

A photograph of a two-story red wooden house with white window frames and a white door. The house is set in a snowy landscape with bare bushes in the foreground and a clear blue sky. A tall, thin tree stands to the left of the house. The house has a gabled roof with a chimney. The overall scene is a peaceful winter setting.

aktiv.

Kirkeveien 36, 8800 SANDNESSJØEN

**Innbydende enebolig beliggende i
et rolig og barnevennlig boområde.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346
E-post stina.hermansen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 90 990,-
Total ink omk.: Kr 3 490 990,-
Årlig festeavgift: Kr 673,-
Selger: Kurt Håvard Jakobsen
Lisbeth Gjengaar

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 168/168 kvm
Tomtstr.: 809 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 1
Fnr.: 126
Oppdragsnr.: 1808260023

-Kort vei til sentrum, skole og barnehage.

-Fin utsikt.

Velkommen til en tiltalende eiendom med en sjarmerende bolig, flott opparbeidet tomt, gode utearealer, lang solgang, sentrumsnær beliggenhet og fin utsikt. En innholdsrik bolig for en småbarnsfamilie med nærhet til skole, barnehage, turområder og sjøen. Utearealene som er opparbeidet på tomten ligger usjenert til og gir lite innsyn.

Boligen er oppført i 1956 men modernisert siden den gang. Den går over 3 plan - innehar bad og tre soverom som i en egen praktisk sone på loft. I hovedetasjen finner man entré, romslig bod, stue, tv-stue, kjøkken, bad, vaskerom, og utgang til takoverbygd terreasse samt drivhus. I kjelleren er det adkomst fra parkeringsareal til hobbyrommet som har kjøkkeninnredning på en vegg, adkomst til et lite wc og gang som fører til en bod.

Vel verdt å ta en titt på!

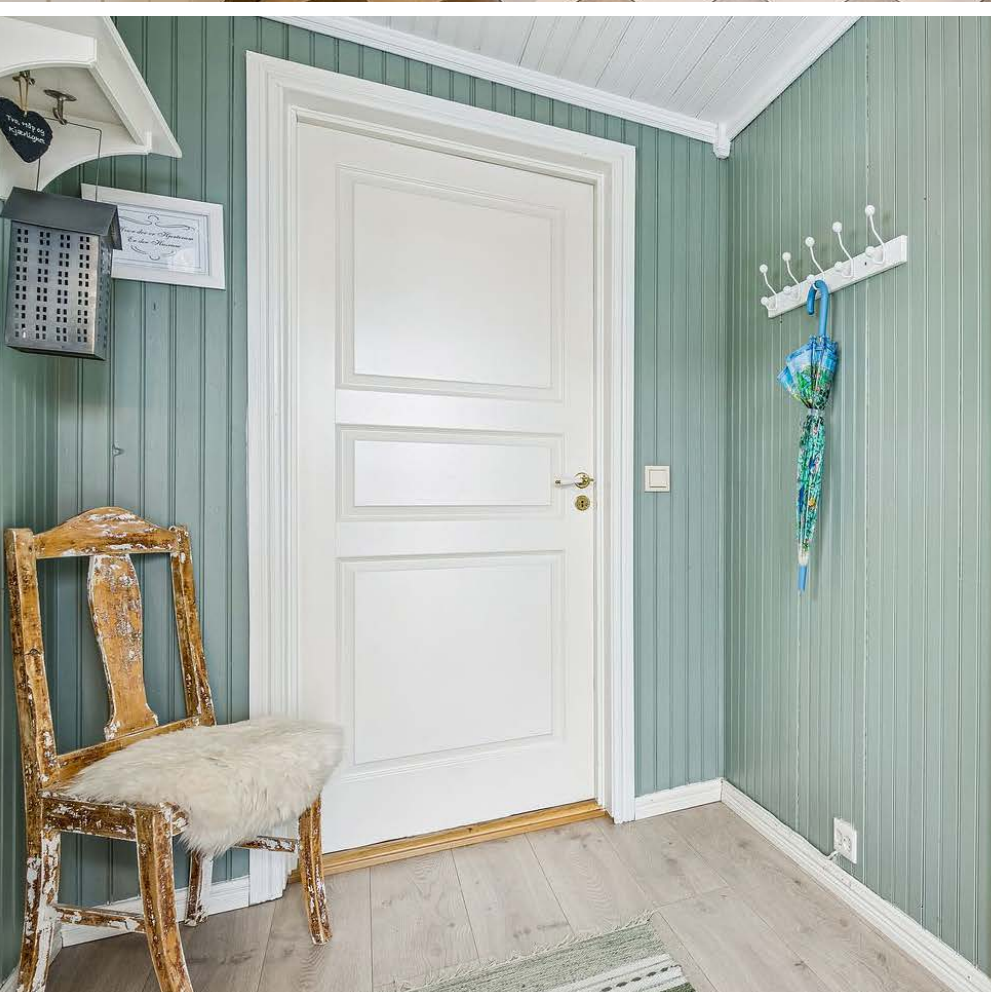


Innhold

Velkommen2
Plantegning13
Om eiendommen16
Egenerklæring73
Forbrukerinformasjon 130
Budskjema 131











Plantegning

1. etasje



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 kvm

BRA totalt: 168 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 kvm Verksted, gang, bod og toalettrom.1. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, bod, bad, vaskerom, gang, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm terrasse.

2. etasje

4 kvm. balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

809 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 809 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, gruslagt parkering, støttemurer, utearealer

og drivhus. Den er svakt skrånende.

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

Årlig festeavgift

Kr 673

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1956.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften på denne eiendommen er engangsløftet.

Festeavgiften er KPI-regulert og ny fesetavgift etter overføring til nye festere vil være kr. 1 123,-. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2031 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til

festekontrakten gyldig. Kontraktstillegget også er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntre i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris. Kjøper må kontakte Allstad AS for nærmere informasjon.

Fstekontrakt datert

03.05.1956.

Bortfesters transportgebyr

Kr 4 600

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et godt etablert boområde. Det er kort vei til både sentrum av sandnessjøen og til skoler, idrettsarena/idrettshall, turterreng og småbåthavn. Det er gode solforhold med lang solgang på eiendommen. Tomten er usjenert og boligen har lite innsyn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelse på eiendommen består av eneboligen og drivhus. Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av av

eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av ukjente masser. Grunnmurer/ kjelleryttervegger av betong. Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekke/ riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte. Oppgraving av løsmasser rundt hele huset i 2002, lagt ned drenerør og vorteplast på slemmet vegg, etterfylt med drenerende masser (pukk), hentet fra egenerklæringen. Saltak takkonstruksjon av tre. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i loftsetasjen. Flat takkonstruksjon av tre på bod. Ukjent type undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør. Inngangsdør (sokkeletasje): Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør (loftsetasje): Malt uisolert dør.Terrasse på ca. 35 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Trapp av betong med overliggende terrassedekke i trinn. Malt stående rekkverk og gelender.

Verditakst

Kr 3 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2000.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene. Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Utført av ufaglært i 2021. Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på gulv +våtromsplater vegger

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: 4-lag med smøremembran gulv og vegg. Klemring i sluk. Våtromsplater stående på fuget,tett list.

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

Utført av ufaglært i 2007. Beskrivelse av arbeidet: skiftet fleste vinduer og bordkledning på huset.

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

Utført av ufaglært i 2002. Beskrivelse av arbeidet: oppgraving av løsmasser rundt hele huset, lagt ned drencrør og vorteplast på slemmet vegg, etterfylt med drenerende masser,(pukk).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Hele boligen.

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

Vi oppdaget muselort, og satte opp feller.

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

Utført av ufaglært i 2015. Beskrivelse av arbeidet: Fikk tettet sannsynlige innganger, og har ikke sett mus siden.

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

Utført av ufaglært i 2002. Beskrivelse av arbeidet: Ny innvendig og utvendig stoppkran, +nye avløpsrør ført helt ut til kommunalt nett.

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

Utført av ufaglært i 2021. Beskrivelse av arbeidet: Installert nypeisovn.

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

Utført av faglært i 2026. Firmanavn: Sandnessjøen elektro service a/s. Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringssskap.

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

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

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

Hele kjelleren er oppgradert i nyere tid. Er tiltaket godkjent av kommunen?Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Festeavgift.

Standard

Innvendige overflater:

Gulvene har laminat, belegg, flis og parkett. Veggene har malte plater, malte panelplater, trepanel ogtapet.

Himlingene har sparklet og malte gipsplater, malt panel og malerpapp. Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til loftsetasjen. Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 1. etasjen.

