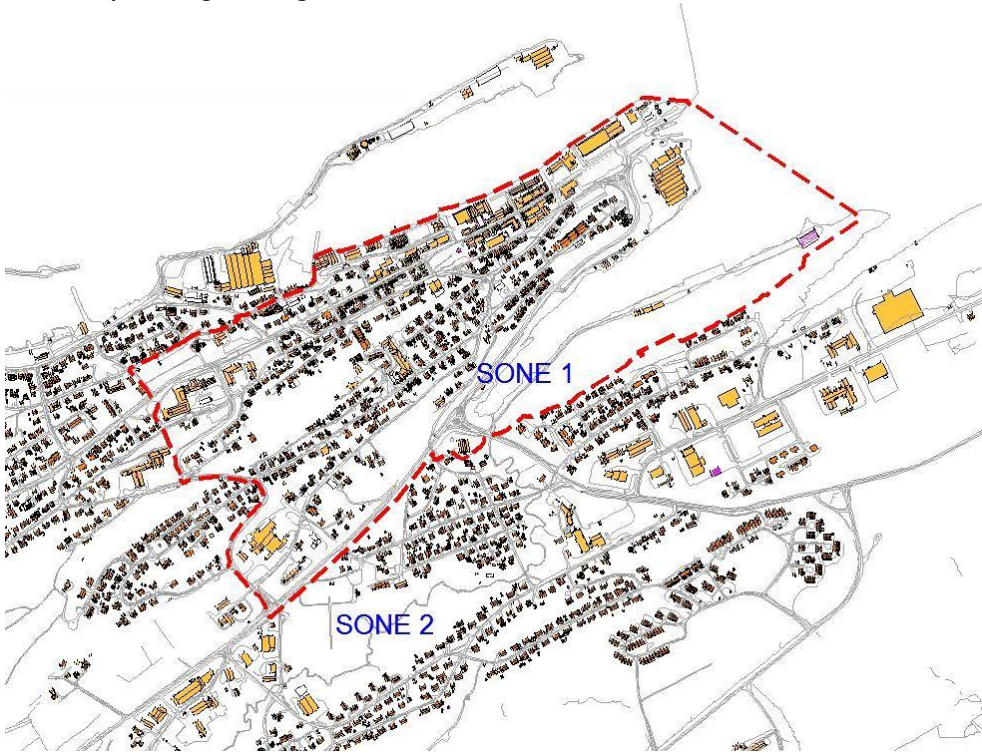
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensning vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
Min. 2 % av antall plasser over 200 plasser
Dimensjonering 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 m² BRA	1,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter ²⁾	100 m² 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 m² 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 m² BRA	2,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter for detaljhandel ²⁾	100 m² 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 m² 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 samfunnssikkerhet (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 forurensset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Nye tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

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

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

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

<u>Høyspenningsanlegg</u> 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
<u>Strømførende jordkabel</u> 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/tuområder.

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 50m2	100
	Boligområde, enebolig	200
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m ² / bolig
Innenfor sentrumsavgrensing		
	Bybebyggelse/blandingsområde	15
	Boligområde, leilighetsbygg	20
Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsavgrensing kan tillates på takterrasser		
Utenfor sentrumsavgrensing		
	Leilighetsbygg	30
	Småhus	100

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

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

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

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer.
- Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.

9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

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

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

9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

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

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

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

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

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

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

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

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

Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

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

12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR- område. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 75 m² bruksareal (BRA). Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann tillates.

Hensynssone for friluftsliv sammen med Markagrensa angir viktig friluftsområde på Åsen.

- Viktige grøntdrag som skal bevares:
- Strandsonen, Klokkervika – Oterholt
 - Åsen, i hele lengderetningen.
 - Sandneselva, fra tidligere søppelfylling til Kvernåsen
 - Aunåsen/Skarmyra - Horvneset

12.2 LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse

I LNFRS- område der spredt utbygging er tillatt kan det tillates spredt bolig som klyngebebyggelse (2-7 hus) og enkelthus samt fritidsbebyggelse. Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til boligformål og fritidsbebyggelse kan tillates.

Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan.

Område for spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall 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 veger.
- Fritidsbebyggelse (hytter) tillates med maks mønehøyde 6 m, og areal skal ikke overstige 100 m² bruksareal (BRA).
- Ved anlegg av 3 eller flere hytter/tomter med innbyrdes avstand mindre enn 100 meter tillates ikke etablering før området inngår i reguleringsplan.
- Størrelse på naust begrenses til et maksimalt bruksareal (BRA) på 30m².

13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

13.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone.
- Tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

13.2 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter småbåthavn med nødvendig parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
- I område regulert til småbåthavn skal tiltak som krever søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak kan godkjennes.
- Det kan gis tillatelse til utlegg/anlegg i sjø for samlet inntil 10 småbåtplasser uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke utløser behov for ny adkomstvei, parkering eller fellesnaust.

Reguleringsplan skal vise antall båtplasser, opplagsplass på land, tilkomst til offentlig vei, servicebyggplassering, parkeringsplasser o.l.

13.3 Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter all høsting av villlevende marine ressurser i sjø.
- I områder gitt formål fiske (F) har fiske prioritet. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte og oppvekstområde.
- I FFFN- områdene har fiske prioritet i perioden fiske pågår.
- Lokalisering av oppdrett/akvakultur og uttak av masser fra havbunn tillates ikke i disse områdene.
- I sjøen gjelder havressursloven mens i vassdrag er det først og fremst lakse- og innlandsfiskeoven og naturmangfoldloven som gir bestemmelsene for fiskeforvaltningen.

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

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

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

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

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

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

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringsvalg.

Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.

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

13.5 Kombinert formål, FFFN

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

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

14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

For sone H190 _1 i Temakart 1(Sikringssone- Sandnessjøen lufthavn Stokka):

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

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

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

For sone H190_2 i Temakart 1:

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

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

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

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

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

Hensyn reindrift H520: Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone. Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynsone 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 friluftsinteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

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

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

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

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

Områder båndlagt etter lov om naturvern:
H720_1: Skeilia naturreservat
H720_2: Ostjønna naturreservat

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

Område som skal reguleres til reindriftformål.

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

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

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESMRÅDER

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

Innenfor bestemmelsesområde kan det i tråd med godkjent reguleringsplan, oppføres plass- og arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Detaljhandel skal skje innenfor det definerte sentrumsområdet for Sandnessjøen hvor det også kan etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m².

Plasskrevende varer er definert som: biler, og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesenter.
Arealkrevende varer er definert som: hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.
Bestemmelsesområdet viderefører retningslinjer for avlastningssenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.

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

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

Sandnessjøen som kommunesenter

Retningslinjer

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

Bebyggelsesstruktur

- Bevaring og utvikling av eksisterende bebyggelsesstruktur innebærer at:
 - Eksisterende 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 løsning.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, 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 nettkrenkelser
- 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 bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 6
8803 SANDNESSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Lisa Helgesen

Oppdragsnummer:

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre