

**aktiv.**



Arnulf Øverlands gate 2, 8800 SANDNESSJØEN

**Enebolig med romslig tomt,  
garasje og sentral beliggenhet i  
Sandnessjøen.**



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 3 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 793 890,-  
**Selger:** Tisir Abdou Abdulkader  
Somaya Abdulkader Abdulkader

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 216/250 kvm  
**Tomtstr.:** 1535 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 812  
**Oppdragsnr.:** 1808260039

## Enebolig med romslig tomt, garasje og sentral beliggenhet i Sandnessjøen.

Velkommen til Arnulf Øverlands gate 2, en romslig enebolig i et attraktivt og familievennlig område i Sandnessjøen. Eiendommen ligger nær skole, barnehage og nærbutikk, med kort vei til offentlig transport og gode turmuligheter. Den opparbeidede tomten på ca. 1532 m<sup>2</sup> har plen, prydbusker og en steinbelagt innkjørsel, og gir en flott ramme rundt boligen.

Eneboligen fra 1976 har et bruksareal på 216 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer. Hovedetasjen inneholder blant annet entré, stue, kjøkken, fire soverom og bad, mens kjelleretasjen har kjellerstue, bad/vaskerom og garderobe. Boligen har terrasser på totalt 68 m<sup>2</sup>, med adkomst fra stue, soverom og hage. Garasjen på 34 m<sup>2</sup> gir plass til to biler. Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Velkommen til Arnulf Øverlands gat



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	16
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	75
Forbrukerinformasjon .....	142
Budskjema .....	143



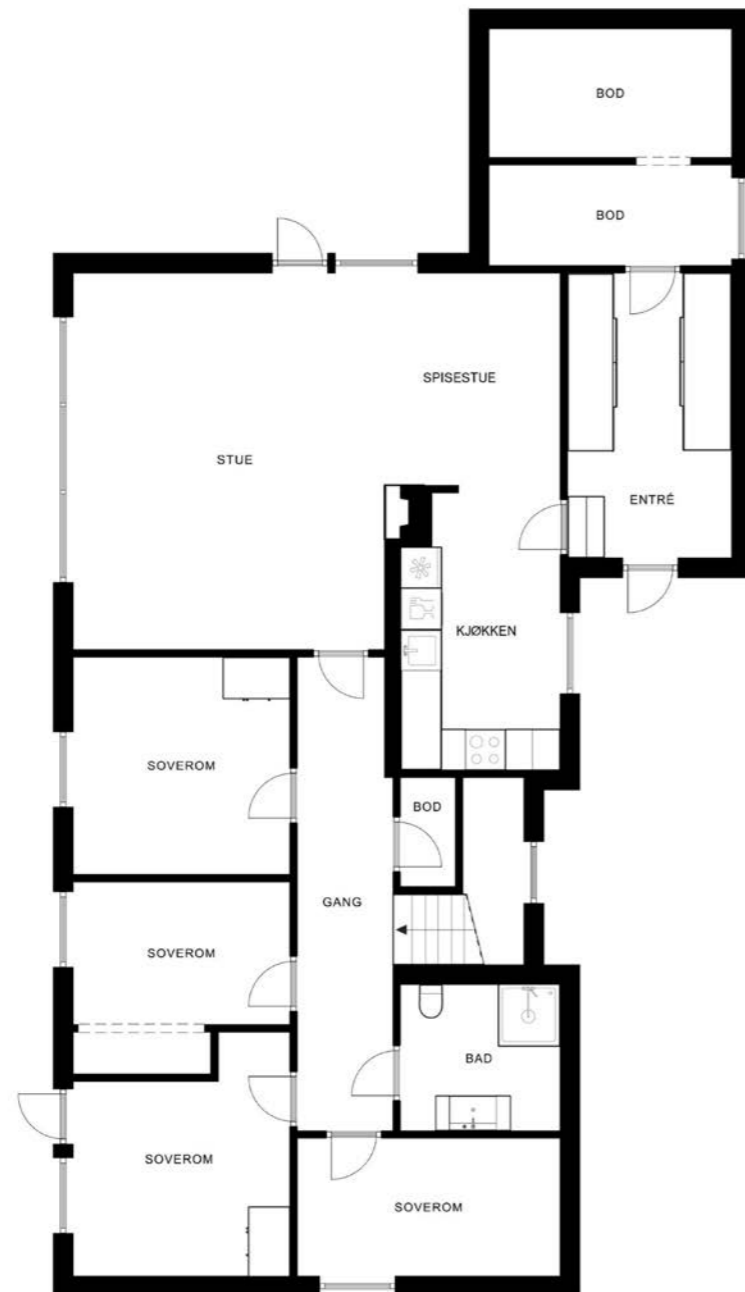








## 1. etasje

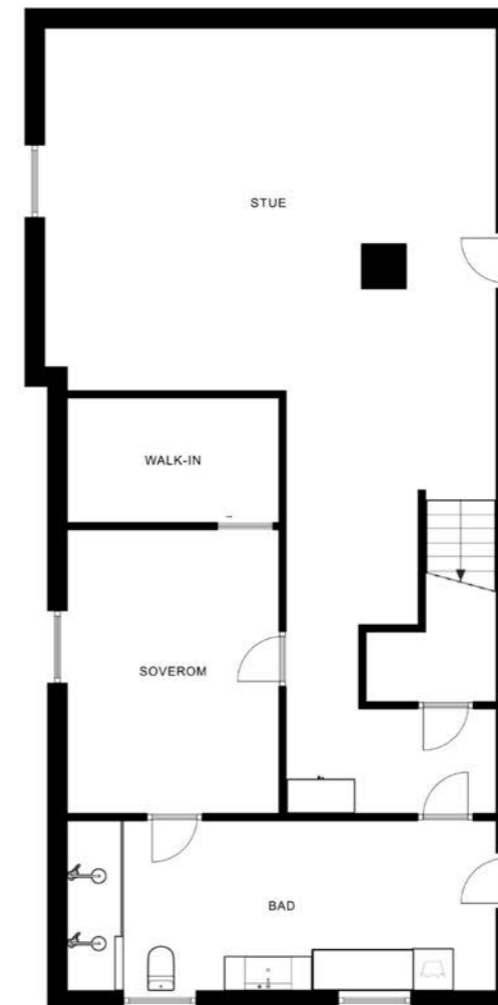


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EF>IT**

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

## u. etasje



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

**EF>IT**

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 216 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 250 kvm

TBA: 68 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 kvm Kjellerstue, soverom, garderobe, gang, bad/vaskerom og uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig)1. etasje

BRA-i: 127 kvm Entré, stue, kjøkken, gang, kott, bad, 2 boder og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at rombenevnelser er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent i hht tegninger. Punktet må leses i sammenheng med "ferdigattest/tegninger".

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1535 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flat tomt opparbeidet med plen og prydbusker.

Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass med god plass til parkering.

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

### Beliggenhet

Området rundt Arnulf Øverlands gate 2 ligger på Stamnes, et attraktivt og sentralt boligområde i Sandnessjøen som kombinerer nærhet til natur med kort vei til byens fasiliteter.

En kort spasertur unna finner du Stamneshallen og Helgelandshallen for innendørs sport, samt Kulturbadet i sentrum som har moderne svømmeanlegg og kino.

Det er kort vei ned til sjøen, og den populære stien rundt Stamnesfjellet byr på flott utsikt over byen og fjorden.

Ellers finnes barnehage, barne- og ungdomsskole i nærheten.

### Adkomst

Eiendommen ligger i Sandnessjøen, Alstahaug kommune, med adresse Arnulf Øverlands gate 2. Den grenser i sørøst mot Novikveien, i nordøst mot Sigrid Undsets gate, og i nordvest mot Arnulf Øverlands gate. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området er preget av småhusbebyggelse og villaeiendommer, og det er kort avstand til skole, barnehage og nærbutikk, noe som gjør det ideelt for barnefamilier.

### Bygningssakkyndig

Motakst AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eneboligen er oppført med støpt betongsåle på grunn og grunnmurer av lettklinkerblokker. Ytterveggene består av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Boligen har en saltak-konstruksjon i tre, tekket med profilerte stålplater og med undertak av armert plast.

Eiendommen har støpt betongsåle på grunn, og grunnmurene er utført i lettklinkerblokker. Det er observert noe sprekkeformasjoner og avskaling av puss og maling på grunnmuren.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Det er registrert enkelte sprekker og noe avskaling av puss og maling.

Dreneringen er fra et ukjent årstall og består av ukjente masser rundt boligen. Taknedløpene er ført ned i rør under bakken, og det er benyttet grunnmursplast med klemlist.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk i tre med utvendig stående og liggende kledning. Det er observert spredte råteskader i kledningen.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget i tre, med undertak av armert plast. Taktekingen består av stålplater.

Taket er utstyrt med renner og nedløp i plast fra byggeåret. Pípen er tekket med et heldekkende beslag.

Etasjeskilleren er bygget med et trebjelkelag og har et støpt betonggulv mot grunnen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangsdøren er en malt, isolert dør med 2-lags isolerglassfelt, mens terrassedørene er malte tredører med 2-lags isolerglassfelt. Døren til kjelleren er en finert innerdør.

Eiendommen har en balkong med malt, liggende rekkverk, samt to terrasser med henholdsvis liggende og stående rekkverk. Konstruksjonene er i tre og innfestet i bygningskroppen, fundamentert på støpte peler og på grunn. Adkomst skjer fra hage, soverom, stue og hovedinngangsdør. Utvendige trapper er utført i tre og mur/betong.

Garasjen er oppført på en støpt betongsåle på grunn, med grunnmurer av lettklinkerblokker. Ytterveggene er av trebindingsverk med stående kledning. Taket er et pulttak tekket med asfaltpapp, og garasjen har vippeporter i tre.

### Verditakst

Kr 3 700 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Femur bygg, ha rør og rørleggeren as, 2019

Beskrivelse: Bad kjeller ble laget i 2019 av HB Rør og Femur bygg, bad hovedetasje totalrenovert i 2021 av rørleggeren as og femur bygg.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Terrasse på fremsiden/vestsiden ble gjort som egeninnsats i 2019.

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

Ja

Firmanavn: Usikker, 2026

Beskrivelse: Skiftet en termostat.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Kjeller ble innredet i 2019 og er ikke omsøkt.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Innredet kjeller i 2019.

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport i 2026

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Utdrag av tidligere selgers egenerklæring datert 21.03.2022:

-Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom av deg eller tidligere eier? Ja, faglært ved femur bygg.

Bad kjeller ble laget i 2019 av BH rør og Femur bygg, bad hovedetasje renovert i 2021 av Rørleggeren As og Femur bygg. Ikke dokumentert arbeid .

- Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Terrasse på fremsiden/vestsiden ble gjort som egeninnsats i 2019.

- Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eier? Ja, ny inntakskabel og skiftet til automatsikringer i 2019 utført av faglært ved Sandnessjøen installasjon AS.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp enten av deg eller tidligere eiere? Ja, bygget om hele opplegget i boligen til rør i rør, foruten siste biten til

kjøkken , er klargjort slik at det enkelt koblers tpå når man vil fornye kjøkkenet.

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, kjeller ble innredet i 2019 og er ikke omsøkt. Utført av faglært ikke oppgitt firma.

- Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent? Kjeller er ikke omsøkt.

#### Innhold

Hovedetasje:

BRA-i 127 kvm: Entré, stue, kjøkken, gang, kott, bad, 2 boder og 4 soverom

TBA 68 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-i 89 kvm: Kjellerstue, soverom, garderobe, gang, bad/vaskerom og uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig)

Det bemerkes at rombenevnelsen er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent i hht tegninger. Punktet må leses i sammenheng med "ferdigattest/tegninger".

Garasje:

BRA-e 34 kvm: Garasje

#### Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, malte plater og malt panel.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av ukjent type via kommunalt nett. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

- Avløpsrør: Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

- Drenering: Drenering fra ukjent årstall.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Det er grunnmursplast med klemlist.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmurer/ kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

- Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget. Det er støpt betonggulv på grunn. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjelleren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe mindre bulker i tekkingen.

Tekkingen flasser maling enkelte steder.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er stevis slitt og har enkelte råteskader.

Deler av kledningen mangler lufting.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert gangvei på kaldloft for adkomst for besiktigelse, og eier hadde ikke tilgjengelig stige for å komme opp på kaldloft.

Takkonstruksjonen er defor kun inspisert fra luke med kamera. Avvik som er oppdaget er registrert, men det kan ikke utelukkes ytterligere avvik ved inspeksjon av loftet.

Det er utettheter i gjennomføringer i undertaket. Loftsluke mangler store deler av stigen, og har utettheter.

Det er ingen adkomst til takkonstruksjon over tilbygde del.

- Utvendig - Dører

Avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedører er værslitte, og virker å ha noe trekk. Døren til kjelleretasjen er en innerdør, og vil ikke tåle værbelastningen med å stå utendørs.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen til den ene terrassen og til kjelleretasjen er noe slitt.

- Innvendig - Overflater

Avvik:

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

Det er glipper mellom enkelte laminatbord. Stedvis skader på overflater. Noe gjenstående arbeider på overflater i kott. Belegg ligger løst, og er ikke fagmessig tilskjært.

- 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noe avskaling/saltutslag i nedre del av pipen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet dampsperre bak platene, og konstruksjonen har ikke dokumentert fagmessig oppbygging. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil

forårsake skade i konstruksjonen.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er saltutslag på grunnmur.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik:

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

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ujevnheter i skjøtene på enkelte plater, og hjørnelister er montert for langt ned.

Det er også noe glipper på hjørnelister og i fuge mellom bunnlist og våtromsplater.

Det er utettheter i overgangen til såpenisjen i

dusjonen.

Det er svertesopp i fuger.

Utette skruehull under benk.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminering på benkeplaten mot koketopp.

Det er noe ujevnheter i plater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet har noe slitasjemerker, og mangler enkelte detaljer som pyntelister og dekk sider.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Eier opplyser at han selv har utført noe arbeid på røranlegget.

Enkelte rørdeler er limt sammen.

Ufagmessig utførelse av sluk i entré.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe

Avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ledninger og rør til varmpumpen er ikke festet eller tildekt under terrassen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke montert sluk eller lekkasjesikring.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utettheter mellom grunnmursplast og klemlist flere steder.

Det er påvist noe fuktgjennomtrekking i krypkjeller.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe sprekkdannelser og avskaling av puss/maling.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik:

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik:

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

• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er avflassing fra pipehatt og luftehatter.

- Utvendig - Vinduer

Avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det ene stuevinduet er knust.

Enkelte vinduer er fuget igjen på utsiden,

sannsynligvis for å forhindre trekk.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe råteskader på terrassen mot vest, og rekkverket er fjernet på deler av terrassen.

Rekkverkene er værslitte og malingen flasser.

Deler av terrassene var snødekt ved befaring, avvik under snøen er derfor ikke kommentert.

Det er rust i overgangsbeslag mellom vegg og balkong.

- Utvendig - Takoverbygg kjelleretasje

Avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Overbygget har ufagmessig utførelse og det er benyttet materialer som ikke tåler utendørs påkjenning.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik:

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

Det er ikke montert sluk utenfor den forhøyede dusjonen, og rommet har i praksis derfor ingen sluk.

Fall i selve dusjonen er innenfor krav.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom gulv og sokkelflis.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

• Våtrommet er opplyst å være renoverert i 2021 i følge tidligere salgsopplysninger.