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Våtrom:

Bad loft: Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet

ble oppgradert i 2021, arbeidene er utført med egeninnsats. Veggene har baderomsplater. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Taket har panel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er avtrekk via ventilasjonsanlegget. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tiliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Bad hovedetasje: Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Veggene har malt panel. Himlingen har malt panel. Gulvet har fliser. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, badekar og gulvmontert toalett. Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte og via ventilasjonsanlegget. Tilluft via luftespalte under dørbladet. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tiliggende vaskerom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vaskerom: Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes. Gulvet har teppebelegg. Veggene har malte plater. Himlingen har malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med benk med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Hulltaking ble utført mot våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og

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

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Gulvet har betong. Veggene har malte panelplater. Himlingen har sparklet og malt gips. Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe av merket General i gangen i sokkeletasjen.

Varmtvannstank av merket Høiax fra 2026 plassert i gangen i sokkeletasjen.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i loftsetasjen.

Det finnes 3 røykvarslere og ett pulverapparat i boligen.

Vedovn på stue er av type Jøtul og hadde siste tilsyn 26.04.2022 og siste feiing 23.08.2018. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet. Renner og nedløp på tilbygg har en del slitasje.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Kledningen er stedvis værslitt.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert stedvis begrenset lufting mellom isolasjon og trobord. Ventilasjonsgap fremstår som redusert/tildekket i enkelte områder.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Det er avvik: Det er registrert slitasje og værpåvirkning på utvendig trapp i tre. Overflater fremstår med avflassing av maling og eksponert treverk.

Innvendig:

- Overflater: Det er avvik: Stedvis ufagmessig sparkling av himlingen i sokkeletasjen
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i loftsetasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

- Krypjkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Uisolert bod: Det er avvik: Det er opplyst at det tidligere har vært observert mus i boden. Eier opplyser at det er gjennomført tiltak, og at det ikke er observert aktivitet i etterkant.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufterøret til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.
- Ventilasjon: Det er avvik: Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.
- Varmepumpe: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget. Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold:

- Fuktsikring og drenering: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av drenering rundt boligen. Det er registrert at overvann fra drenering bak støttemur ledes inn mot/under bygningen. Løsningen fremstår ikke som tilfredsstillende, da vann ikke ledes bort fra

konstruksjonen.

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

Våtrom :

- Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er registrert mangelfull og ujevn utførelse av fuger i overgang mellom gulv og vegg. Fugemasse fremstår ujevnt påført, med synlige åpninger og utilstrekkelig tetting i hjørne.
- Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Loftsetasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Kjøkken:

- 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Enkelte overflater har noe slitasje. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er ikke montert lekkasje-vakt under oppvaskmaskinen

Spesialrom:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig:

- Taktekking - Tilbygg: Det er avvik: Taktekking fremstår med slitasje og begynnende nedbrytning av overflate. Det er registrert ujevnheter og mindre deformasjoner i tekkingen, samt lokale områder med oppbrytning av overflatesjiktet (strølag). I tillegg er det observert luftbobler ved detaljer og overganger. Det ble registrert lekkasje fra boden i overgang mellom bod og bad.
- Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bod: Det er avvik: Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen og trobordene nede ved takfot.

Innvendig:

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Våtrom:

- 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort korrekt utførelse av membran i overgang mellom sokkelflis og vegg. Eier opplyser at det er påført smøremembran direkte på trepanel,

som deretter er malt. Dette anses som en ikke fagmessig løsning, da trepanel ikke er egnet som underlag for smøremembran i våtrom, og det foreligger risiko for manglende tetthet i våtsoner.

- 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fremstår uten etablert tettesjikt på gulv og vegger, og det er ikke registrert sluk i rommet. Dette er ikke i tråd med anbefalte løsninger for rom med vanninstallasjoner og risiko for lekkasje. Rommet fremstår dermed ikke som et våtrom etter dagens krav og praksis.

Forhold som har fått TG UI:

Utvendig:

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

_ Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bad og vaskerom: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innvendig:

- Kryp kjeller - Tilbygd bod: Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Helse miljø og sikkerhet:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse,

miljø og sikkerhet:

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

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

- Det er avvik i rømningsveier.

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

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

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 hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Platetopp, ovn og kjøleskap i hovedetasjen følger med i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Alt-i-box.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

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

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

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

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

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn, varmepumpe, varme i gulv i enkelte rom, samt elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

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

undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 400 000

Omkostninger kjøper

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 600 (Transportgebyr bortfester)

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

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

90 990 (Omkostninger totalt)

107 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
110 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 490 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 507 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 510 690 (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 17 813 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.
Kommunale avgifter beløper seg til kr. 17 813,- fordelt på fire terminer pr. år.
Feiegebyr: kr. 588,-
Eiendomsskatt: kr. 3 181,-
Ab. gebyr vann kr. 2 637,-
Ab. gebyr avløp kr. 3787,-
Forbruksgebyr vann kr. 2 573,-
Forbruksgebyr avløp kr. 5 047,-
Renovasjonsavgift beløper seg til kr. 7 740,- fordelt på seks terminer pr. år.

Formuesverdi primærbolig
Kr 834 156 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 336 622 for år 2024

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 37, bruksnummer 1, festenummer 126 i Alstahaug kommune.

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

1820/37/1/126:
03.05.1956 - Dokumentnr: 826 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER
03.05.1956 - Dokumentnr: 826 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 60
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER LÅN AV
STATSLÅNEINNRETNING
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: 1000

Ferdigattest/brukstillatelse
Opprinnelig bolig:
Det foreligger stemplede tegninger fra byggeår datert 1956. Ettersom boligen er oppført før det ble landsdekkende krav til søknadsplikt i 1965, er det derfor ikke uvanlig at det ikke foreligger noen fullverdig dokumentasjon. Det er ikke utstedt brukstillatelse eller ferdigattest.
Det er følgende avvik mellom tegninger og dagens bruk av den opprinnelige delen av boligen:
- Det er utvidet åpning mellom kjøkken og stue, samt åpnet opp mellom stue og kabinett.
- Vindu ved inngangsparti er fjernet og det er satt inn vindu og verandadør i tv-stuen. Vinduene i kjelleretasjen mot gaten er større enn på tegningen.
- Det er etablert en gang i baderomsarealet som har adkomst til det som i dag er bad. Fra gangen kan man gå ut til luftebalkong som er etablert over inngangsparti.
- Vaskerom og kull/ved på tegningen er i dag ett rom som er innredd og har adkomst fra parkeringsplass.
- Wc i kjeller har adkomst fra det innredete rommet og ikke fra gang.

Tilbygg:
Det foreligger stemplede tegninger for tilbygg til bolig, baderom og soverom stemplet saksnummer 121/88. Megler har ikke innsyn i full søknad og iht.

matrikkel gjelder tiltak kun tilbygg, og ikke ombygging av opprinnelig bolig.
Det er følgende avvik mellom tegninger og dagens bruk av tilbygg:
-Baderommet er forlenget og gangarealet bak trappeløpet inngår i baderommet.
- Soverommet benyttes som vaskerom i dag.
Arbeidet er ikke avsluttet med ferdigattest/ brukstillatelse. Ettersom tilbygget er søkt godkjent før 01.01.1998 er det ikke lengre mulig å få utstedt ferdigattest iht. pbl §21-10. Det skulle vært utstedt brukstillatelse for å lovlig kunne bruke tilbygget.

Tilbygg:
Det foreligger stemplede tegninger for tilbygg til bolig, utstrakt veranda med garasje under stemplet saksnummer 0294/00. Megler har ikke innsyn i full søknad og iht. matrikkel gjelder tiltak kun tilbygg, og ikke ombygging av opprinnelig bolig.
Det er søkt om garasje med veranda over i 2000, men man kan ikke se at forholdet er utført.

Bod:
Det er tilbygd en bod i bakkant av entré med ukjent byggeår. Bygningen antas å være oppført som et tiltak som kunne være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningslovgivningen grunnet plassering, bruk og størrelse. Det bemerkes at tiltaket ikke er korrekt avsluttet ved å registreres hos kommunen som evt. meldesak. Det tas imidlertid forbehold om at bygningen kan være oppført uten nødvendig tillatelse eller i strid med gjeldende regelverk. Kjøper overtar fullt ansvar og risiko for forholdet, herunder eventuelle pålegg fra kommunen om søknad, retting eller fjerning.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold

under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om tilbakeføring til opprinnelig stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk og offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner

Regulerings- og arealplaner: Området er regulert til boliger med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan for "/ -ENDRING FOR OMRÅDET MELLOM SLIPEN/STRANDGATA OG BJARNETJØNNA SKOLE", plan-ID 50430214. Ikrafttredelse 08.02.01. Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 201622

Navn: Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.12.2016

Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf

Delarealer:

Delareal: 809 m

KPHensynsonenavn: H910

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 50430214

Navn: Området mellom Slipen/Strandgata og

Bjarnetjønna skole

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.02.2001

Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/84/30214_Bestemmelser.pdf

Delarealer:

Delareal: 93 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 716 m

Formål: Boliger

Feltnavn: B 12

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, men etter 01. Juni. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hennelige bud/hennelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 48 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12 000,- oppgjørshonorar kr. 5 900,- og visninger kr. 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 34 050,-. Utleggene omfatter foto, grunnboksutskrift, kommunal informasjon, tilstandsrapport, servitutter x 2, tinglysningsgebyr festerett og tinglysningsgebyr sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Stina Hermansen
Eiendomsmeglerfullmektig
stina.hermansen@aktiv.no
Tlf: 916 05 346

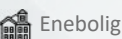
Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

18.03.2026

Tilstandsrapport



Enebolig



Kirkeveien 36, 8800 SANDNESSJØEN



ALSTAHAUG kommune



gnr. 37, bnr. 1, fnr. 126

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4636

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: E05341

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Sindre Jakobsen

Vår ref: Sindre Jakobsen



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

Sindre Jakobsen

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



Medansvarlig

Marius Høgås

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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.

- **TG 0**
- Tiltak under kr 20 000
- **TG 1**
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- **TG 2**
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- **TG 3**
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- **TG IU**
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 450 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 08.09.1986 og originale udaterte byggetegninger, mottatt fra kommunen.

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

- Tilbygd bod fremkommer ikke på tegningene.
- Terrasse og tak over terrassen fremkommer ikke på tegningene.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

Anbefaling:

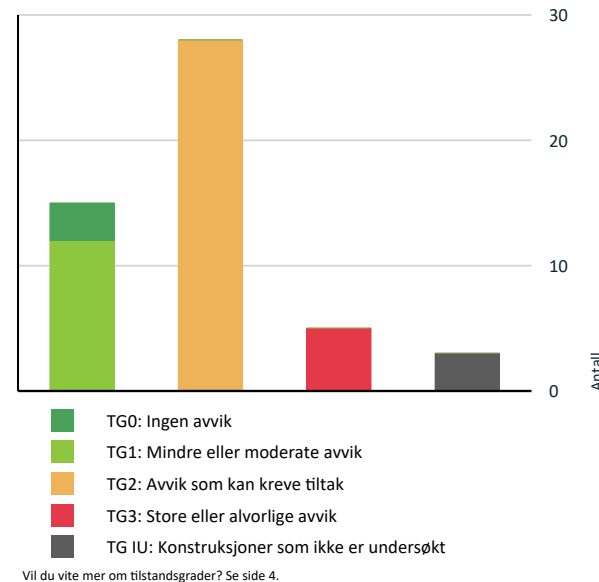
Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

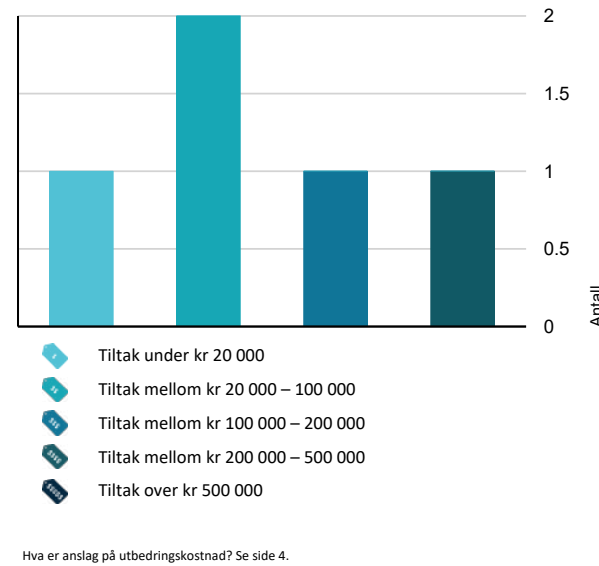
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesakmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Taktekking - Tilbygg	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bod	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd entré	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bad og vaskerom	Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller - Tilbygd bod	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Loftsetasje	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Uisolert bod	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- [Gå til side](#)
- !
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- !
- Det er avvik i rømningsveier.
- !
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- !
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- !
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Boligen ble registrert tatt i bruk den 15.11.1956.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder generelt god standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Type takteking: Asfaltpapp.
Årstall: Tilbyggeår.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Tilbyggeår.

Besiktet fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking fremstår med slitasje og begynnende nedbrytning av overflate. Det er registrert ujevnheter og mindre deformasjoner i tekkingen, samt lokale områder med oppbrytning av overflatesjiktet (strølag). I tillegg er det observert luftbobler ved detaljer og overganger.

Det ble registrert lekkasje fra boden i overgang mellom bod og bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av taktekkingen for å forhindre videre nedbrytning og sikre tett tak.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Taktekkingen må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type takteking: Skifertakstein.
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast og metall.
Takstige med bøyler til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

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

Takstige med bøyler er ikke lenger godkjent av feiervesenet.
Renner og nedløp på tilbygg har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Takstige som benyttes skal være typegodkjent.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.

Manglende godkjenning og feil montering kan medføre økt risiko for personskade ved feiling og tilsyn, samt at feiervesenet kan nekte å utføre nødvendige tjenester.

Renner og nedløp på tilbygg bør skiftes ut.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og tilbyggene har bindingsverk. 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 ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr, som kan forårsake skader på bygningen og utgjøre en helsefare.

Vedlikehold av værslitt kledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd entré

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av tre.
Ukjent type undertak.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bad og vaskerom

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av tre.
Ukjent type undertak.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i loftsetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis begrenset lufting mellom isolasjon og trobord. Ventilasjonsgap fremstår som redusert/tildekket i enkelte områder

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon mellom isolasjon og trobord.
Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan medføre råteskader, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av tre.
Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen og trobordene nede ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av fuktskader i takkonstruksjonen og trobordene ved takfot for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak til fuktinntrengning, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å forhindre gjentakelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør.
Inngangsdør (sokkeletasje): Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør (loftsetasje): Malt uisolert dør.

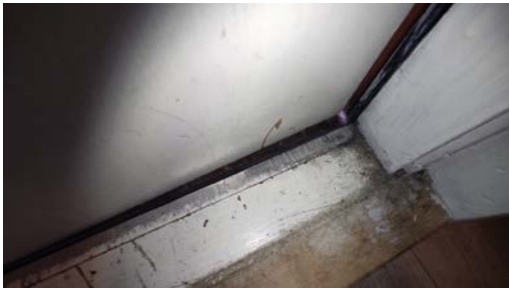
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Fuktsvell i dørbladet til sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 35 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Loftsetasje

Beskrivelse

Terrasse på ca. 4 m². Rekkverk er utført som malt stående spileverk.
Terrassen er bygget over et underliggende innredet rom. Adkomst via dør fra gangen i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

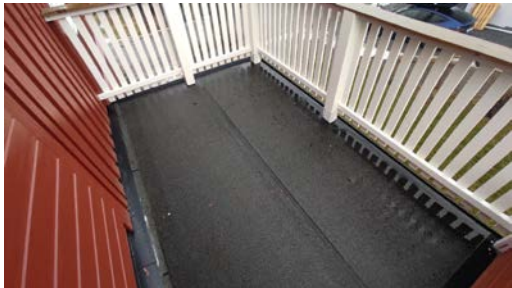
- Det er avvik:

Det er ikke etablert terrassedekke på balkong/terrasse. Overflaten består av eksponert taktekking (papp/membran).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet terrassedekke som fordeler belastningen og beskytter underliggende tekking.
Manglende terrassedekke medfører økt slitasje på taktekking ved bruk, noe som kan redusere levetid og øke risiko for skader/lekkasjer.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong med overliggende terrassedekke i trinn. Malt stående rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og værpåvirkning på utvendig trapp i tre. Overflater fremstår med avflassing av maling og eksponert treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av trappen, inkludert skraping, pussing og maling av overflater for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktpåvirkning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte og redusert levetid.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, belegg, flis og parkett.
Veggene har malte plater, malte panelplater, trepanel og tapet.
Himlingene har sparklet og malte gipsplater, malt panel og malerapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis ufagmessig sparkling av himlingen i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av sparkling i himlingen i sokkeletasjen for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og hindre videre forringelse av overflaten. Mangelfull utførelse kan føre til sprekker og avskalling på overflaten.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Målt avvik i hovedetasjen (kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (verksted):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 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 avvik i loftsetasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.
Type: Mursteinspipe.
Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2021.