2019:

• Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2019 plassert på bad i kjelleretasjen.

2018:

• Luft-til-luft varmpumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2018 i stuen.

#### Modernisert/Påkostet år 2021

#### Parkering

Parkering for eiendommen består av garasje med plass til to biler samt mulighet for parkering på egen tomt.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### 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 luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektriske ovner, samt varmekabler på bad i kjelleretasjen.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter E og oppvarmingskarakter med høy andel elektrisitet, olje eller gass. Dette er basert på energiattesten utstedt 11.02.2022.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 700 000

### Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års

varighet (valgfritt))

93 890 (Omkostninger totalt)

110 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 793 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 810 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 813 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Kommunale avgifter

Kr 16 917 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene fordeler seg slik: (gjelder for 2025)

Avløpsavgift pr år kr. 7 853,22,-

Feiing pr år kr. 555,-

Vannavgift pr år kr. 4 745,52

Eiendomsskatt pr år kr. 3 762,96

### Eiendomsskatt

Kr 3 763 for år 2025

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 283 472 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 133 887 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

Renovasjonsavgift for 2025 er kr. 7 740,- med 6 terminer pr år. Gjelder for standard dunkstørrelse på 240 l, samt fast gebyr til Alstahaug kommune.

### Tilbud om lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 812 i Alstahaug kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

09.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1403685-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 3 800 000  
Panthaver: ALSTAHAUG KOMMUNE  
ORG.NR: 938 712 441

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

Heftelser i eiendomsrett:

09.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1403685-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 3 800 000  
Panthaver: ALSTAHAUG KOMMUNE  
ORG.NR: 938 712 441

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger stemplede tegninger sak 129/75. Ferdigattest utstedt 13.09.1976.

Følgende avvik mellom tegninger og dagens bruk:

- Åpnet opp mellom kjøkken og stue
- Opprinnelig WC i vindfang er omgjort til trapperom.
- Del av opprinnelig vindfang er omgjort til bod, og ytterdør er fjernet.
- Opprinnelig vaskerom er omgjort til entré.
- To boder er omgjort til én større bod.
- Etablert terrasse med utgang fra stue, samt ved inngangsparti.
- Kjeller er på tegning ikke utgravd, men er pr i dag innredet med areal som brukes som: stue, bad/vaskerom, soverom og walk-in. Det bemerkes at kjelleren i sin helhet ikke er søkt utgravd og dermed ikke godkjent for varig opphold.

Ferdigattest på garasje utstedt 14.11.1979.  
Tegninger stemplet 143/78.

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.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
13.09.1976.

#### **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: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger i hovedsak reguleringsplan Novikveien/ Ura skole (plan-ID 504250). Dette er en eldre reguleringsplan hvor et delareal på 1 338 kvm er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Mindre deler av eiendommen berøres også av andre reguleringsplaner for vei og gate.. 21.06.2000

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022 (plan-ID 201622), med ikrafttredelse 14.12.2016. Et delareal på 1 533 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, med en detaljering som angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

I følge dokumentene er det ingen pågående planarbeid som berører eiendommen.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone H910, som innebærer at eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Reguleringsplanen for området (plan-ID 504250) avsetter også et delareal på 287 kvm til frisiktsone.

#### **Legalpant**

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

## **Kontraksgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

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

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

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

Om ikke annet er avtalt med megler skal akseptfristen på bud settes innenfor bankens åpningstid (09.00-15.00). Da megler er forpliktet til å innhente bekreftelse på finansiering.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

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

#### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,  
organisasjonsnummer 979158580  
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

#### **Salgsoppgavedato**

29.04.2026

# Tilstandsrapport



Enebolig

Arnulf Øverlands gate 2, 8800  
SANDNESSJØEN

ALSTHAUG kommune

# gnr. 37, bnr. 812

## Markedsverdi

**3 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 216 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2026 Rapportdato: 27.04.2026 Oppdragsnr.: 20914-4550 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TR1999

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Marius Høgås



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

*Marius Høgås*

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



Oppdragsnr.: 20914-4550

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 2 av 45

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekst, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	250 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Boligen er godkjent uten kjelleretasje.
- Det er etablert terrasse på fasaden mot nord og vest.
- Det er oppført tilbygg over kjellernedgang.
- Rommene som er benevnt som WC og VF er i dag trapperom ned til kjelleretasjen.

### Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

### Begrensning:

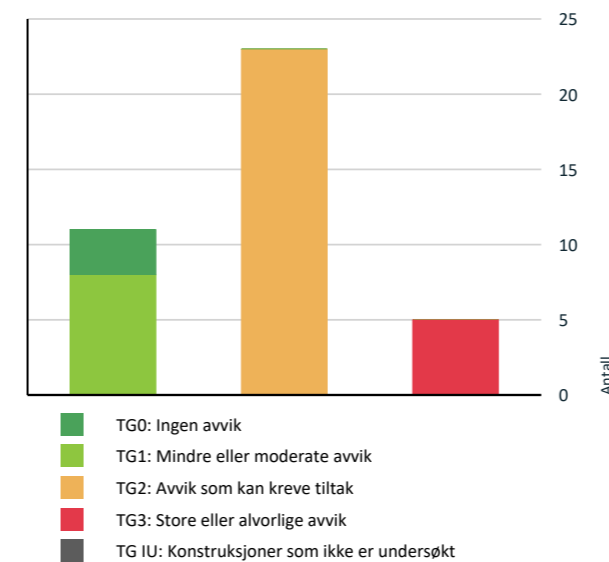
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesakmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle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

### Garasje

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

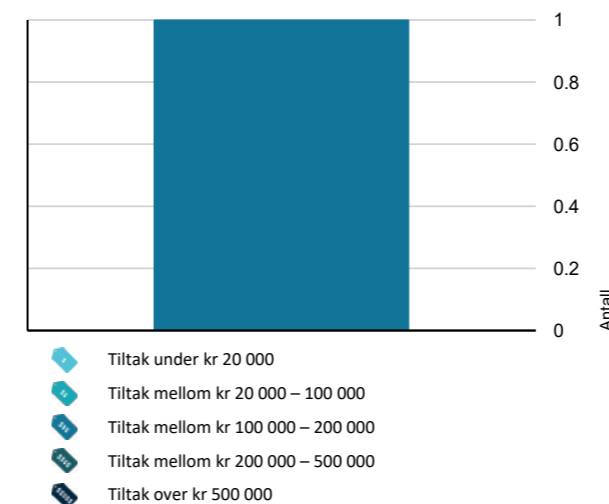
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.  
Det er avflassing fra pipehatt og luffehatter.

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det ene stuevinduet er knust.  
Enkelte vinduer er fuget igjen på utsiden, sannsynligvis for å forhindre trekk.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.  
Det er noe råteskader på terrassen mot vest, og rekkverket er fjernet på deler av terrassen.  
Rekkverkene er værslitte og malingen flasser.  
Deler av terrassene var snødekt ved befaring, avvik under snøen er derfor ikke kommentert.  
Det er rust i overgangsbeslag mellom vegg og balkong.

- ! **Utvendig > Takoverbygg kjelleretasje** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Overbygget har ufagmessig utførelse og det er benyttet materialer som ikke tåler utendørs påkjenning.  
**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

- ! **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er ikke montert sluk utenfor den forhøyede dusjonen, og rommet har i praksis derfor ingen sluk.  
Fall i selve dusjonen er innenfor krav.  
Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom gulv og sokkelflis.

## Sammendrag av boligens tilstand

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe mindre bulker i tekkingen.  
Tekkingen flasser maling enkelte steder.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Kledningen er stevis slitt og har enkelte råteskader.  
Deler av kledningen mangler lufting.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert gangvei på kaldloft for adkomst for besiktigelse, og eier hadde ikke tilgjengelig stige for å komme opp på kaldloft.  
Takkonstruksjonen er defor kun inspisert fra luke med kamera. Avvik som er oppdaget er registrert, men det kan ikke utelukkes ytterligere avvik ved inspeksjon av loftet.

Det er utettheter i gjennomføringer i undertaket.  
Loftsluke mangler store deler av stigen, og har utettheter.

Det er ingen adkomst til takkonstruksjon over tilbygde del.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedører er værslitte, og virker å ha noe trekk.  
Døren til kjelleretasjen er en innerdør, og vil ikke tåle værbelastningen med å stå utendørs.

#### Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trappen til den ene terrassen og til kjelleretasjen er noe slitt.

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

Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

Det er glipper mellom enkelte laminatbord.  
Stedvis skader på overflater.  
Noe gjenstående arbeider på overflater i kott.  
Belegg ligger løst, og er ikke fagmessig tilskjært.

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

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Det er noe avskaling/saltutslag i nedre del av pipen.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet dampsperr bak platene, og konstruksjonen har ikke dokumentert fagmessig oppbygging.  
Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrengning i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er saltutslag på grunnmur.

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

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Eier opplyser at han selv har utført noe arbeid på røranlegget.  
Enkelte rørdeler er limt sammen.  
Ufagmessig utførelse av sluk i entré.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ledninger og rør til varmepumpen er ikke festet eller tildekt under terrassen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke montert sluk eller lekkasjesikring.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utettheter mellom grunnmursplast og klemlist flere steder.

Det er påvist noe fuktgjennomtrengning i krypkjeller.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe sprekkdannelser og avskaling av puss/maling.

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

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

#### Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminering på benkeplaten mot koketopp.  
Det er noe ujevnheter i plater mellom benkeplate og overskap.  
Kjøkkenet har noe slitastemerker, og mangler enkelte detaljer som pyntelister og dekkstider.

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel.

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

#### Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ujevnheter i skjøtene på enkelte plater, og hjørnelister er montert for langt ned.  
Det er også noe glipper på hjørnelister og i fuge mellom bunnlist og våtromsplater.  
Det er utettheter i overgangen til såpenisjen i dusjonen.  
Det er svertesopp i fuger.  
Utette skruer under benk.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Sammendrag av boligens tilstand

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Boligen fikk utstedt ferdigattest den 14.05.1976.

**Anvendelse**  
Boligen er p.t. ubebodd.

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

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

### UTVENDIG

#### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### **Beskrivelse**

Type taktekking: Stålplater.  
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Armert plast.  
Årstall: Byggeår.

##### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe mindre bulker i tekkingen.  
Tekkingen flasser maling enkelte steder.

##### **Konsekvens/tiltak**

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør vurderes å utbedre bulker og flassende maling på taktekkingen for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på taket.  
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for lekkasjer og korrosjon, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp av plast fra byggeår.  
To luftehatter på taket.  
Fastmontert takstige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er avflassing fra pipehatt og luftehatter.

### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Renner og nedløp bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.

Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for skader på personer og eiendom ved snøras fra taket.  
Avflassing fra pipehatt og luftehatter bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og korrosjon.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Kledningen er stevis slitt og har enkelte råteskader.  
Deler av kledningen mangler lufting.

### Konsekvens/tiltak

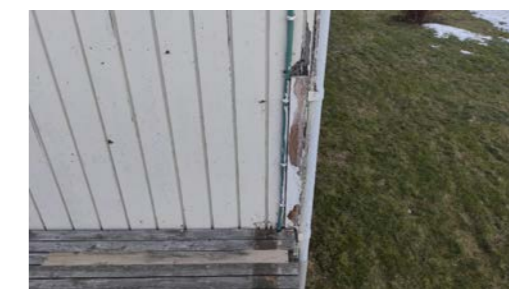
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i veggen.

Råteskadet og slitt kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for videre råteskader og nedbrytning av treverket.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skadedyr, fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av armert plast.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i hovedetasjen.  
Ingen adkomst til takkonstruksjon over tilbygde del.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert gangvei på kaldloft for adkomst for besiktigelse, og eier hadde ikke tilgjengelig stige for å komme opp på kaldloft.  
Takkonstruksjonen er defor kun inspisert fra luke med kamera. Avvik som er oppdaget er registrert, men det kan ikke utelukkes ytterligere avvik ved inspeksjon av loftet.

Det er utettheter i gjennomføringer i undertaket.  
Loftsluke mangler store deler av stigen, og har utettheter.

Det er ingen adkomst til takkonstruksjon over tilbygde del.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres gangvei på kaldloftet for å sikre trygg og fullstendig adkomst ved fremtidige inspeksjoner.

Stige til loftsluke bør kompletteres, og utettheter i både loftsluke og gjennomføringer i undertaket bør utbedres for å hindre varmetap, fuktinntrengning og potensiell skade på takkonstruksjonen.

Manglende inspeksjonsmulighet og utettheter medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

## Tilstandsrapport



Utett gjennomføring i undertak.



Store deler av stigen mangler.

### TG 3 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ene stuevinduet er knust.

Enkelte vinduer er fuget igjen på utsiden, sannsynligvis for å forhindre trekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det knuste stuevinduet bør skiftes ut for å hindre varmetap, inntrenging av fukt og redusert sikkerhet.

Vinduer med råte, sprekker eller punkterte glass må utbedres eller byttes for å unngå videre forringelse, energitap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utskiftning av flere vinduer må påregnes.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedører: Malte dører av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Kjellerdør: Finert innerdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedører er værslitte, og virker å ha noe trekk.

Døren til kjelleretasjen er en innerdør, og vil ikke tåle værbelastningen med å stå utendørs.

#### Konsekvens/tiltak

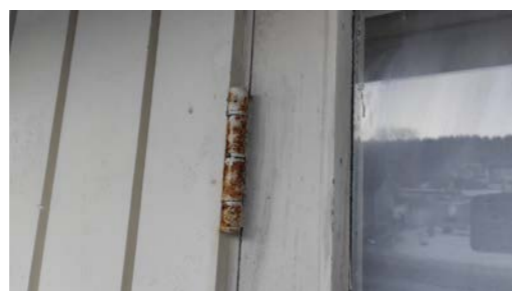
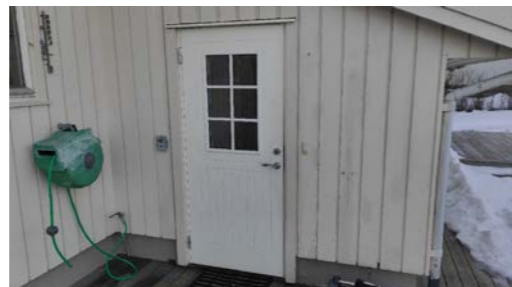
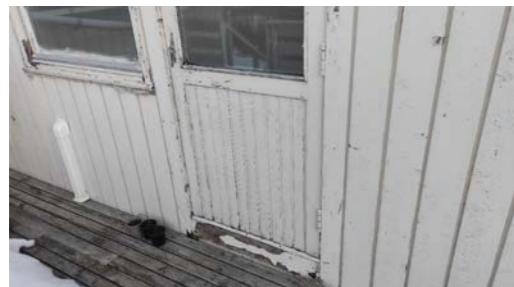
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte terrassedører for å hindre ytterligere forringelse og redusere varmetap og trekk.

Kjellerdør bør skiftes til en utvendig dør for å tåle værbelastning og unngå fuktskader og varmetap.

Manglende tiltak kan føre til økt energiforbruk, redusert komfort og risiko for skader på bygningsdeler.

## Tilstandsrapport



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

#### Beskrivelse

Balkong på ca. 8,5 m<sup>2</sup> med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 84 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra soverom.