Sotluke montert i gangen i sokkeletasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført den 26.04.2022, ingen anmerkninger.
Skorsteinen ble sist feiet den 23.08.2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres brannhemmende plate eller sotlukestein for å oppnå tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kontroll av ildsted

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Merke at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

Veggen mot terreng i verksted er bygget opp med ca. 7 cm utforing, 5 cm isolasjon (over terreng) 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.

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under tilbygd entré).

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken i kryp kjelleren for å hindre oppfukting av konstruksjonen.

Manglende fuktsperre medfører økt risiko for fuktskader.



! TG IU Kryp kjeller - Tilbygd bod

Beskrivelse

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det anbefales å etablere en inspeksjonsluka for å muliggjøre regelmessig kontroll og vedlikehold av kryp kjelleren.

! TG 1 Kryp kjeller - Tilbygd bad og vaskerom

Beskrivelse

Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper - Loft

Beskrivelse

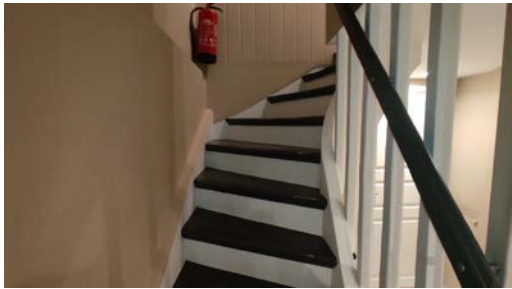
Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til loftsetasjen.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 1. etasjen.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tilstandsrapport



TG 2 Uisolert bod

Beskrivelse

Det ble observert muselort ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det tidligere har vært observert mus i boden. Eier opplyser at det er gjennomført tiltak, og at det ikke er observert aktivitet i etterkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet ble oppgradert i 2021, arbeidene er utført med egeninnsats.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull og ujevn utførelse av fuger i overgang mellom gulv og vegg. Fugemasse fremstår ujevnt påført, med synlige åpninger og utilstrekkelig tetting i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugene i overgang mellom gulv og vegg bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Mangelfull fuging kan føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende materialer.



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.



Kontroll av fallforhold.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktnntrengning i konstruksjonen. Videre bør det vurderes utskifting eller oppgradering av slukløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av mangelfull utførelse og aldrende sluk er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Test av avtrekket.

LOFTSETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt panel.
Himlingen har malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/terskel, slik at krav til fall oppfylles. Manglende høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort korrekt utførelse av membran i overgang mellom sokkelflis og vegg. Eier opplyser at det er påført smøremembran direkte på trepanel, som deretter er malt. Dette anses som en ikke fagmessig løsning, da trepanel ikke er egnet som underlag for smøremembran i våtrom, og det foreligger risiko for manglende tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedring av membranløsningen, spesielt i overgang mellom sokkelflis og vegg, for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Mangelfull eller feil utført membran gir økt risiko for skjulte fuktskader, råte og muggsoppdannelse over tid, særlig i kritiske overganger mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



Test av avtrekket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende vaskerom.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har teppebelegg.
Veggene har malte plater.
Himlingen har malte himlingsplater.

Rommet er utstyrt med benk med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Vaskerommet fremstår uten etablert tettesjikt på gulv og vegger, og det er ikke registrert sluk i rommet. Dette er ikke i tråd med anbefalte løsninger for rom med vanninstallasjoner og risiko for lekkasje. Rommet fremstår dermed ikke som et våtrom etter dagens krav og praksis.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende tettesjikt og sluk medfører økt risiko for at vann fra lekkasjer ned i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader i gulv og tilstøtende bygningsdeler og følgeskader over tid. Uten sluk vil vann heller ikke kunne ledes bort på en kontrollert måte ved lekkasje.

Vaskerommet må oppgraderes med etablering av sluk og godkjent tettesjikt på gulv og eventuelt vegger i henhold til gjeldende krav for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

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 avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte overflater har noe slitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Det er ikke montert lekkasje-vakt under oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller vedlikeholde overflater med slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.

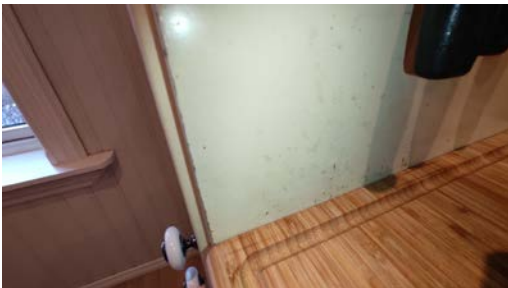
Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Det bør monteres komfyrvakt for å redusere risikoen for brann ved overoppheting eller uhell under matlaging.

Det anbefales å installere lekkasjevakt under oppvaskmaskinen for å oppdage eventuelle vannlekkasjer tidlig og dermed redusere risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har betong.
Veggene har malte panelplater
Himlingen har sparklet og malt gips.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannrør har større sannsynlighet for skader og tæring.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Lufterøret til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufterøret til avløpsanlegget bør isoleres for å unngå kondens, frost og redusert lufting av avløpet, noe som kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men feil kan plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket General i gangen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

Utskiftning av varmepumpen bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.



Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av merket Høiax fra 2026 plassert i gangen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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 gangen i loftsetasjen.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja



Tilstandsrapport

4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er kontrollert av el-tilsynet for ca. 5 år siden og det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider i nyere tid, opplyser eier. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.



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.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppgraving av løsmasser rundt hele huset i 2002, lagt ned drenerør og vorteplast på slemmet vegg, etterfylt med drenerende masser (pukk), hentet fra egenerklæringen.

Grunnmursplast med klemlist.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av drenering rundt boligen.

Det er registrert at overvann fra drenering bak støttemur ledes inn mot/under bygningen. Løsningen fremstår ikke som tilfredsstillende, da vann ikke ledes bort fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til dreneringens effekt og levetid. Utilfredsstillende drenering kan føre til fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, med risiko for fuktskader, saltutslag og redusert innneklima.

Det anbefales å etablere korrekt bortledning av overvann slik at vann føres bort fra bygningen



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

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.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2002 (ref. egenerklæring).

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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 branncelleinnstilling. 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



Tilstandsrapport

her.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Lysåpning på vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Vinduene fremstår med for liten åpning til å kunne fungere som sikker rømningsvei ved brann.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
168 m ² /168 m ²	Kr 3 400 000
<i>Enebolig:</i> 3 Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Entré, 2 Bod, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Verksted, Toalettrom	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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi uten fradrag
Kr 4 450 000	3 450 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Fradrag for festet tomt - 30 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi
	3 400 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 123	01.03.2026	Kr. 1 123	Kr. 30 000

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>
Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>
Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.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 Prestmarkveien 52 ,8800 SANDNESSJØEN 170 m² 1955 3 sov	26-05-2024	3 450 000	3 450 000		3 450 000	20 294
2 Alstenveien 43 ,8800 SANDNESSJØEN 171 m² 1949 3 sov	28-08-2025	3 250 000	3 250 000		3 250 000	19 006
3 Åsgata 45 ,8800 SANDNESSJØEN 180 m² 1951 4 sov	26-02-2026	3 300 000	3 275 000		3 275 000	18 194
4 Bakkelygata 16 ,8800 SANDNESSJØEN 154 m² 1959 3 sov	04-03-2026	3 900 000	3 600 000		3 600 000	17 225
5 Kirkeveien 34 ,8800 SANDNESSJØEN 187 m² 1980 4 sov	20-03-2025	3 500 000	2 800 000		2 800 000	14 737
6 Bjørnsons gate 25 ,8800 SANDNESSJØEN 142 m² 1962 4 sov	27-03-2025	3 300 000	2 900 000		2 900 000	13 615

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

Kommunale avgifter:	Kr.	18 150
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 740
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Festeavgift:	Kr.	1 123
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 360 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