Terrasse på ca. 15,5 m<sup>2</sup> med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte pelar. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Terrasse på ca. 43,9 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 97 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på grunn. Adkomst fra hage og via hovedinngangsdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe råteskader på terrassen mot vest, og rekkverket er fjernet på deler av terrassen. Rekkverkene er værslitte og malingen flasser. Deler av terrassene var snødekt ved befaring, avvik under snøen er derfor ikke kommentert. Det er rust i overgangsbeslag mellom vegg og balkong.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede deler av terrassen mot vest bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne.

Rekkverk må reetableres der det er fjernet for å ivareta sikkerheten og unngå fallulykker.

Værslitte rekkverk bør vedlikeholdes, inkludert skrapping og maling, for å forlenge levetiden og beskytte mot ytterligere forringelse. Utskiftning av enkelte deler kan ikke utelukkes.

Det anbefales ny vurdering av terrassene når snøen er borte, da skjulte skader kan forekomme under snøen. Manglende oversikt over hele konstruksjonen gir økt risiko for uoppdagede skader.

Rust i overgangsbeslag mellom vegg og balkong bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp av tre til terrasser.  
Trapp av mur/betong til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

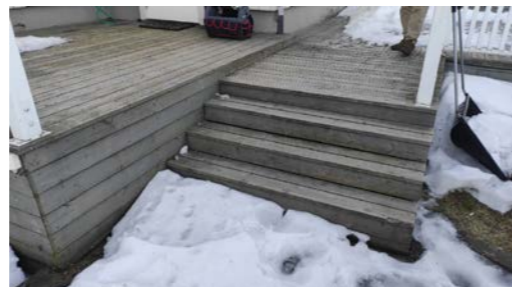
Trappen til den ene terrassen og til kjelleretasjen er noe slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av de slitte trappene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader ved bruk. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, svekket sikkerhet og mulig behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## Tilstandsrapport



### 1 TG 3 Takoverbygg kjelleretasje

#### Beskrivelse

Takoverbygg over kjelleretasje oppfør i trekonstruksjon, og er utvendig kledd med plater og våtromsbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overbygget har ufagmessig utførelse og det er benyttet materialer som ikke tåler utendørs påkjenning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takoverbygget må rives og bygges opp igjen med materialer som er egnet for utendørs bruk, og arbeidet må utføres fagmessig i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### INNVENDIG

### 1 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har laminat og belegg.  
Veggene har tapet, malte plater og malt panel.  
Himlingene har malte plater.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

Det er glipper mellom enkelte laminatbord.

Stedvis skader på overflater.

Noe gjenstående arbeider på overflater i kott.

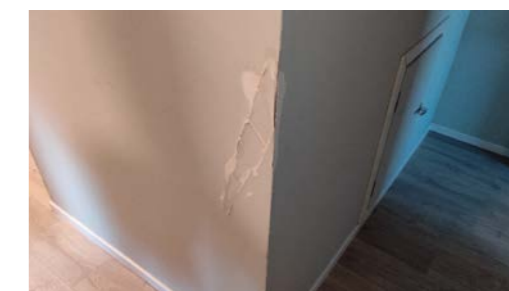
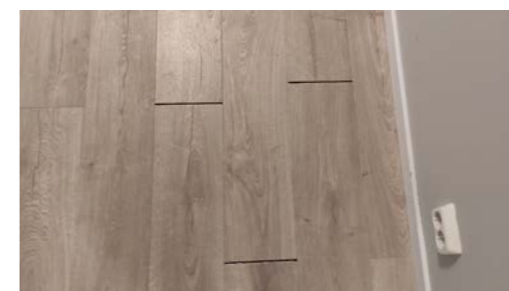
Belegg ligger løst, og er ikke fagmessig tilskjært.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke de registrerte avvikene, herunder utbedring av glipper mellom laminatbord, reparasjon av skader og ferdigstillelse av arbeider i kott.

Løst belegg bør tilskjæres og festes fagmessig.



### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere oppretting av gulvet dersom det skal legges nytt gulv eller ved større oppgraderinger, for å unngå problemer med møblering og oppsprekking.

Ujevnheter kan føre til at det samler seg støv i skjøter og at møbler står ustøtt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

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

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Åpen peis.

Alder: Byggeår.

Sotluke montert i kjelleretasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 14.06.2022, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet 12.09.2022.

### Vurdering av avvik:

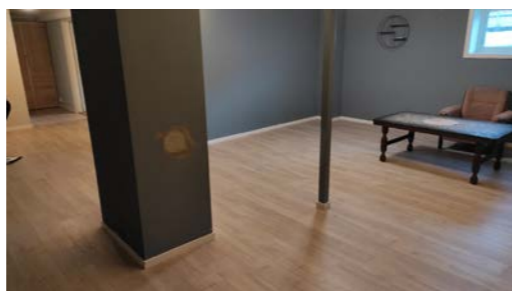
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noe avskaling/saltutslag i nedre del av pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør utbedres avskaling og saltutslag i nedre del av pipen for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risiko for fuktskader eller svekkelse av konstruksjonen.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot terreng fra (kjellerstue).

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier (6,0 vekt %) Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Veggen mot terreng i kjellerstuen er bygget opp med ca. 5 cm utforing m/isolasjon, plast, 5 cm isolasjon og malte plater.

Det er viktig å merke seg at stikkprøven kun dekker ett område, og det kan være skjulte feil eller mangler i andre deler av veggen som ikke ble undersøkt.

Overvåk rommene under terreng jevnlig, da mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet dampsperre bak platene, og konstruksjonen har ikke dokumentert fagmessig oppbygging.

Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

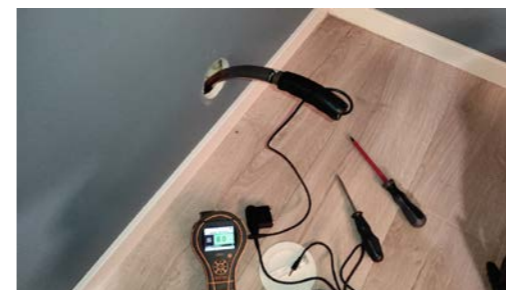
# Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne eller endre dampsperran, samt vurdere ombygging av veggen for å sikre korrekt oppbygging mot terreng.

Mangelfull utførelse og bruk av dampsperre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og råte over tid.

Jevnlig overvåking av fuktforholdene anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

Merk at hulltakingen er en stikkprøve, og at det ikke er fuktmålt bak dampsperran. Det kan derfor ikke utelukkes skader bak dampsperran eller i andre områder av kjelleretasjen. Ytterligere undersøkelser anbefales.



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget.

Det er støpt betonggulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er saltutslag på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilering av krypkjelleren for å redusere fuktbelastning og forhindre videre saltutslag på grunnmur.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen.

Se også punkt om drenering.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen.  
Inntrinn er tekket med teppebelegg.  
Knirk ved belastning: Ja.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

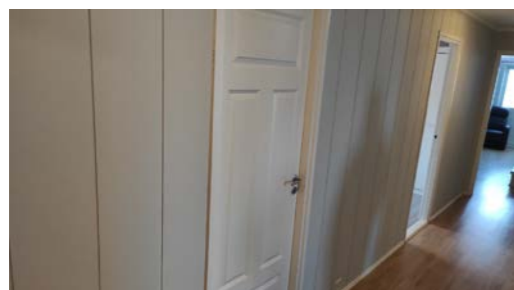
### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.  
Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoverert i 2021 i følge tidligere salgsopplysninger.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har våtromsplater.  
Himlingen har himlingsplater.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.  
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk og høyde på dørterskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved sveising av sokkel i inngående hjørne skal sveisefugen ligge 45° opp langs veggen. Loddrett sveising øker faren for sprekker og uttetheter i sveisen.



### HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Tilstandsrapport



### HOVEDETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende fuktskader før problemet oppdages.

### HOVEDETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### HOVEDETASJE > BAD

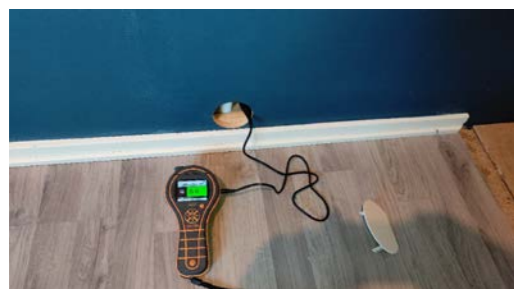
#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,6%.  
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

##### Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



## Tilstandsrapport

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoveret i 2021 i følge tidligere salgsopplysninger.

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ujevnheter i skjøtene på enkelte plater, og hjørnelister er montert for langt ned.

Det er også noe glipper på hjørnelister og i fuge mellom bunnlist og våtromsplater.

Det er utettheter i overgangen til såpenisjen i dusjonen.

Det er svertesopp i fuger.

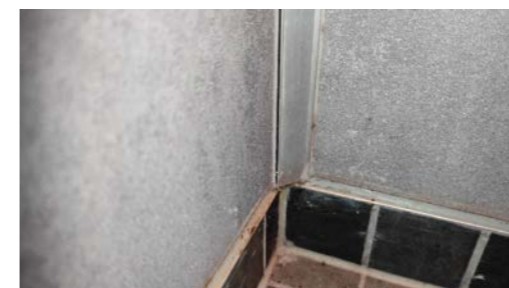
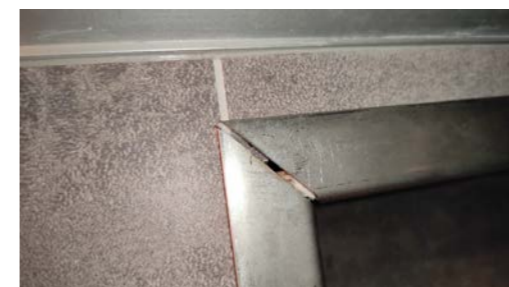
Utette skruehull under benk.

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas lokal utbedring av skjøter, hjørnelister og fuger for å sikre at våtromsplater er tette og montert i henhold til gjeldende krav.

Utettheter og glipper kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse. Svertesopp i fuger indikerer allerede noe fuktproblematikk, og bør utbedres for å hindre videre skade.



### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert sluk utenfor den forhøyede dusjonen, og rommet har i praksis derfor ingen sluk.

Fall i selve dusjonen er innenfor krav.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom gulv og sokkelflis.

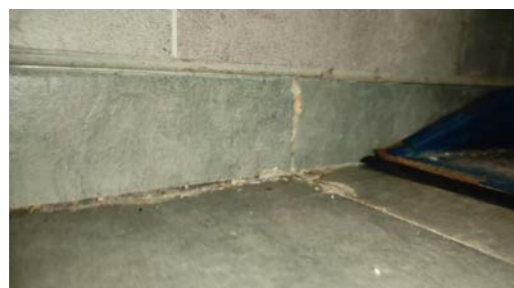
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sluk utenfor den forhøyede dusjonen for å sikre tilstrekkelig avrenning ved eventuelle vannlekkasjer eller søl.

Manglende sluk medfører økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, da vann ikke ledes bort på en forskriftsmessig måte.

Det bør også benyttes elastisk fugemasse mellom gulv og sokkelflis.



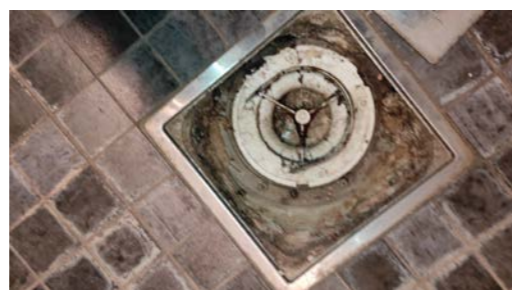
### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Tilstandsgrad er satt basert på alder og synlige avvik.



### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørbblad.

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

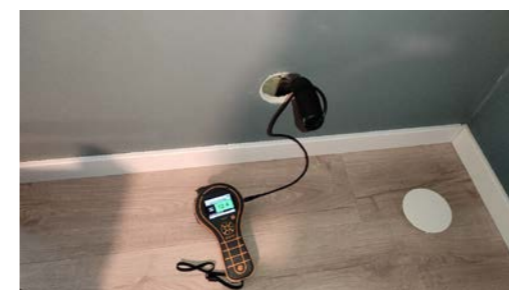
Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4 %.

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

##### Fuktsøk:

Det ble utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



### KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med koketopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminering på benkeplaten mot koketopp.

Det er noe ujevnheter i plater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet har noe slitasjemerker, og mangler enkelte detaljer som pyntelister og deksider.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

Det bør etableres laminering på benkeplaten mot koketopp for å hindre fuktinntrengning og økt slitasje.

Ujevnheter i platene mellom benkeplate og overskap bør utbedres av estetiske årsaker.

Slitasjemerker samt manglende pyntelister og dekkplater bør utbedres for å opprettholde kjøkkenets funksjon og estetiske standard. Manglende detaljer kan føre til redusert levetid.



### HOVEDTASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).  
Hovedstoppekran plassert i krypkjeller.  
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

##### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

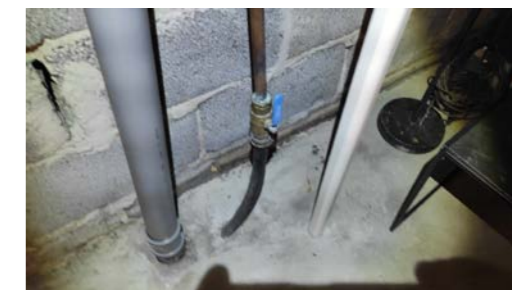
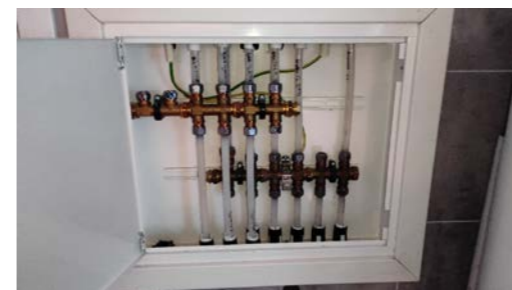
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

##### Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene av kobber er passert, bør det vurderes nærmere tilstandskontroll og eventuelt planlegges utskiftning for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader. Ved eventuell skifte av kjøkken anbefales det å etablere rør i rør system på resterende deler av anlegget.



#### 1 TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Eier opplyser at han selv har utført noe arbeid på røranlegget.

Enkelte rørdeler er limt sammen.

Ufagmessig utførelse av sluk i entré.

##### Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidet bør gjennomgås og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger for å sikre at anlegget er forskriftsmessig utført.

Ufagmessig utførelse og egeninnsats medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og fuktskader, noe som kan gi betydelige følgeskader på bygningskonstruksjonen.



#### 1 TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og miniventilasjon i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Varmepumpe

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2018 i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ledninger og rør til varmepumpen er ikke festet eller tildekt under terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte driftskostnader og risiko for driftstans.

Ledninger og rør til varmepumpen bør festes og tildekkes under terrassen for å forhindre skader og slitasje, samt redusere risikoen for funksjonssvikt og unødvendige reparasjonskostnader.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2019 plassert på bad i kjelleretasjen. Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke montert sluk eller lekkasjesikring.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan medføre omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i kott i hovedetasjen. Underfordelingskap plassert i kjelleretasjen.

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**El-anlegget er fra forskjellige tidsperioder.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

**Samsvarerklæringer ligger i boligmappe.**

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

**Nei Takstingenøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

**Ja Deler av det elektriske anlegget er fra boligens oppføringsår, og har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har enkelte utidsmessige løsninger og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**

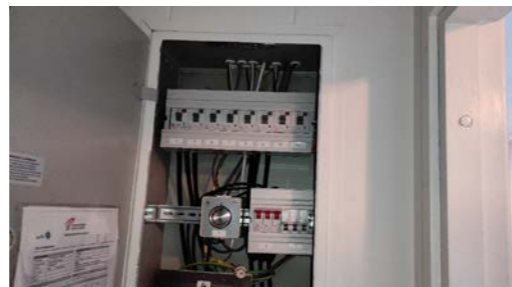
**Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.**

### Generell kommentar

NB:

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

## Tilstandsrapport



Utett gjennomføring i sikringskap.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

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

#### 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

##### Beskrivelse

Drenering fra ukjent årstall.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast med klemlist.

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

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utettheter mellom grunnmursplast og klemlist flere steder.

Det er påvist noe fuktgjennomtrengning i krypkjeller.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør tettes mellom grunnmursplast og klemlist for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Det anbefales å overvåke tilstanden på dreneringen kontinuerlig, og foreta utskiftning ved behov eller ved tegn på svikt. Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader og vanninntrengning i kjelleretasjen.

## Tilstandsrapport



#### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

NB!

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

Yttervegger i kjelleretasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekkriss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

##### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe sprekkdannelser og avskaling av puss/maling.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og avskaling i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og ytterligere nedbrytning av muren.



#### 1 TG 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

# Tilstandsrapport

## Generell info:

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

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandskontroll eller rørinspeksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av rør.

## 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 bygningsakkyndige 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 befaringsstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering dersom det planlegges søknadspårlige tiltak på eiendommen, som tilbygg, påbygg eller garasje, for å sikre at tiltakene ikke øker risikoen for kvikkleireskred.

Manglende vurdering kan medføre økt fare for skred og påfølgende skader på bygning og personer.

For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstillingsplass for to biler.

#### Byggeår

1979

#### Kommentar

Garasjen fikk utstedt ferdigattest den 14.11.1979.

#### Standard

Garasjen holder enkel standard.

#### Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

#### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.  
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.  
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltapp.  
Vippeporter av tre.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

216 m<sup>2</sup>/216 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Bod, Stue, Kjøkken, 2 Gang, Kott, 5 Soverom, Bad, Kjellerstue, Garderobe, Bad/vaskerom, Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

3 700 000

### Konklusjon markedsverdi

3 700 000

#### Markedsvurdering

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

#### Generell informasjon:

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

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

#### Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Sammenlignbare salg



EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordahl Griegs gate 14 ,8800 SANDNESSJØEN 163 m² 1967 3 sov	04-04-2024	3 950 000	4 050 000		4 050 000	24 847
2 Tyrihansveien 38 ,8800 SANDNESSJØEN 137 m² 1970 3 sov	29-01-2026	3 500 000	3 800 000		3 800 000	24 359
3 Tyrihansveien 14 ,8800 SANDNESSJØEN 166 m² 1965 3 sov	26-06-2024	3 700 000	4 000 000		4 000 000	22 989
4 Huldreveien 40 ,8800 SANDNESSJØEN 136 m² 1969 4 sov	21-05-2025	3 000 000	3 550 000		3 550 000	22 756
5 Arnulf Øverlands gate 18 ,8800 SANDNESSJØEN 176 m² 1977 5 sov	01-11-2023	3 650 000	4 000 000		4 000 000	22 727
6 Veslefrikks vei 12 ,8802 SANDNESSJØEN 192 m² 1975 4 sov	29-01-2026	4 000 000	4 300 000		4 300 000	21 287
7 Huldreveien 16 ,8800 SANDNESSJØEN 155 m² 1968 2 sov	25-08-2025	3 250 000	3 100 000		3 100 000	17 514
8 Arnulf Øverlands gate 2 ,8800 SANDNESSJØEN 201 m² 1976 4 sov	13-11-2022	3 950 000	3 500 000		3 500 000	17 413

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	18 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 740
Kommunale avgifter:	Kr.	16 607
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>72 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>220 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 670 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 600 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

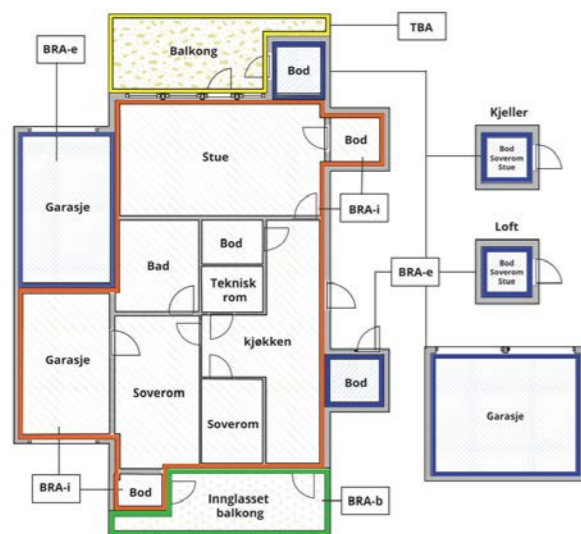
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

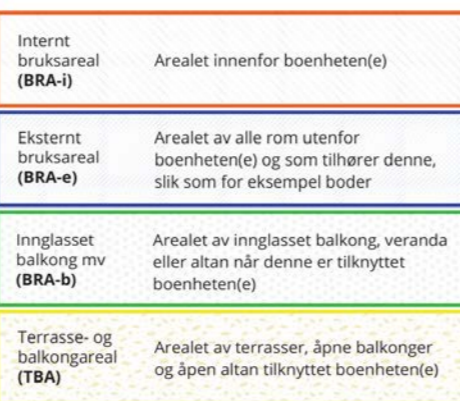
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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



**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.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	127			127	68
Kjelleretasje	89			89	
<b>SUM</b>	<b>216</b>				<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>216</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, bod 1, bod 2, stue, kjøkken, gang, kott, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjelleretasje	Kjellerstue, soverom, garderobe, gang, bad/vaskerom, uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig)		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Boligen er godkjent uten kjelleretasje.
- Det er etablert terrasse på fasaden mot nord og vest.
- Det er oppført tilbygg over kjellernedgang.
- Rommene som er benevnt som WC og VF er i dag trapperom ned til kjelleretasjen.

### Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

### Begrensning:

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Marius Høggås	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	812		0	1532.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Arnulf Øverlands gate 2

#### Hjemmelshaver

Abdulkader Somaya Abdulkader, Abdulkader Tisir Abdou

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen grenser i sørøst mot Novikveien, i nordøst mot Sigrid Undsets gate og i nordvest mot Arnulf Øverlands gate og mot nabo i sørvest. I Nærområdet er det barnefamilier, kort vei til skole, barnehage og nærbutikk.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

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

#### Tilknytning avløp

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

#### Regulering

Området er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "REGULERINGSPLAN FOR NOVIKVEIEN / URA SKOLE", plan-ID 504250. Ikrafttredelse 21.06.2000.

#### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 1532,1 m<sup>2</sup>.

#### Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

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

#### Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

#### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

#### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

#### Bebyggelsen

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

#### Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

#### Oppvarming

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

#### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

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

Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med profilerte stålplater.

### Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 344 000	2026	I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune. Regulering kan forekomme.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		18 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	22.01.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	22.01.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	22.01.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	04.02.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	04.02.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	02.05.1975	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	13.09.1976	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke gjennomgått men ligger i boligmappa.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

## Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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



# 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

Tisir Abdou Abdulkader

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Arnulf Øverlands Gate 2

8800 Sandnessjøen

1820-37/812/0/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1808260039

1

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20914-4550

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 45 av 45



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Femur bygg, ha rør og rørleggeren as

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad kjeller ble laget i 2019 av HB Rør og Femur bygg, bad hovedetasje totalrenovert i 2021 av rørleggeren as og femur bygg.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Terrasse på fremsiden/vestsiden ble gjort som egeninnsats i 2019.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Har byttet termostat for varmekabler.



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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Usikker

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet en termostat

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjeller ble innredet i 2019 og er ikke omsøkt.

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?

♦ **Ja**

Innredet kjeller i 2019

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjeller

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**

Tilstandsrapport i 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

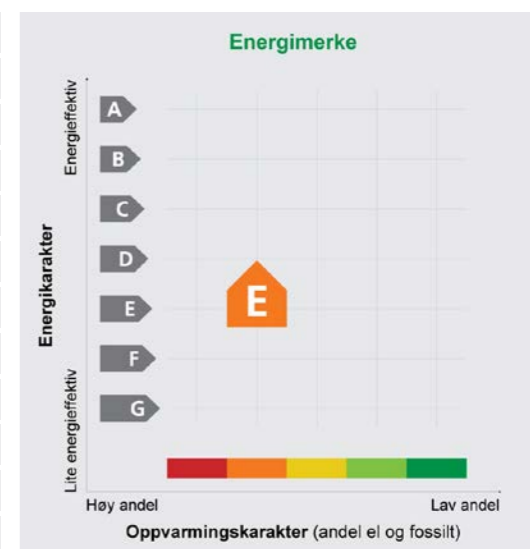
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



Adresse	Arnulf Øverlands gate 2
Postnr	8800
Sted	SANDNESSJØEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	37
Bnr.	812
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	187827302
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1357993
Dato	11.02.2022

Innmeldt av Svein Gunnvald Rosenvinge Ingebrigtsen



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Kommune  
**Alstahaug kommune**

**MÅLEBREV** X uten grensejustering med grensejustering  
J.nr. 57/93  
Målebrev nr. 3213  
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	37	812	
	Bruksnavn/adresse Arnulf Overlands gate 2		
Areal (m <sup>2</sup> )	1535.99		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.10.1993
Rekvirent	Alstahaug Kommune
Bestyrer	Tom A.Johansen
Forretning	Kartforretning over gnr.37 bnr.812 Dette målebrevet erstatter målebrev nr.1404

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
S.sjøen	15.12.1998	<i>Tom A. Johansen</i> Tom A. Johansen	<b>ALSTAHAUG KOMMUNE</b> TEKNISK ETAT Oppmålingskontoret

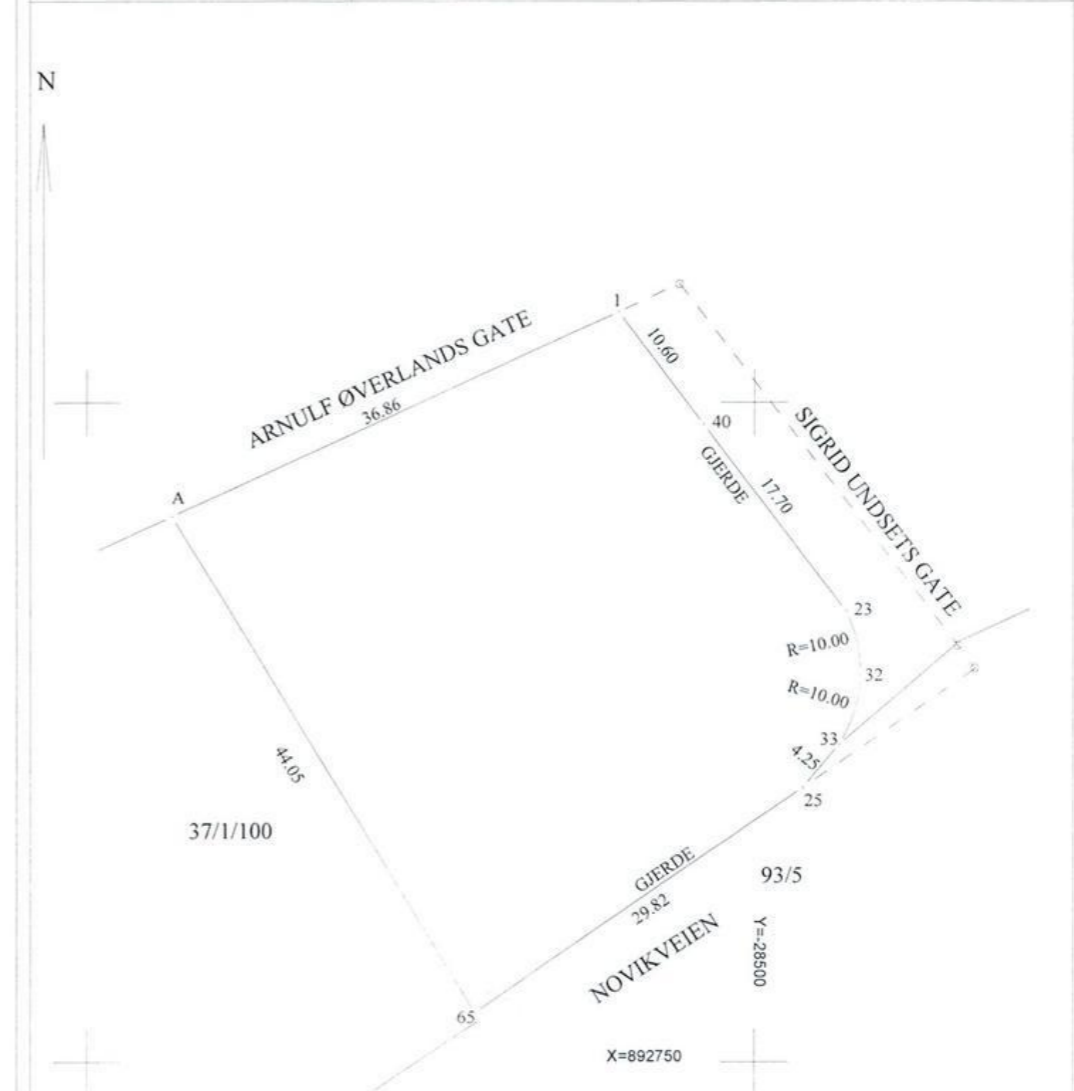
GAB

Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
	Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

**REGISTRERT I DEK**  
**16 JUNI 2003**  
**ALSTAHAUG KOMMUNE**

Gnr	Bnr	Festenr	<b>MÅLEBREVKART</b>		
37	812		Jnr	57/93	
Representasjonspunkt			Målebrev nr	3213	
X	Y	Z			
892780	-28518				
Kartblad	X Landinett				
DJ186-1-05					
Målestokk	Areal	M <sup>2</sup>			
1:500	1535.99				



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
65	Off.gkj.grmr. i jord	892753.66	-28520.82	44.05	
A	Grensepunkt (gen.)	892791.38	-28543.58	36.86	
1	Grensepunkt (gen.)	892806.82	-28510.11	10.60	
40	Off.gkj.grmr. i jord	892798.33	-28503.77	17.70	
23	Off.gkj.grmr. i jord	892784.15	-28493.19	4.97	10.00
32	Grensepunkt (gen.)	892779.34	-28492.14	5.59	10.00
33	Grensepunkt (gen.)	892774.05	-28493.70	4.25	
25	Off.gkj.grmr. i jord	892770.77	-28496.40	29.82	

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<b>Arnulf Overlandsq. 2, parsell av Prestegården</b>		<b>57</b>	<b>1</b>		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
<b>Nybygg</b>	<b>Enebolig u/kjeller</b>	<b>29.4.75</b>	dato <b>14.5.76</b>	sak <b>129/75</b>	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
<b>Jens Mortensen</b>	<b>Sandnessjøen</b>				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
<b>Jens Mortensen</b>	<b>Sandnessjøen</b>				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
<b>Tømmermester Arvid Andreassen</b>	<b>Postboks 110, Vika Sandnessjøen</b>				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