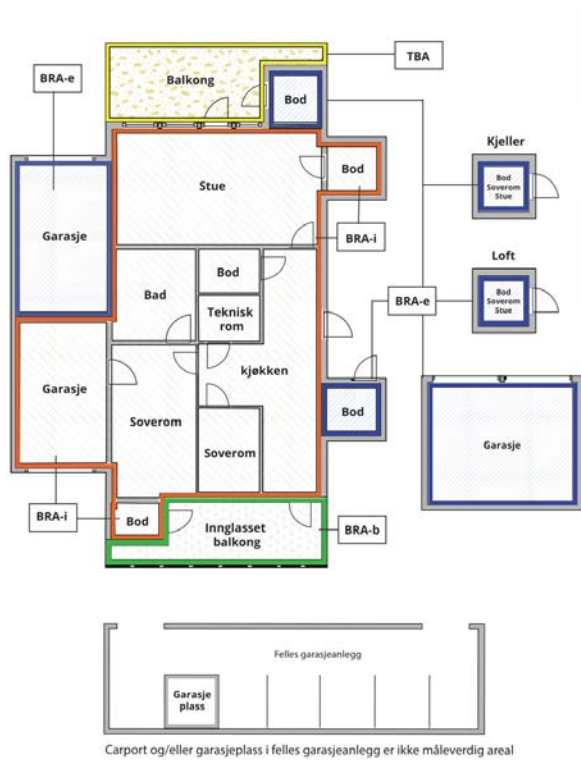
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	44			44	4
1. etasje	82			82	35
Sokkeletasje	42			42	
SUM	168				39
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Entré, bod, bad, vaskerom, gang, kjøkken, stue		
Sokkeletasje	Verksted, gang, bod, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 08.09.1986 og originale udaterte byggetegninger, mottatt fra kommunen.

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

- Tilbygd bod fremkommer ikke på tegningene.
- Terrasse og tak over terrassen fremkommer ikke på tegningene.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

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 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?

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Kurt Håvard Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	1	126	0	809.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Kirkeveien 36			03.05.1956		01.03.2031		03.05.2056
Hjemmelshaver							
Jakobsen Kurt Håvard, Gjengaar Lisbeth							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kirkeveien om lag 1,1 km unna sentrum av Sandnessjøen. Leiligheten ligger med gåavstand til Helgelandssykehuset og Sandnessjøen Tannklinikk. Eiendommen har barnevennlige omgivelser, med kort vei til skole, barnehage og lekeplass. Flotte turmuligheter finnes også innenfor kort avstand. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mellom Slipen/Strandgata og Bjarnetjønna skole", plan-ID 50430214. Ikrafttredelse 08.02.2001.

Om tomten

Opparbeidet tomt med støttemurer, plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Festet tomt som har ett areal på ca. 809 m².

Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016. Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekurent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekurent/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. Rekurent/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.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering på tomten.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger av tømmer, yttervegger til tilbyggene av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med skifer. Takkonstruksjon til tilbyggene er av sperrer, utvendig tekket med asfaltpapp.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	05.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	05.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	05.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	13.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	04.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 tilgjengelig 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 omsluttede 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](#)

PERSONVERN



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	Lisbeth Gjengaar
	Kurt Håvard Jakobsen

- Boligen
- Boligen ble kjøpt 2000
 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
 - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kirkeveien 36
8800 Sandnessjøen

1820-37/1/126/0

Fremtind



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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på gulv +våtromsplater vegger

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

♦ Ja

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

4-lag med smøremembran gulv og vegg. Klemring i sluk. Våtromsplater stående på fuget,tett list.

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?: 2007
Beskrivelse av arbeidet: skiftet fleste vinduer og bordkledning på huset.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Beskrivelse av arbeidet: oppgraving av løsmasser rundt hele huset, lagt ned drensrør og vorteplast på slemmet vegg, etterfylt med drenerende masser,(pukk)

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

vi oppdaget muselort, og satte opp feller.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Fikk tettet sannsynlige innganger, og har ikke sett mus siden.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Beskrivelse av arbeidet: Ny innvendig og utvendig stoppkran, +nye avløpsrør ført helt ut til kommunalt nett.



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, badersvifte 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny peisovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sandnessjøen elektro service a/s

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskap.

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

Ny utebod.

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

Hele kjelleren er oppgradert i nyere tid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Festeavgift.

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



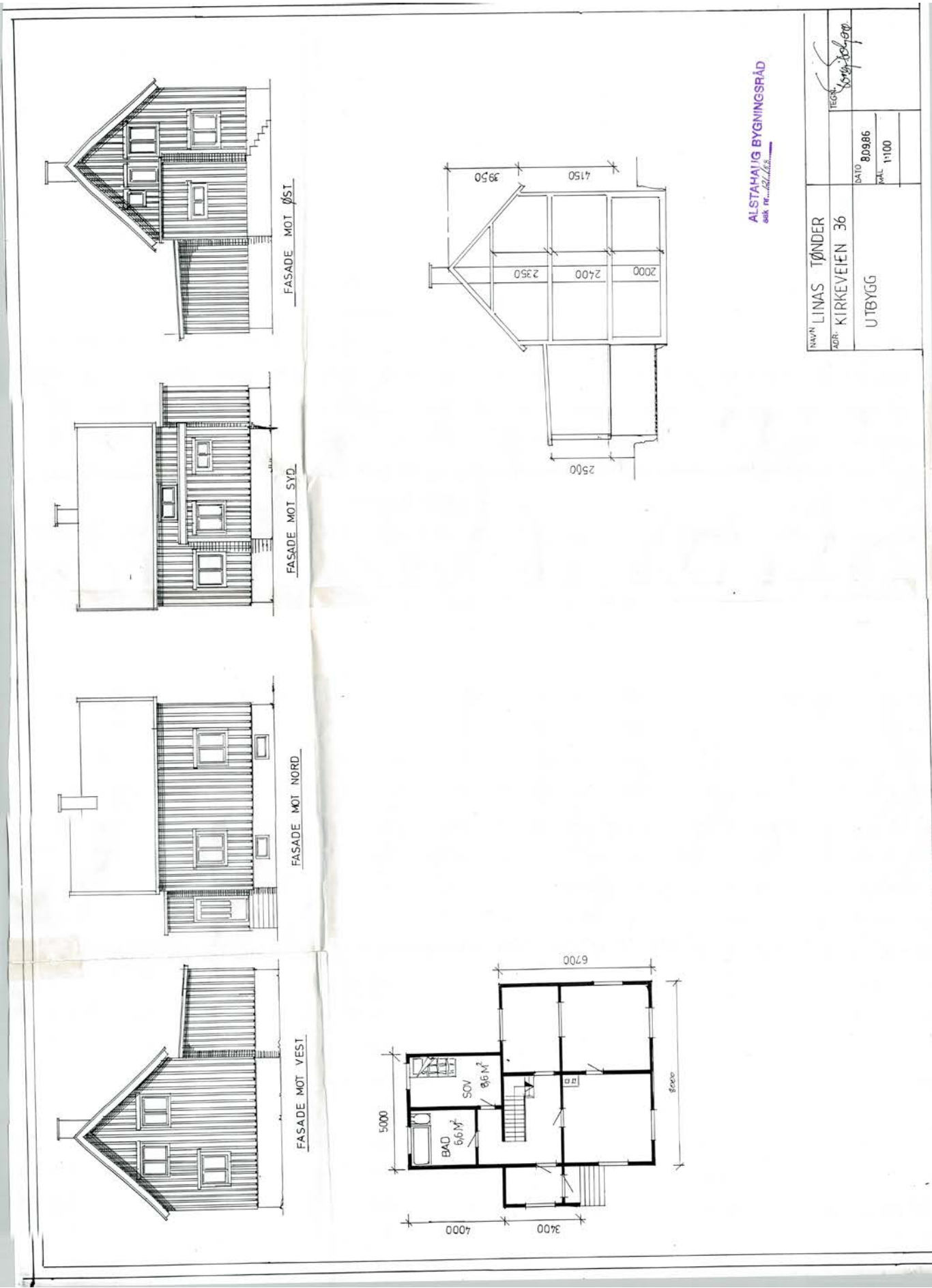
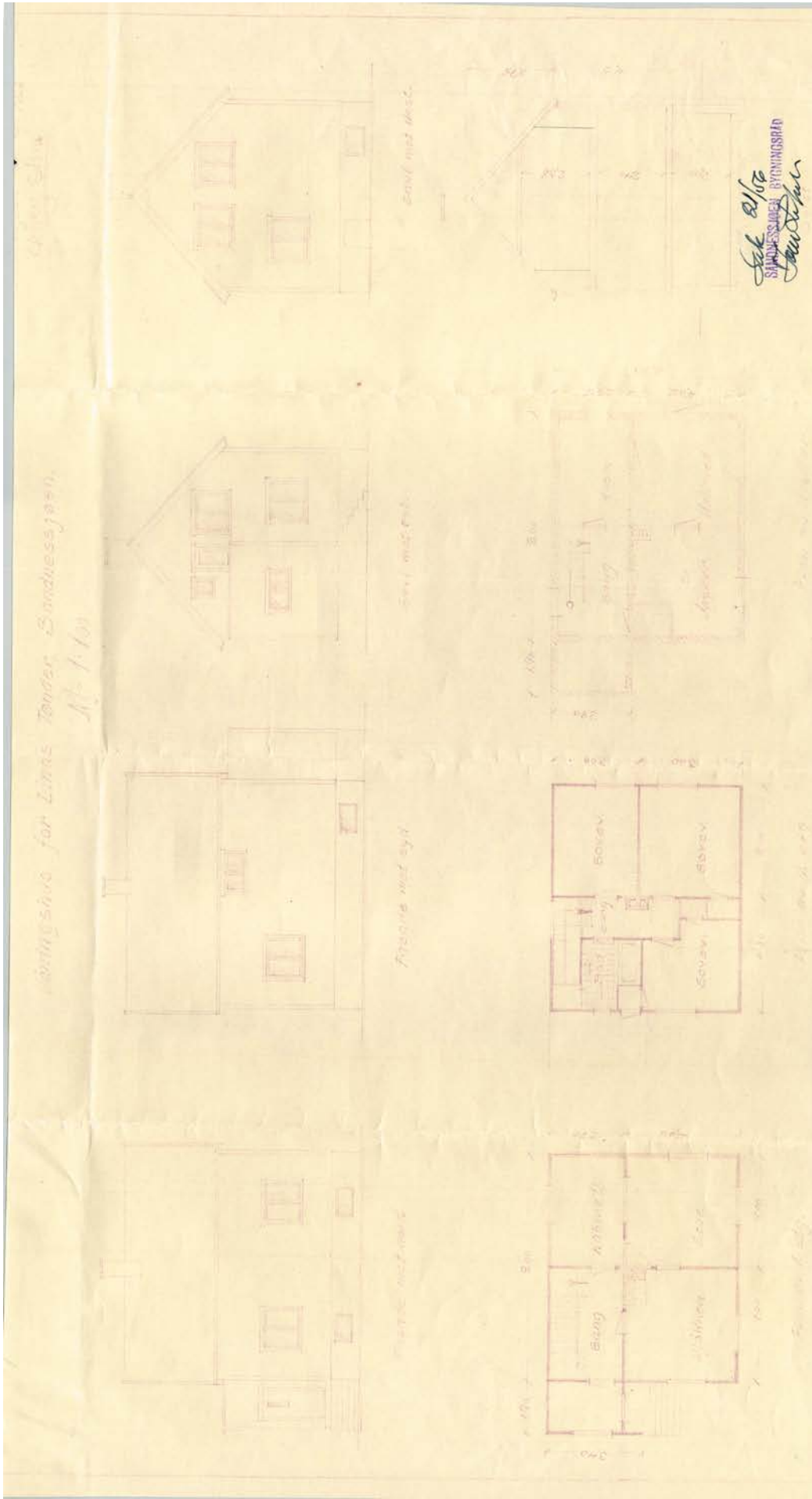
Bolig selges med boligselgerforsikring