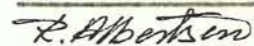
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandnessjøen den 13.9.76

Alstahaug kommune

bygningssjefen

  
 Jan J. Kongsvik



Rolf Albertsen

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet  
 **Takstbestyrer Henry Johansson, Sandnessjøen**

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

## FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fj. § 99


Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
<b>Arnulf Overlandsq. 2</b>				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
<b>Nybygg</b>	<b>Garasje</b>	<b>02.11.76</b>	<b>05.05.78</b>	<b>143/78</b>
Byggherre	Adresse		Tif.	
<b>Jens Mortensen</b>	<b>Sandnessjøen</b>			
Anmelder	Adresse		Tif.	
<b>Jens Mortensen</b>	<b>Sandnessjøen</b>			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
<b>Jens Mortensen</b>	<b>Sandnessjøen</b>			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

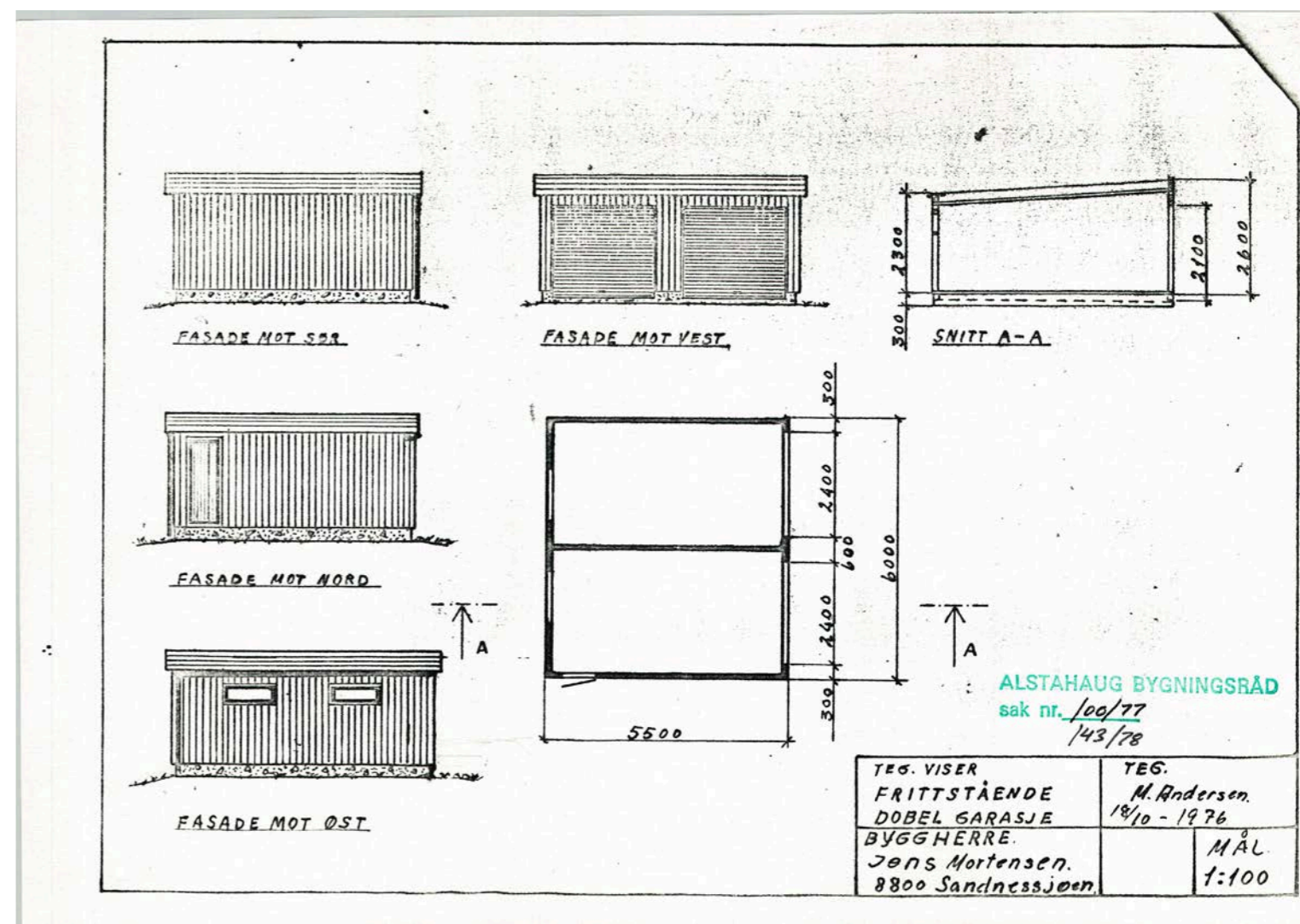
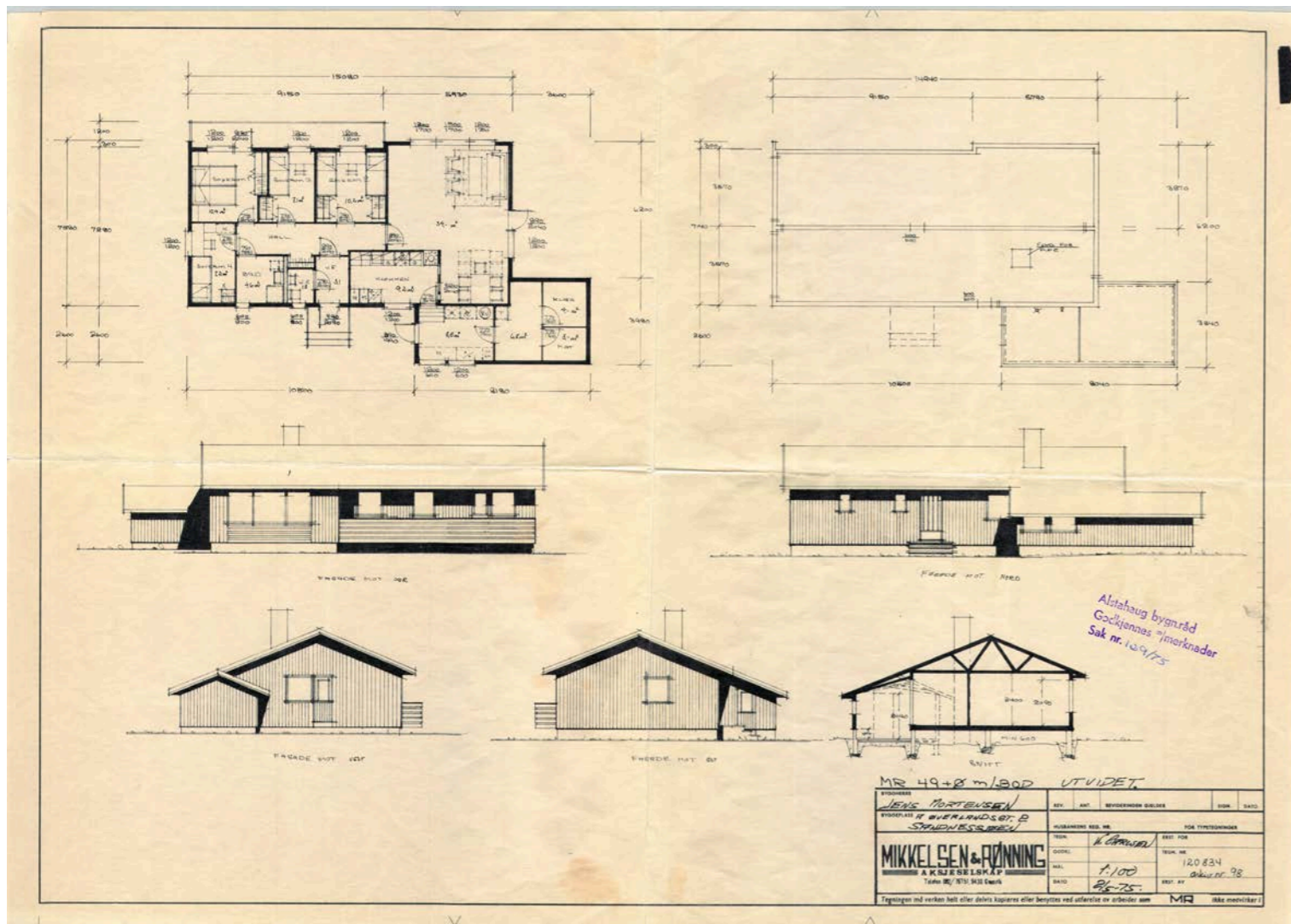
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivning

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruk endring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
<b>Sandnessjøen</b>	<b>14.11.79</b>
	 Underskrift

Sendes til	<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
------------	------------------------------------	-----------------------------------	---	---	--------------------------





**Forretning** Forretningsdokumentdato **Tinglysing** **Matrikelføring**  
**Forretningstype** Kommunal saksreferanse **Status** **Endret dato** **Signatur**  
**Årsak til feilretting** Nettdatadresse (URL) **Endret dato** **Signatur**  
 Annen referanse

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 15.12.1998

Kart- og delingsforretning

Rolle Arealendring  
 Avgiver 1820 - 37/812  
 Mottaker 1820 - 37/938

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 24.10.1988

Kart- og delingsforretning

Rolle Arealendring  
 Avgiver 1820 - 37/1  
 Mottaker 1820 - 37/812

Adresser		Kretser		Atikomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Atikomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Arnulf Øverlands gate	Kildekode 1044	Koord.syst. Nord 2	Nei
			Øst EUREF89 UTM Sone 33 7323211	
			Grunnkrets 0211 Segelbergan	
			Stemmekrets: 1 SANDNESSJØEN	
			Kirkesokn: 10040102 Sandnessjøen	
			Postnr.område: 8800 SANDNESSJØEN	
			Tettsted: 7572 Sandnessjøen	

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

30.04.2026 13:13

Matrikelbrev for 1820 - 37 / 812

Side 3 av 7

**Bygningsnr:** 187 827 302  
**Løpenr:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Repr.punkt: Nord: 7323209 Øst: 390622  
 Bygningsendringstype: Enebolig  
 Bygningstype: Bolig  
 Næringsgruppe: Tatt i bruk  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Bruksareal bolig:	124	Ant. etasjer:	1	Rammetilatelase:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstilatelase:
Bruksareal totalt:	124		vannverk	Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Nei	Midlertidig brukstilatelase:
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdiggattest:
Bruttoareal totalt:	0			

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	124	0	124	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1044 Arnulf Øverlands gate 2	H0101	124	5	1	1	1	37/812

**Bygningsnr:** 187 827 310  
**Løpenr:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Repr.punkt: Nord: 7323219 Øst: 390606  
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Bygningstype: Annet som ikke er næring  
 Næringsgruppe: Tatt i bruk  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisk  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilatelase:
Bruksareal annet:	33	Vannforsyning:		Igangsettingstilatelase:
Bruksareal totalt:	33	Avløp:	Nei	Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstilatelase:
Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:
Bruttoareal totalt:	0			

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	33	33	0	0	0

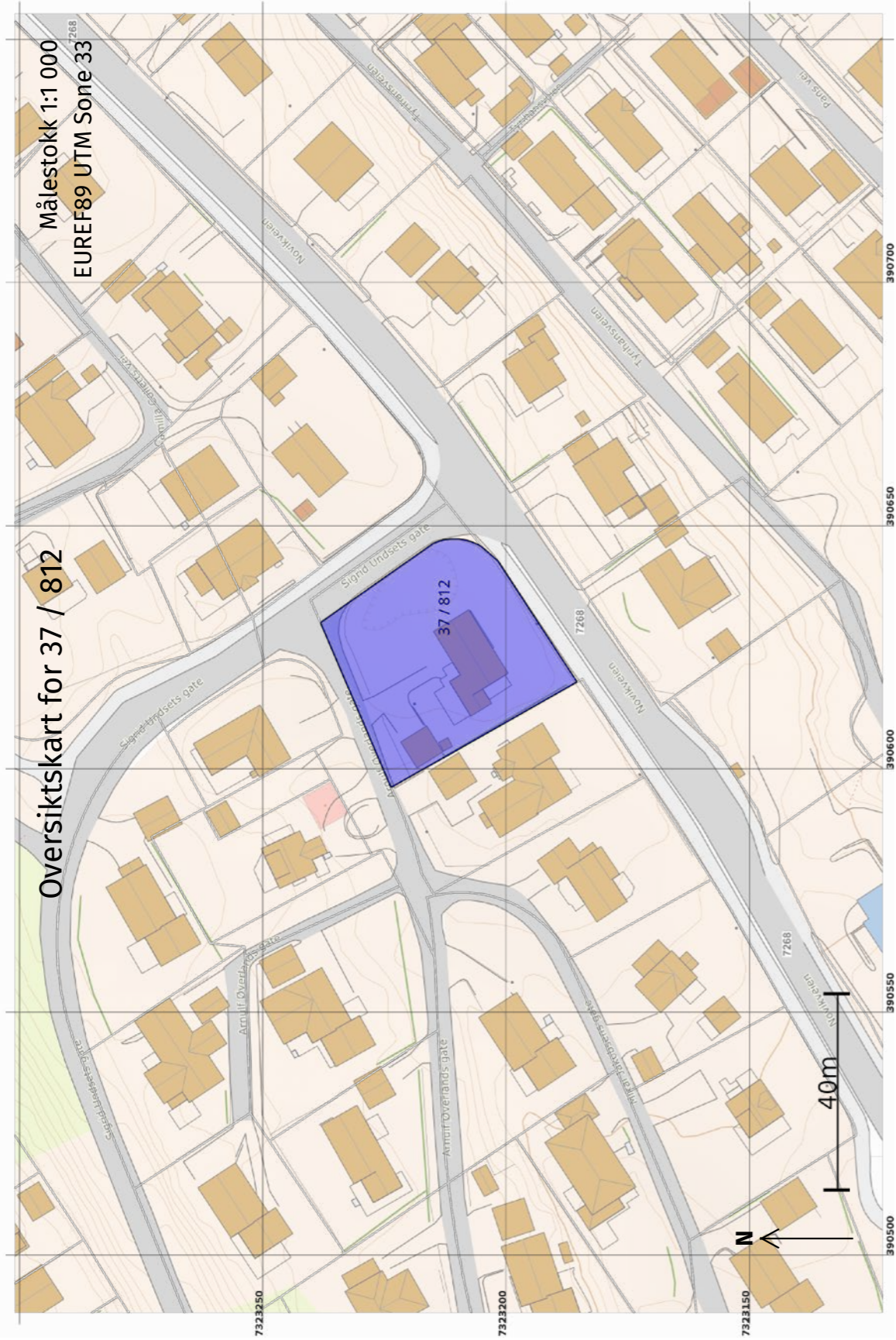
**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		0	0	0	0	0	37/812

30.04.2026 13:13

Matrikelbrev for 1820 - 37 / 812

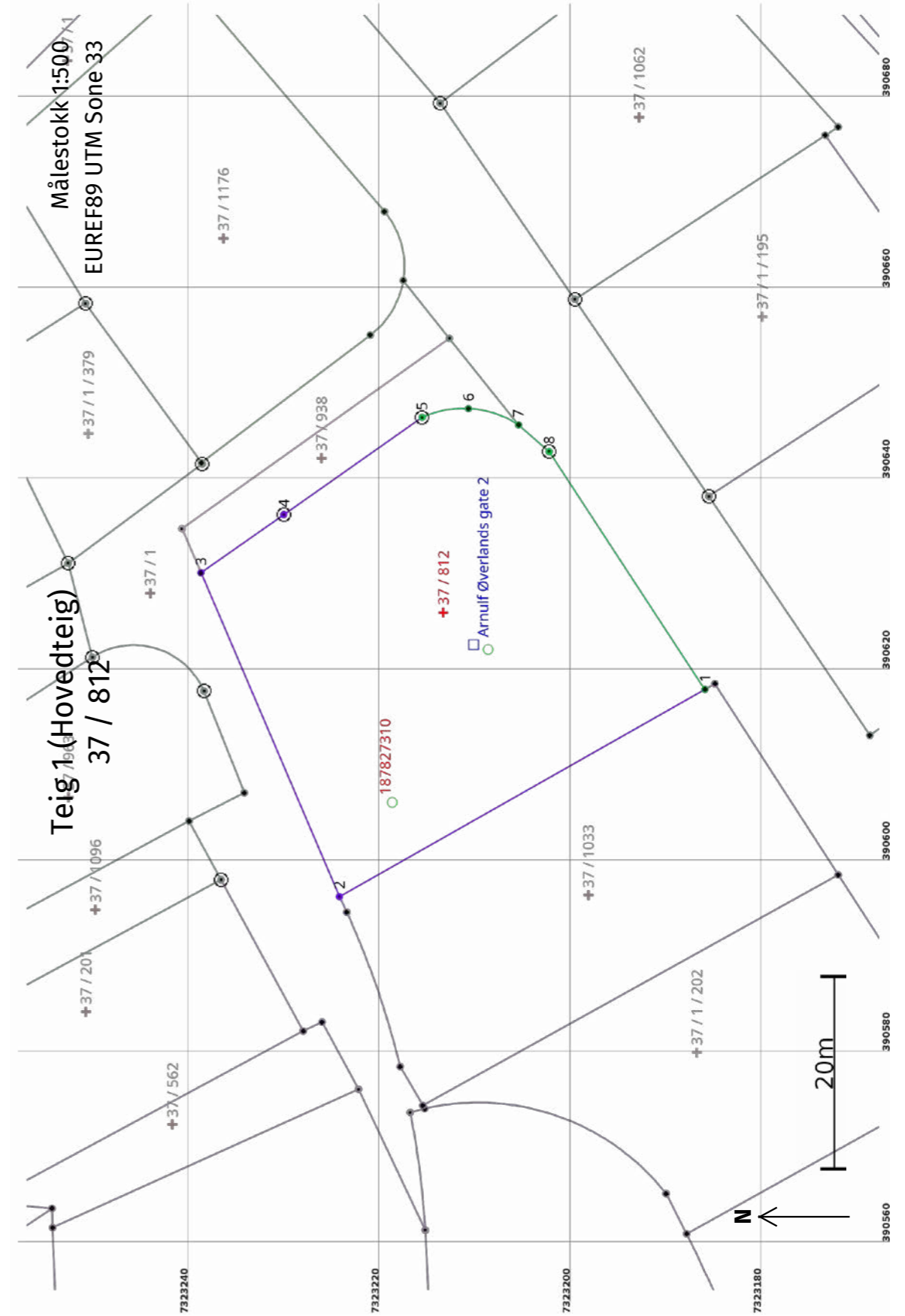
Side 4 av 7



30.04.2026 13:13

Matrikelbrev for 1820 - 37 / 812

Side 5 av 7

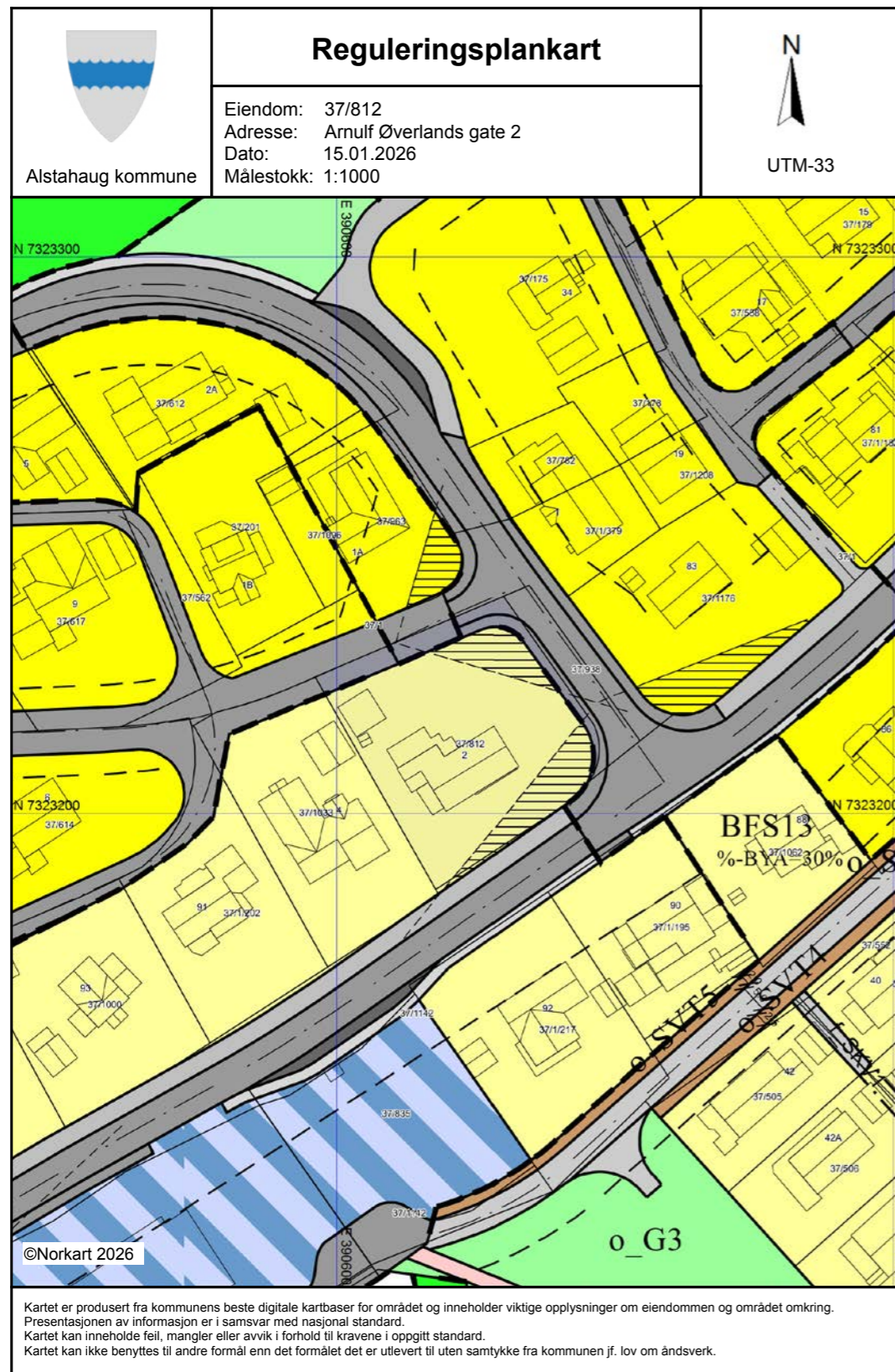


30.04.2026 13:13

Matrikelbrev for 1820 - 37 / 812

Side 6 av 7





Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2008 § 1)
	Friområder
	Park
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25, PBL2008 § 1)
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)
	Forretning/Kontor
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen banegrund, tekniske anlegg
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
	Grønnstruktur
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)
	Bestemmelseområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Infrastrukturgrense
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift utnyttning
	Abc Påskrift bredde
	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ALSTAHAUG KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR ARNULF ØVERLANDSGT.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 1. BYGGEDOMRÅDER

#### 1.1 Boliger:

- a) I områder skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende bygninger.
- c) Bebyggelsen skal føres opp i 1 etasje. Der terreng etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, tillates sokkeletasje innredet til beboelse, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- d) Bygningenes grunnflate inklusive garasjer og boder over bakkeplan må ikke være større enn 30% av tomtenes nettoareal.
- e) Garasjer og boder skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillat oppført frittliggende garasjer og boder.

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggeomeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

På hver tomt skal det avsettes plass for 2 biloppstillingsplasser. Bygningsrådet kan kreve at disse skal opparbeides.

### 2. TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdet skal nyttes til kjørveg.

### 3. FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområdet, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

### 4. FELLESBESTEMMELSER

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
- b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenereende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- c) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 14.mai 1984

  
Davis Johansen  
Kst.

  
Bernard Geicke

**ALSTAHAUG KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN FOR SEGELBERGAN I**

**REGULERINGSBESTEMMELSER:**

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 18. mars 1975.

**§ 1**

Det regulerte område er vist på planen (kart i målestokk 1:1000) med reguleringsgrense og omfatter et område med 66 leiligheter i eneboliger, derav 5 bebygde, 56 leiligheter i rekkehus og 15 leiligheter i kjede/atriumhus.

**§ 2**

Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres med møneretninger som vist på planen, møneretningen regnes i husets lengderetning.

**§ 3**

**Spesielt for områder med rekkehusbebyggelse:**

Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Høyde til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter, målt etter ferdig planert terreng etter bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 26:2.

Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal skal for hver husgruppe ikke være større enn 0.4.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelstativ m.v.

Garasjer og parkeringsplasser er vist og skal utføres som fellesanlegg hvor planen tilsier dette. Bygningsrådet kan gi utfyllende bestemmelser om utforming, materialvalg, og farger, for fellesgarasjer.

Rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

**§ 4**

**Spesielt for områder med frittliggende eneboliger og kjede/atriumhus:**

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftens bestemmelser.

Høyde til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 4 og 7 meter målt etter ferdig planert terreng etter bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 26:2.

Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal skal for hver tomt ikke være større enn 0,3 for kjedehus og 0,15 for frittliggende eneboliger.

For hver enebolig skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil foran denne. Slik bygning skal plasseres innenfor byggelinje/frisiktlinje og fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, tilpasset dette med hensyn til form, materialvalg og farge.

For kjedehus/atriumhus skal gjelde samme bestemmelser for garasjer og parkeringsplasser som anført i § 3 ovenfor.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasjer, enten enkeltvis eller i grupper. Enkelstående bygninger kan ikke oppføres med større grunnflate enn 35 m<sup>2</sup>. Frittliggende enheter skal være i 1 etasje og være nøye tilpasset terrenget og de omgivende bygninger med hensyn til utførelse og bruk. Frittliggende garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Den endelige plasseringen av garasjer fastsettes av bygningsrådet, som også kan gi utfyllende bestemmelser om disse. Planlagt plassering skal likevel være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hovedhuset, selv om ikke disse oppføres samtidig.

**§ 5**

**Område for offentlig bebyggelse:**

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av en enkel sak behandles.

**§ 6**

**Friområder:**

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks, barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for området primære bruk.

**§7**  
**Fellesbestemmelser:**

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materialer. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskbeplantning og kantstein. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerde innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimalt 65 cm høyt, ekskl. eventuell støpt på sokkel på 10 cm over ferdig gatenivå. På tomter mot trafikkert veg kan bygningsrådet bestemme annen innhegning. Gjerdenes utførelse og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. På den annen side må ingen tomt beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel eller for bebyggelsen i området. De ubebygde deler av tomt må gis en tiltalende form og terrengbehandling.

Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker, og skal ikke kunne hindre den offentlige ferdsel.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen i kommunen.

----- 0 -----

**ALSTAHAUG KOMMUNE**  
**REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SIGRID UNDSSETS GATE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER:**

Dato for siste revisjon av planen:.....14.03.03

Dato for kommunestyrets egengodkjenning:.....21.10.03

Planområdet er regulert for følgende formål:

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 1. Byggeområder:              | Boliger                          |
| 2. Offentlige trafikkområder: | Kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg |
| 3. Friområder:                | Park                             |
| 4. Spesialområder:            | Frisiktsoner                     |

**§ 1 BYGGEOMRÅDER**

- a) På området B1 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende bygninger.
- c) Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. I tillegg kan sokkeletasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene dersom terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.  
For hus uten sokkeletasje skal gesimshøyden ikke overstige 3,7 meter og mønehøyden ikke overstige 7,3 meter.  
For hus med sokkeletasje skal gesimshøyden ikke overstige 5,7 meter og mønehøyden ikke overstige 9 meter.
- d) Bebyggelsen skal oppføres med sal-, pult- eller valmtak med takvinkel minimum 18°.
- e) Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal T-BRA på 45 m<sup>2</sup>. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,7 meter.
- f) Garasjer kan plasseres inntil 5 meter fra vegens formålsgrænse dersom de plasseres vinkelrett på vei. Plasseres garasjer parallelt med vei skal avstanden til vegens formål være minimum 1 meter. 5-meters avstanden gjelder i forhold til privat eller kommunal veg og ikke i forhold til fylkesveg.
- g) Generelt for høydefastsettelsen gjelder at høydene skal måles fra planert terreng gjennomsnittlig nivå rundt bygningene.
- h) Tillatt bebygd areal (BYA) er 20 % av nettoareal for tomter innenfor områdene.
- i) Parkeringsdekning skal skje på egen grunn i samsvar med Alstahaug kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69, pkt. 3.
- h) Eksisterende bebyggelse kan istandsettes, om- og påbygges og bygningsdeler fornyes under forutsetning av at områdets karakter opprettholdes ved tilpassing av dimensjoner, tak og fasader, vinduer, farger og materialbruk Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling..

**§ 2 TRAFIKKOMRÅDER**

Det skal anlegges kjøreveger, bussholdeplass, fortau, gang/sykkelveg og annet trafikkformål som vist på planen.

### § 3 FRIOMRÅDER

Friområdet skal opparbeides til park/lekeareal.

### § 4 SPESIALOMRÅDER

#### Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiens plan. Arealene innen frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

### § 8 Tiltak for funksjonshemmede

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

#### DEFINISJONER:

- BYA:  
Tillatt bebygd areal angitt i prosent av områdets nettoareal.
- Områdets nettoareal:  
Hele arealet (inkl. bebygd areal) målt til formålsgrenser.
- Bebygd areal:  
Summen av de enkelte bygningers grunnflate.
- Gesimshøyde:  
Som definert i byggeforskriftenes kap. 23.121.
- Mønehøyde:  
Som definert i byggeforskriftenes kap. 23.122.

Sandnessjøen den 14.03.03

WST

Revisjoner:

a)

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NOVIKVEIEN / URA SKOLE

Dato for siste revisjon av planen: 27.08.99

Endringer eller tilføyelser skrives med kursiv.