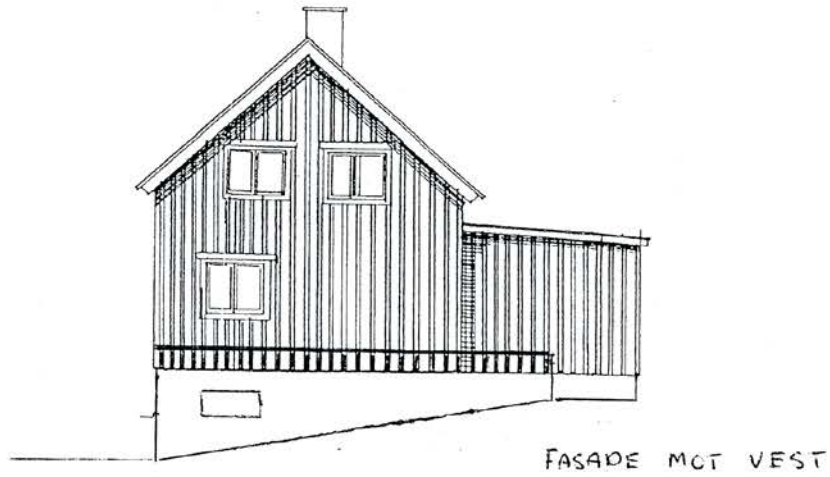
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





0294/00



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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	KIRKEVEIEN 36	Beregnet areal	809.2
Etablert dato	07.04.1956	Historisk oppgitt areal	810
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenståing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.04.2013 02.04.2013	12/2352		Mnrmangler, 37/1/125, 37/1/126, 37/1/137, 37/1/220, 37/1/357, 37/1009, 37/1037
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	02.04.2013 02.04.2013	12/2352	Tinglyst 09.04.2013	37/1 (-699,7), 37/1146 (699,7), 1820-37/1/357 (Tidligere festegrunn) Mnrmangler, 37/1/125, 37/1/126, 37/1/137, 37/1/220, 37/1009, 37/1037

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7323974.08	391689.2	0	Ja	809.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKOBSEN KURT HÅVARD F050960*****	Fester (F) 1/2	KIRKEVEIEN 36 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)
GJENGAAR LISBETH F300763*****	Fester (F) 1/2	KIRKEVEIEN 36 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Kirkeveien 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8800 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	207 Starnes-Åsen	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	187808839		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1956
2	187808839	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.11.1988
3	187808839	2	Tilbygg	Rammetillatelse (RA)	30.10.2000

1: Bygning 187808839: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.11.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.03.1956	04.04.2001	
Igangsettingstillatelse	15.04.1956	04.04.2001	
Tatt i bruk	15.11.1956	04.04.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeveien 36	H0101	37/1/126	146	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0
U01	0	44	0	44	0	0	0

2: Bygningsendring 187808839-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.11.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	19
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Rammetillatelse	08.06.1988	04.04.2001	
Igangsettingstillatelse	15.06.1988	04.04.2001	
Tatt i bruk	15.11.1988	04.04.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kirkeveien 36	-	37/1/126	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	19	0	19	0	0	0

3: Bygningsendring 187808839-2: Tilbygg, Rammetillatelse 30.10.2000

Byggningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.10.2000	04.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/1/126	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

St.kr.15,-,3/5-56.

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 826 1956
Alstahaug sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

(Se departementets rundskriv av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret.)

Undertegnede sokneprest — ~~residerende kapellan~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets¹⁾ godkjenning til

Linus Olai Tönder, Sandnessjøen,

en parsell på ca. 810 kvm. av

Alstahaug prestegard — kapellangard gards nr. 37

bruks nr. 1 i Sandnessjøen herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

En byggetomt, Kirkeveien 36, av prestegårdens dyrkede mark.
Tomten er i samsvar med reguleringen og det medfølgende målebrev.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra 1. mai 1956.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 60,- som betales til soknepresten — ~~den residerende kapellan~~ eller den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften — innen 1/7 hvert år, første gang innen 1/7-1956.

¹⁾ Departementet forbeholder seg likeoverfor embedsgårdens bruker såvel ved festeforholdets stiftelse som når som helst senere å treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22. juni 1923, omhandlede avgjørelser.