Endringer på plankartet:

- Frisiktsoner i kryss er tegnet inn.
  - Formålet friområde er brukt i stedet for gang / sykkelvei mellom gang / sykkelvei og privat eiendom.
  - Forslag til utbygging av to eiendommer i enden av Askeladdveien reduseres til en.
  - Traseen til Novikveien er justert på strekningen mellom Sigrid Undsets gate og Jutulveien og byggegrense er tegnet inn ved det utvidete området for forretning / kontor.
  - Omregulering og justering av kommunal vei til felles adkomst til Herman Wildenweysgt. 1 og 3.
  - Utvidelse av virksomhetsområdet til H. Wildenweysgt. 1 og 3.
  - Bussholdeplasser er tegnet inn.
  - Adkomst til Novikveien fra forretning-, kontor og småindustri på Kirkegårdssletta er tegnet inn.
- Dato for siste revisjon av planen: 08.06.2000.  
Vedtatt i Kommunestyret: 21.06.2000.

#### I. PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Novikveien / Ura skole ble satt i gang for å løse problemene med gang / sykkelvei langs Novikveien, og med tanke på skolevei til den nye Ura skole. Planområdet er langstrakt, 1,5 km. Novikveien er en hovedinnskjøring til Sandnessjøen, den avviker all trafikk fra de store boligområde langs vestsiden av Åsen. Tidligere planlegging i har basert seg på at Novikveien (FV 143) legges om i en trasee på nedsiden av området for næringsliv og småindustri på Kirkegårdssletta. Veivesenet har imidlertid ikke midler til eller ønske om å legge om veien. Den nye reguleringsplanen tar derfor utgangspunkt i at dagens fylkesveitrasee er permanent. Gjennom **Kommunedelplan for Sandnessjøen** vedtatt 25.02.87 er planområdet til reguleringsplan for Novikveien / Ura skole regulert til bolig, trafikkområde, industri, forretninger, kontor, offentlig område og friområder.

Reguleringsplanen viser hensyn til estetiske målsetninger gjennom å legge vekt på bevaring av grøntstruktur. Det er tegnet inn forslag til beplantning langs Novikveien på planen. Industri / forretningsområdet på Kirkegårdssletta mangler estetisk målsetning. Det bør utarbeides en utomhusplan som viser en estetisk oppgradering av Kirkegårdssletta.

Reguleringsplanen griper inn i den enkelte grunneiers disposisjonsrett slik det fremgår av plan og bygningslovens § 31 nr. 1 der det heter:

*Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle arbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Det samme gjelder fradeling til slike formål. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføring av planen.*

#### II. REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist på plankartet.

Det reguleres til følgende formål:

- §1 Byggeområder
- §3 Offentlige trafikkområder
- §4 Friområder
- §6 Spesialområder
- §7 Fellesområder
- §8 Kombinerte formål

#### Fellesbestemmelser:

Plankrav

Med unntak for frittliggende småhusbebyggelse er det krav om bebyggelsesplan før utbygging eller vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse.

#### Uteareal

Områder utomhus skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende på naboer eller for friluftslivet. Av hensyn til økologi og økonomi bør det legges til rette for åpen drenering av overflatevann. Disse områdene skal ha et robust markdekke med lysåpen vegetasjon. På de områder marka er utsatt for sterk slitasje eller det av ulike tekniske årsaker ikke lar seg gjøre å lede vannet på overflaten skal vannet ledes ut av området i rørledning.

Før utbygging skal eksisterende vegetasjon registreres på situasjonsplanen og bevares i størst mulig grad dersom den ikke har en dårlig innvirkning på markdekket (f. eks. tett granskog).

#### Bygninger

Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.

Nye bygninger og endringer av de eksisterende skal planlegges i samsvar med god estetikk og god byggeskikk på stedet. Bygninger i samme boligområdet bør få en harmonisk utførelse med hensyn til form og materiale. Kiosker, utsalgsboder, transformatorer o.l. tillates av Det faste råd for plansaker. Slike bygninger kan oppføres der de ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.

#### Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de byggegrensene som er avmerket på plankartet.

#### Utnyttelsesgrad

De enkelte byggeområdene kan bebygges med angitt prosent tillatt bebygd areal, BYA = %.

#### Vegetasjon

Det er ikke lov å fjerne trær i friområdet eller friluftsområder, uten etter samtykke fra det faste utvalget for plansaker.

#### Håndtering av avfall

Oppstilling av containere skal avtales med kommunen.

Det skal opparbeides kildesortering etter behov og i samarbeid med SHMIL.

### **Bestemmelser for de enkelte formål:**

#### **§1 Byggeområder**

All boligbygging, skoler og offentlige bygninger skal bygges i maksimalt to etasjer, med maksimal gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde 9 meter.

Foretninger, kontor og småindustri skal bygges i maksimalt to etasjer med maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde 12 meter.

#### Frittliggende småhusbebyggelse FS

Tillatt bebygd areal (T-BYA) 20 %.

#### Konsentrert småhusbebyggelse KS

Tillatt bebygd areal (T-BYA) 25 %.

#### Lavblokkbebyggelse LB

Tillatt bebygd areal (T-BYA) 35 %.

#### Foretninger, kontor og småindustri FKS

Tillatt bebygd areal (T-BYA) 35 %.

#### Foretninger og kontor FK

Tillatt bebygd areal (T-BYA) 35 %.

#### Område for skole URA SKOLE

Tillatt bebygd areal (T-BYA) 30 %. Parkering skal i hovedsak foregå på vestsiden av Novikveien. Det skal være planfritt kryss over Novikveien mellom parkeringsplassen og skolen.

#### Offentlig område OFF

Tillatt bebygd areal (T-BYA) 30 %.

#### **§3 Offentlige trafikkområder**

Det skal anlegges kjøreveger, fortau, gangvei, parkering og annet trafikkområde som vist på planen. Det skal anlegges en parkeringsplass for bevegelsehemmede ved skolen.

Støynivået ved skolen og i bolignære oppholdsområder, herunder arealer for felles lek og verandaer, skal ikke overskride 55 dBA (ekv). Det skal anlegges støyskjerming langs Ura skole og fra Sigrid Undsetts gate til Kirkegårdssletta. Støyskjermingen skal legges langs veien og den skal utformes i tråd med god byggeskikk og de nærliggende bygningene. Støyskjermingen skal ikke være høyere enn 1,5 m.

#### **§4 Friområder**

(Skolebane v. Ura skole, balløkke på Kirkegårdssletta ved foten av Grønnåsen, lekeplass L og grøntstruktur G.) Friområdene skal brukes til å etablere grønnstruktur som optimerer samhandlingen i nærområdet.

Friområdene skal opparbeides i den grad det er nødvendig for å unngå slitasje, og for å legge til rette for god bruk av områdene.

#### **§6 Spesialområder**

##### Friluftsområder

Det faste rådet for plansaker skal godkjenne byggverk og innretninger som ønskes anlagt i friluftsområdene. Barn har lov til å bygge hytter, men må i denne sammenheng ikke skade *store* lauvtrær, furu eller busker.

#### *Frisiktsoner*

*I frisiktsonen må det være uhindret sikt mellom en halv og tre meter over veibanen.*

#### **§7 Fellesområder**

TF1

Fellesarealet TF1 skal brukes til felles gårdsplass for Novikveien 108-110-112-114.

TPP

Felles privat parkering

TPS

Offentlig parkering og parkering for Ura skole.

#### **§8 Kombinerte formål**

FK

Forretning, kontor

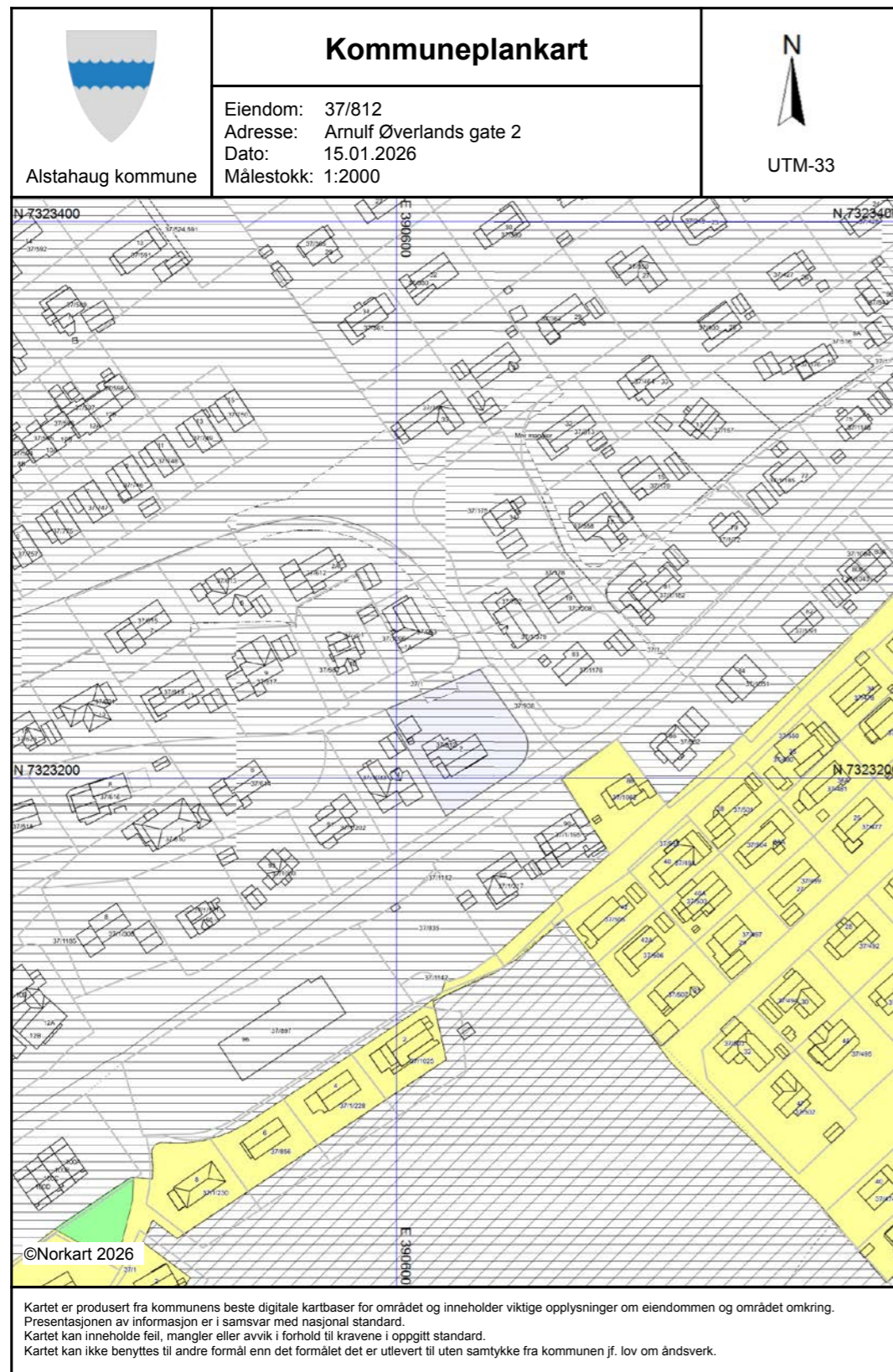
Det skal fortrinnsvis etableres virksomhet som kan bidra til å dekke behovet innenfor tjenesteytende næringer i de nærliggende boligområdene.

FKS

Kontor, forretning og småindustri

Det må ikke anlegges småindustri som svekker verdien av de omkringliggende boligområdene som sådanne.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan innenfor rammen av plan og bygningsloven, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker.



# 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

Saknr: 89/16

### Innhold

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

9.5	Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1).....	15
9.6	Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7).....	16
9.7	Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1).....	17
9.8	Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1).....	17
9.9	Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1).....	17
<b>10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....</b>		<b>18</b>
10.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2).....	18
<b>11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR.....</b>		<b>18</b>
11.1	Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3).....	18
<b>12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) .....</b>		<b>19</b>
12.1	LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5).....	19
12.2	LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.....	19
<b>13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE .....</b>		<b>20</b>
13.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	20
13.2	Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	20
13.3	Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	21
13.4	Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	21
13.5	Kombinert formål, FFFN.....	22
<b>14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER .....</b>		<b>22</b>
14.1	Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a).....	22
14.2	Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a).....	22
14.3	Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a).....	22
14.4	Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c).....	23
14.5	Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d).....	23
14.6	Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1).....	23
14.7	Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f).....	24
<b>15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSEOMRÅDER .....</b>		<b>24</b>
15.1	Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5).....	24
15.2	Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5).....	24
<b>Sandnessjøen som kommunesenter.....</b>		<b>25</b>
	Retningslinjer.....	25

## Innledning

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

### DEL A

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

### DEL B

Inneholder utfyllende retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter.

### Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

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

### Retningslinjer:

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

### Byutviklingsområder:

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

# Del A

## 1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

*Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.*

#### Fortetting

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

### 1.2 Rekkefølgekra (pbl § 11-9 nr 4)

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

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

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

### 1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

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

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

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

### 2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)

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

*Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyder er å ivareta lys- og romvirkning. Hovedregelen er at gesimshøyde er høyden til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflates ytre tekking. Mønehøyden er høyden mellom to skrå flater. Veileder for beregnings- og 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 tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsipper for universell utforming (UU) skal legges til grunn.
- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan UU skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

### Hovedløsningen

I praksis innebærer universell utforming at det ikke lenger er tilstrekkelig med tilrettelagte løsninger for enkelte grupper. Det skal være én løsning – hovedløsningen – og den skal være brukbar for flest mulig.

Det skal ikke være nødvendig å etablere egne innganger for rullestolbrukere. Alle som benytter byggverket skal kunne benytte samme inngang, samme heis/løfteinnretning og så videre.

### Byggverk for publikum

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

### Arbeidsbygning

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

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

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

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

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.

## 3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

### 3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

## 4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

### 4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

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

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

### 4.2 Krav til infrastruktur, avkjørslar, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)

- Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse. Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.
- Avkjørslar til private veier skal tilfredsstillende de samme krav til utforming som avkjørslar til offentlige veier.
- Den til en hver tid gjeldende Rammepplan for avkjørslar i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørslar på fylkesveier.
- Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal.
- Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.