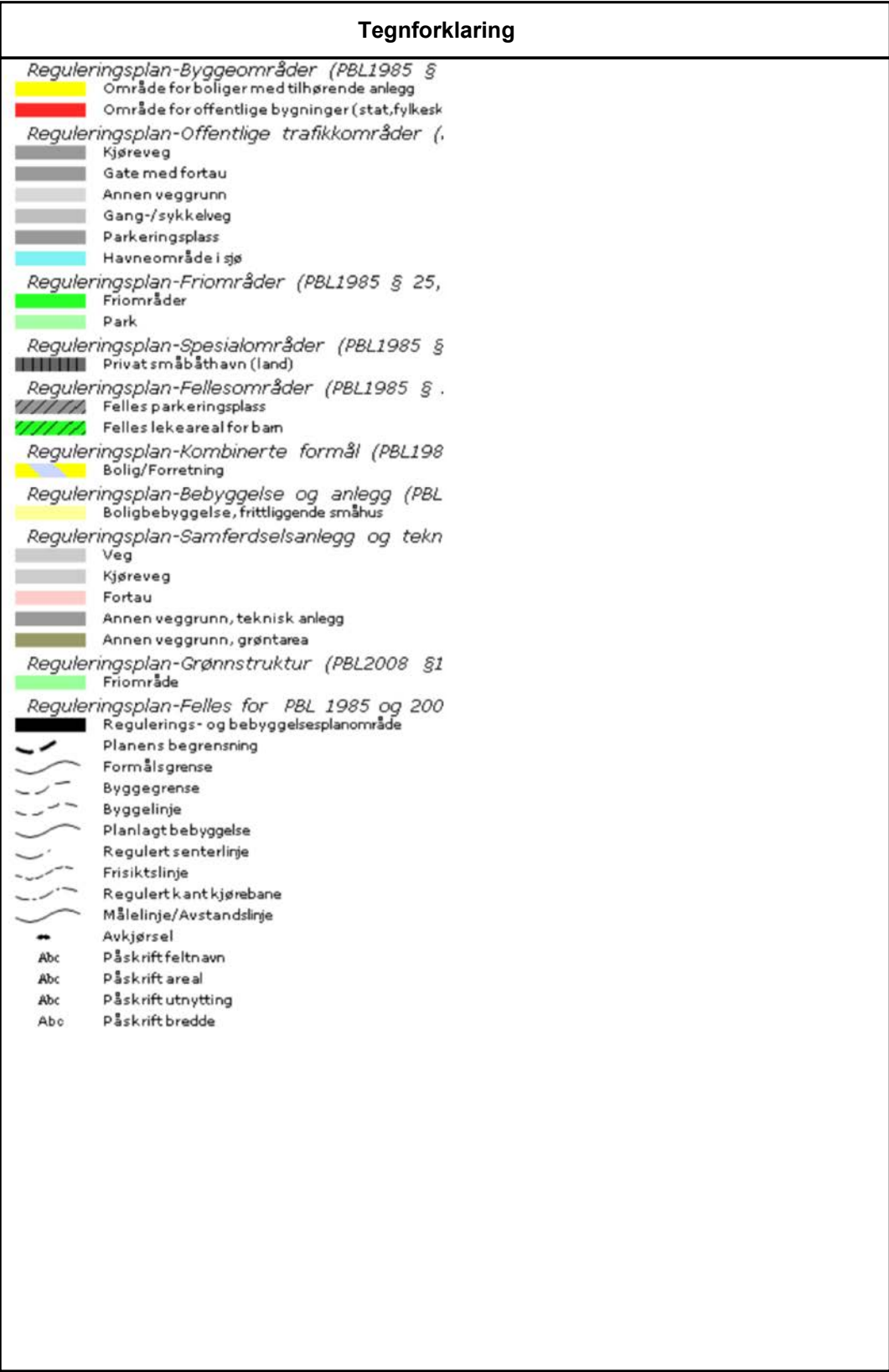
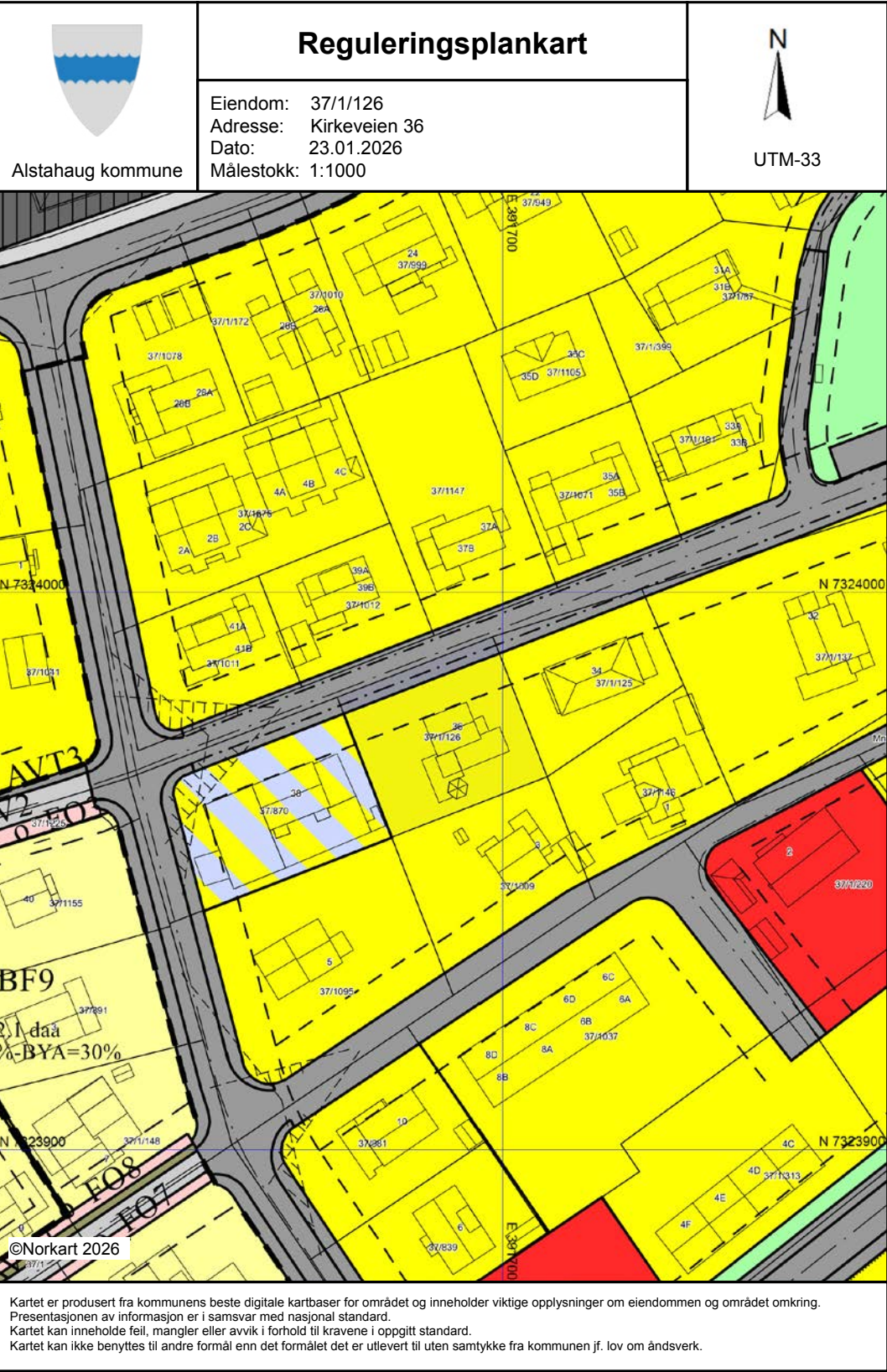
A/S O.F.A. - II 55 - 700.

- Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år — hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirke-departementet — kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.
- Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnellesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnnet utredes av vedkommende rekviert. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.
3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden.
- Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjæmmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.
- Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m.v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.
5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.
- For lån eller bidrag av det offentlige¹⁾ vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.
6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.
- Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforsøyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.
- Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.
7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.
8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, for såvidt der ikke treffes annen over-

¹⁾ Kongeriket Norges Hypotekbank, Småbruk- og Boligbanken, Den norske stats husbank, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

- enskomst (f.eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.
- Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- eller hypotekforeninger eller hvor 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvormot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.
9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegarden påhvilende skatter m.v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing.
12. På tomten må der ikke tilvirkes eller drives utskjenkning av berusende drikke, likesom der ikke må holdes offentlig dans eller annen offentlig forlystelse eller forekomme noe som fører med seg uorden eller bråk.
13. Så snart festekontrakten er godkjent og tinglyst besørger festeren tomten forsvarlig og pent inngjerdet og holder alltid gjerdene i stand. Byggearbeide på tomten må ikke begynne før kontrakten er godkjent og tomten inngjerdet.
- Alstahaug prestegård, Sandnessjøen, 23. mars 1956.
Bortfester: Ludvig Framhus. Fester: Linas O. Tönder. Kristine Tönder.
- GODKJENT.** Stempelmerker til kr. 15,- settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra i dag.
- Kirke- og Undervisningsdepartementet, Oslo, den 26. april 1956.
Birger Bergersen. / Thor Halvorsen.

Dok. nr. 826 19 56, dagbokført 18.4 '56.
Alstahaug sara Framhus embete



REGULERINGSPLAN / -ENDRING FOR OMRÅDET MELLOM SLIPEN/STRANDGATA OG BJARNETJØNNA SKOLE

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Dato for siste revisjon av planen.....	01.11.01
Dato for kommunestyrets vedtak om egen godkjenning	08.02.01
Planområdet er regulert til følgende formål:	
Byggeområder (PBL § 25.1 ledd nr. 1):	Boliger Bolig/forretning
Område for offentlig bebyggelse:	Undervisning (skole) Sykehus Kirke Helsesenter Kulturformål Barnehage
Offentlige trafikkområder (PBL § 25.1 ledd nr. 3):	Kjørevei Gate med fortau Gang- og sykkelvei Parkering Bussholdeplass
Friområder (PBL § 25.1 ledd nr. 4):	Lekeareal Park
Fareområder (PBL § 25.1 ledd nr. 5):	Høyspenningsanlegg
Spesialområder (PBL § 25.1 ledd nr. 6):	Restriksjonsområde for helikopterlandingsplass Frisiktsoner Bevaringsverdig bebyggelse -Boliger -Bolig/forretning -Offentlig bebyggelse

Reguleringsplanens forhold til andre planer som inngår i området.

Innenfor planens begrensning inngår følgende tidligere vedtatte planer:

- * Reguleringsplan for Håreks gate - del 1
- * Kommunedelplan for Sandnessjøen sentrum
- * Reguleringsplan for tverrforbindelsen Håreksgate Torolv Kveldulvsøns gate
- * Reguleringsplan for Holmen
- * Reguleringsplan for Stamnesøra
- * Reguleringsplan for Kvartalet Novikveien-, Sigridsgate-, Kirkeveien-, Elias Blix gate
- * Reguleringsplan for Sandnessjøen vest
- * Reguleringsplan for Havnegata - J.B. Jacobsens gate - Torolvs gate - Vikabakken
- * Reguleringsplan for Sandnes Øvre 1 - Åsen
- * Reguleringsplan for Rishatten
- * Bebyggelsesplanen for Kirkebakken

Denne nye planen skal gjelde foran andre planer i området med unntak av bebyggelsesplan for Kirkebakken.

BYGGEOMRÅDER

- § 1. **Boliger med tilhørende anlegg**
a) Områdene B1til B19 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger.
c) Tillatte byggehøyder og utnyttelsesgrad, taktype, vinkel og etasjetall

Byggeområde	gesimshøyde mønehøyde areal (BYA)		taktype, vinkel, og etasjetall
B1, B2, B3		25%	Saltak
B4	7.8 m	25 %	Saltak, 35- 40 grader
B5		25%	Saltak
B7, B8, og B19	6.6 m	11.0 m	30 %
B9		30%	Saltak,
B10		40%	Saltak, 4 etasjer
B11		35%	Saltak, 2 etasjer
B12,		25%	Saltak, 2 etasjer
B13, B14, B15		25%	Saltak, 2 etasjer
B15,B17 og B18		25%	Saltak, 2 etasjer
SB1		20%	Saltak, 2 etasjer
SB2		30%	Saltak, 2 etasjer

Når gesims og mønehøyde ikke er påført i tabellen vil etasjeantallet styre byggehøyden. I byggeområdene der takvinkel ikke er påført i tabellform må det i hvert enkelt tilfelle ved søknad om påbygg eller tilbygg vurderes ut fra eksisterende forhold. I områdene B9, B10, B11 og B12 skal eksisterende byggehøyder ikke overstiges ved nybygg eller utvidelser. På de eiendommen hvor det står hus med flatt tak, vil det fortsatt være tillatt med flatt tak.

- d) Frittstående garasjer og boder skal samlet ikke ha større grunnflate enn 45 m2 og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

- § 2. **Bolig/forretning**
a) Områdene BF1 til BF5 skal benyttes til bolig og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger.
c) Tillatt bygd areal (BYA)
50% av nettoarealet for tomter innenfor område BF1 og BF2.
25% av nettoarealet for området BF3
60% av nettoarealet for området BF4
30% av nettoarealet for området BF5
d) I området BF4 er det tillatt med maksimalt 2 etasjer.
e) I området BF5 tillates det maks. gesimshøyde på 6.6 m og maks. mønehøyde på 11 meter.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE (stat, fylkeskommune, kommune)

- § 3. **Undervisning (skole) O 1**
a) Området skal benyttes til skolerelatert virksomhet med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer med maksimum høyde 12 meter over terreng.
c) Området kan bebygges med inntil 40 % av nettoarealet (BYA).
d) Skoleområdet skal inngjerdes mot Skoleveien

- § 4. **Sykehus O 2**
a) Området skal benyttes til sykehus, aldersheim med tilhørende anlegg.
b) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal høyde 27 meter over terreng.
c) Området kan bebygges med inntil 55 % av nettoarealet (BYA).
d) Helikopterlandingsplass:
Landingsplassen skal brukes til ambulansetransport.
Antall tillatte landinger er 30 pr. måned (det vil si 60 flybevegelser pr. måned, hvor en landing og en adgang regnes som 2 flybevegelser).
Utforming av plassen skal skje etter Luftfartsverket godkjenningskrav.

	Godkjenning av helikopterlandingsplasser til ikke allmenne bruk er vedlagt som utfyllende bestemmelser og skal følge disse reguleringsbestemmelser.
§ 5.	Kirke O 3 og O 7
a)	Området O 3 skal benyttes til kirke med gravplasser. Området O 7 tillates bygg i tilknytning til kirkens virksomhet.
b)	Bebyggelsen på O 7 kan oppføres med inntil 2 etasjer med maksimal høyde 10 meter over terreng.
c)	Området O7 kan bebygges med inntil 50 % av nettoarealet (BYA).
d)	Området O7 skal bygges slik at det harmonerer med kirken og området forøvrig.
§ 6.	Helsesenter O 4
a)	Området skal benyttes til helsesenter med tilhørende anlegg.
b)	Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer med en gesimshøyde på maksimal 8.0 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 13.3 meter.
c)	Området kan bebygges med inntil 40 % av nettoarealet (BYA).
§ 7.	Kultur O 5
a)	Området skal benyttes til kulturelle formål med tilhørende anlegg.
b)	Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer med en gesimshøyde på maksimal 9.0 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 15 meter.
c)	Området kan bebygges med inntil 40 % av nettoarealet (BYA).
§ 8.	Kultur O 6
a)	Området skal benyttes til kulturelle formål med tilhørende anlegg.
b)	Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på maksimal 6.6 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 11 meter.
c)	Området kan bebygges med inntil 20 % av nettoarealet (BYA).
§ 9.	Barnehage O 8 og O 9
a)	Områdene skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg.
b)	Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på maksimal 5.0 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 8.5 meter.
c)	Områdene kan bebygges med inntil 25 % av nettoarealet (BYA).
d)	Området O9 skal støyskjerms mot Novikveien.
§ 10.	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
a)	Adkomsten til Slipen og Holmen ledes fra krysset Elias Blix gate og Novikveien, ned Elias Blix gt.og Strandgata. Veibanen på denne strekningen skal opprustes og det skal anleggs fortau på begge sider av Elias Blix gate og ensidig fortau langs Strandgata.
b)	Veibredder, fortau, gang- og sykkelveier er målsatt på plankartet.
c)	Bussholdeplasser innenfor planområdet er vist på plankartet.
d)	På parkeringsplassen P1 tillates parkeringshus i 2 etasjer.
f)	Parkeringsplassene skal ha grønne elementer med beplantning og trær for å myke opp store flater.
§ 11.	FRIOMRÅDER
a)	Lekeplassen rett overfor kirken skal opparbeides samtidig med at boligfeltet opparbeides.
b)	Øvrige friområder skal opparbeides parkmessig.
§ 12.	FAREOMRÅDER
	Områdene som er merket som fareområder, gjelder bygg for høyspenningsanlegg.
§ 13.	SPESIALOMRÅDER
a)	Restriksjonsområde rundt helikopterlandingsplassen – støysoner.
	Støygrensene skal holdes innenfor de veiledende støygrensene for rehabilitering av eldre hus i NS 8175. Dersom kostnadene med støyisoleringen eller andre avbøtende tiltak ikke er rimelig i forhold til de reduserte støyulempene, kan de veiledende støygrensene avvikes med inntil 5 dB. NS 8175 gjelder kun for innendørs støy.
	<i>Støysone I</i> Det stilles ingen særskilte krav til støyavbøtende tiltak.
	<i>Støysone II og III</i> Ved søknad om oppføring av nybygg og ved søknader om tilbygg eller påbygging av eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål skal kravene til lydforhold etter NS 8175 og byggeforskriften følges. Dersom kostnadene ved støyisoleringen eller andre avbøtende tiltak ikke står i rimelig forhold til de reduserte støyulempene, kan de veiledende støygrenser avvikes med 5 dB.