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

### 4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

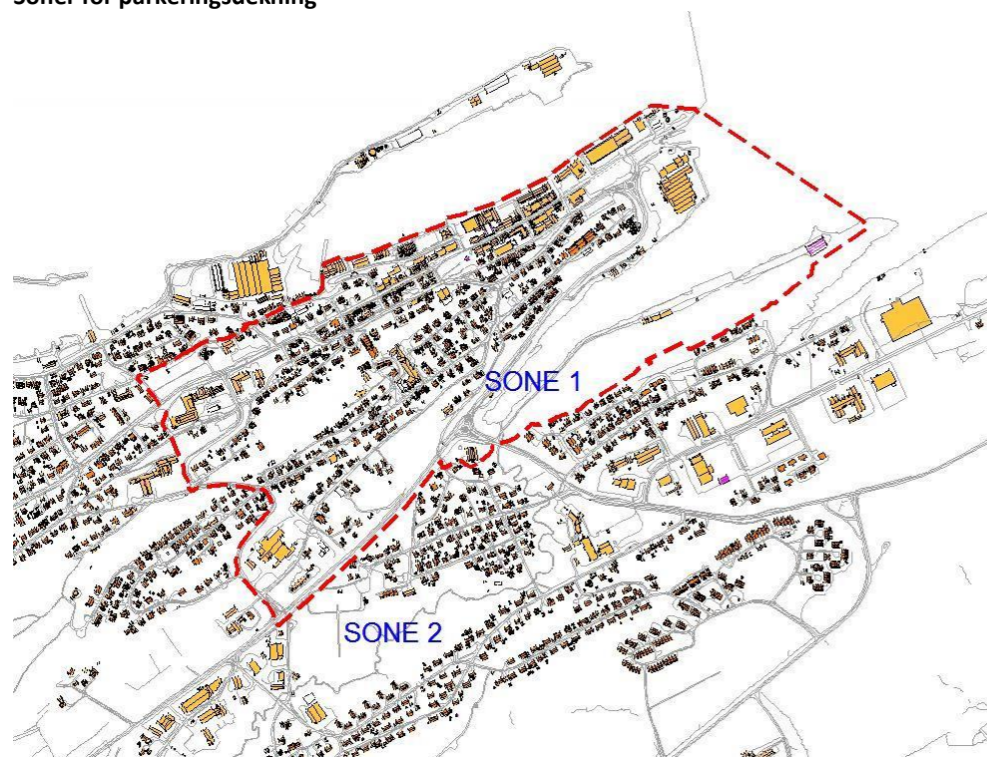
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensing vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
  - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
  - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasser
 Dimensjonering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

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

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

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

#### Soner for parkeringsdekning



Figur 1

### Krav til antall parkeringsplasser for bil

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

<sup>1)</sup> Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

### Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

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

<sup>1)</sup> Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

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

#### 4.4 Frikjøp (pbl §11-9 nr 5 og 28-7)

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

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

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

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

Innenfor 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 3000m<sup>2</sup> og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000m<sup>2</sup> er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune. (Sandnessjøen har et handelsomland ut over egen kommune)

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

*Handel skal fortrinnsvis skje innenfor sentrumsområde. Unntak fra dette er for bygdesentrene Tjøtta og Søvik, samt på øyene. Der kan handel etableres ut fra en konkret vurdering. Unntak er også plasskrevende varer, hvor arealer er avsatt. Se pkt 15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastningssenter.*

### 6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

#### 6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

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

##### Høyspenningsanlegg

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

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

##### Strømførende jordkabel

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

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

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

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

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

(pbl § 11-9 nr 8)

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

### 8. Barn og unge

(pbl § 11-9 nr 5 og 8)

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

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

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

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

*Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.*

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

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

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

Område A og B (Holmen og Sandnesvågen):

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

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

### 9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

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

### 9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

- Minste tomteareal for eneboliger er 700 m<sup>2</sup> og for tomannsboliger 750 m<sup>2</sup>. I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 %.
- Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. pkt 1.2 følges.
- Boligområder langs FV 17 mellom Rishatten og Kleivskaret skal ha etablert gang- og sykkelvei før igangsettingstillatelse kan gis.
- Fremtidige boligområder, BB1 og BB2, skal bygges ut i rekkefølge som angitt med nummerering.
- Ved regulering av boligområder der hensynssone H530 hensyn friluftsliv vises, skal det planlegges sikker passasje til hovedstier/turområder.

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

#### 9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Fritidsbebyggelsen skal maks ha en størrelse på 125 m<sup>2</sup> grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m<sup>2</sup>. Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

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

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

#### Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

#### Areal for lek

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

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

### 9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

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

### 9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

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

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

### 9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

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

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

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

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

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

## 11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

### 11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

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

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

*Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.*

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

### 12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR- område. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 75 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann tillates.

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

Viktige grøntdrag som skal bevares:

- Strandsonen, Klokkervika – Oterholt
- Åsen, i hele lengderetningen.
- Sandneselva, fra tidligere søppelfylling til Kvernåsen
- Aunåsen/Skarmyra - Horvneset

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

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

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

Område for spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall bygningenheter/tomter:

Sted	Områdenavn	Antall Boliger	Antall hytter
Mindland	LNFRS_1	3	5
Tro	LNFRS_2	2	5
Bærøya	LNFRS_3	2	5
Flatøya	LNFRS_4	0	2
Svines	LNFRS_5	0	5
Blomsøya	LNFRS_6	5	5
Austbø/Altra	LNFRS_7	5	5
Offersøya	LNFRS_8	3	2

Kleiva	LNFRS_9	3	0
--------	---------	---	---

- I område regulert til spredt bebyggelse er det ikke krav om reguleringsplan dersom ikke annet er sagt for området. Detaljert situasjonsplan skal utarbeides før tiltak kan godkjennes.
- Bebyggelsen skal ikke plasseres på dyrka mark eller produktiv skogareal.
- Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flytt- og svømmeleier for reindrift.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR- område, med strandsonen, og bør ikke stenge for videre utnytting av området til bolig- og fritidsbebyggelse.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter, viktige viltområder og områder for tamrein.
- I områder med privat vannforsyning og ved vassdrag skal valg av avløpsløsning vurderes strengt.
- For området Offersøy (området fra Skogland til Skjellosen) skal all ny bebyggelse langs riksvei 17 lokaliseres til eksisterende offentlige sideveier eller eksisterende private veier.
- Fritidsbebyggelse (hytter) tillates med maks mønehøyde 6 m, og areal skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- Ved anlegg av 3 eller flere hytter/tomter med innbyrdes avstand mindre enn 100 meter tillates ikke etablering før området inngår i reguleringsplan.
- Størrelse på naust begrenses til et maksimalt bruksareal (BRA) på 30m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringsvalg.*

*Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.*

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

### 13.5 Kombinert formål, FFFN

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

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

## 14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

For sone H310\_1, angir område med potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang.

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

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

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

For sone H190\_1 i Temakart 1(Sikringssone- Sandnessjøen lufthavn Stokka): Her gjelder de høyderestriksjoner som angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Sandnessjøen lufthavn Stokka, Avinors tegning ENST-P-08 datert 05.09.16. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet.

Nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner, jfr. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENST-P-08.

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

For sone H190\_2 i Temakart 1:

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190\_2, område med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Sandnessjøen lufthavn Stokka vist med koter(røde streksymboler) på Avinors tegning ENST-P-09 datert 05.09.16, skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor.

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

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

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

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

##### **Hensyn reindrift H520:**

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

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

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

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

**For det utvalgte kulturlandskapsområdet, Blomsøya, Hestøya og Skålvær (H570\_7 og H570\_13),** skal det utarbeides en helhetlig analyse og plan der det fokuseres på muligheter og tiltak knyttet til bosetting, næringsutvikling og turisme. Grunnlaget for planarbeidet skal være gjeldende Landbruksplan for Alstahaug, Forvaltningsplan for Blomsøya, Hestøya og Skålvær samt tiltaksplan for ferdsel og informasjon. Når tiltak innenfor området vurderes skal det tas hensyn til disse planene.

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

Områder båndlagt etter lov om naturvern:

H720\_1: Skeilia naturreservat

H720\_2: Ostjønna naturreservat

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

Område som skal reguleres til reindriftformål.

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

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

### 15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESMRÅDER

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

Innenfor bestemmelsesområde kan det i tråd med godkjent reguleringsplan, oppføres plass- og arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Detaljhandel skal skje innenfor det definerte sentrumsområdet for Sandnessjøen hvor det også kan etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>.

Plasskrevende varer er definert som: biler, og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesenter.

Arealkrevende varer er definert som: hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.

Bestemmelsesområdet viderefører retningslinjer for avlastningscenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.

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

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

## Del B

### Sandnessjøen som kommunesenter

#### Retningslinjer

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

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

#### Bebyggelsesstruktur

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

#### Bygningsform

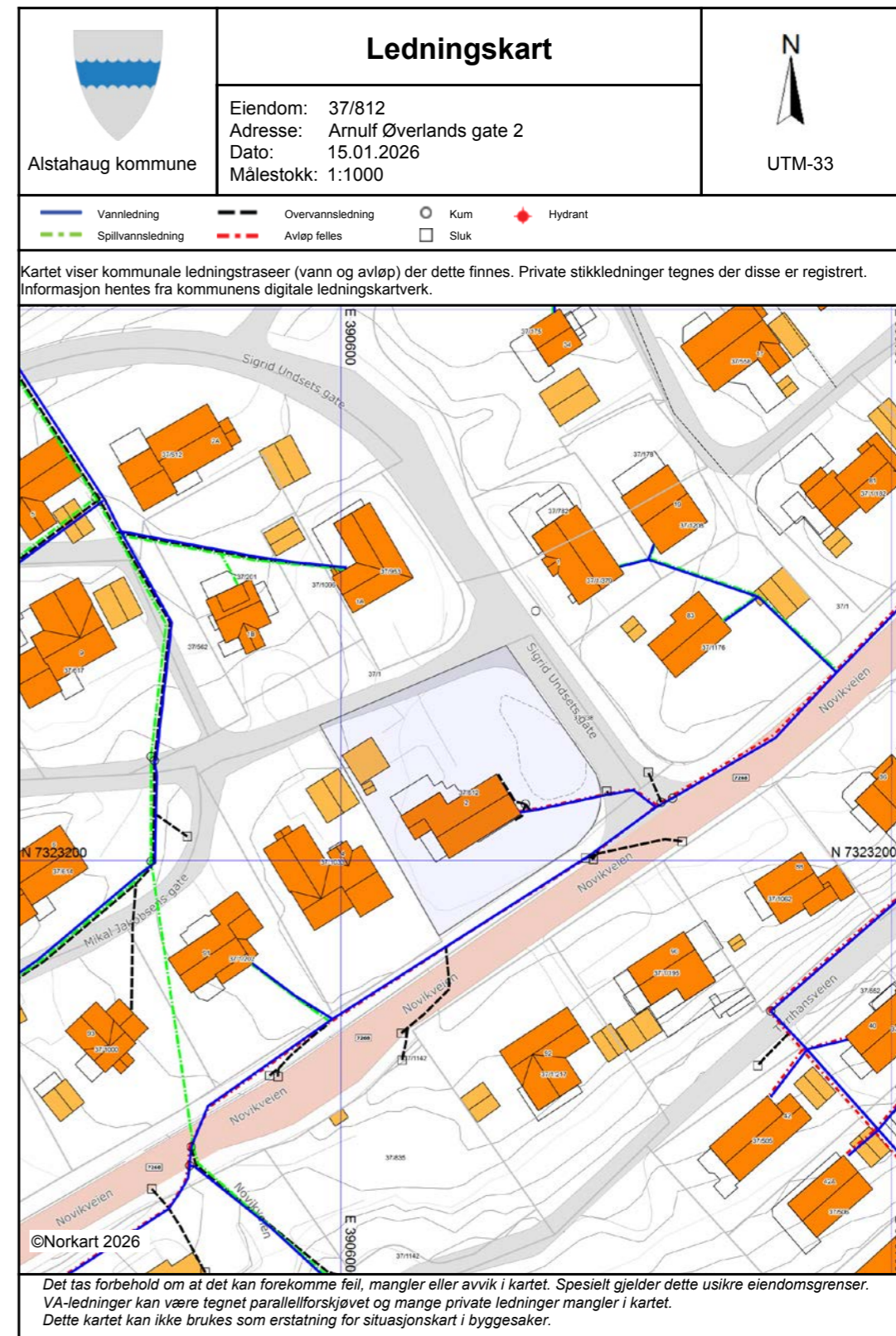
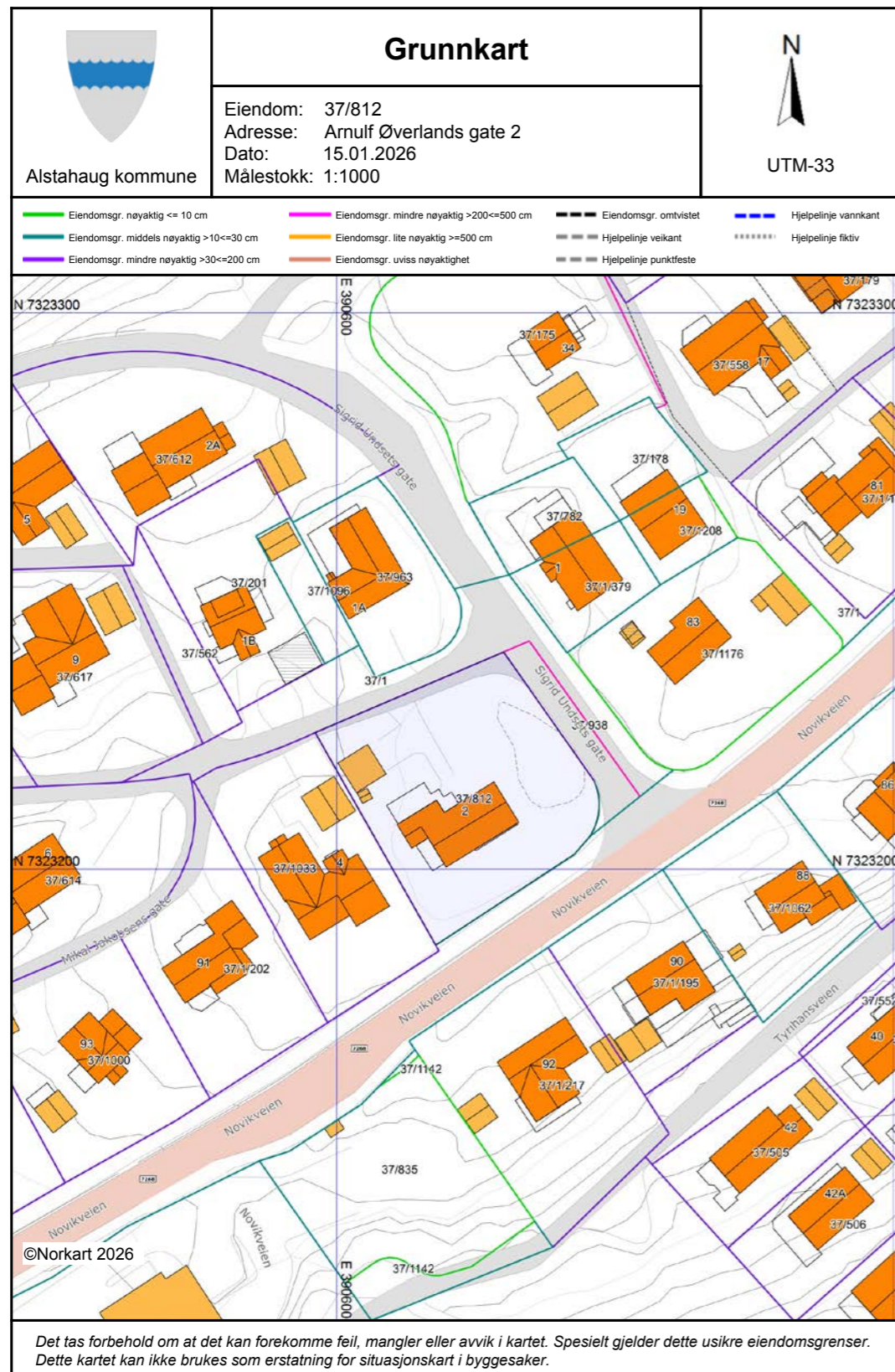
Bebyggelsens opprinnelige bygningsform bør i størst mulig grad tas vare på. Særlig er det viktig for de bygningene som er eksponert mot gata. Ved ombygging og fornyelse av bygninger bør en ta sikte på å tilbakeføre bygningens hovedform eller utvikle tidstypiske løsninger ved bruk av arker, karnapper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

#### Bygningsmaterialer

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

#### Bygningsdetaljer

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Arnulf Øverlands gate 2  
8800 SANDNESSJØEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen  
**Saksbehandler:** Lisa Helgesen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre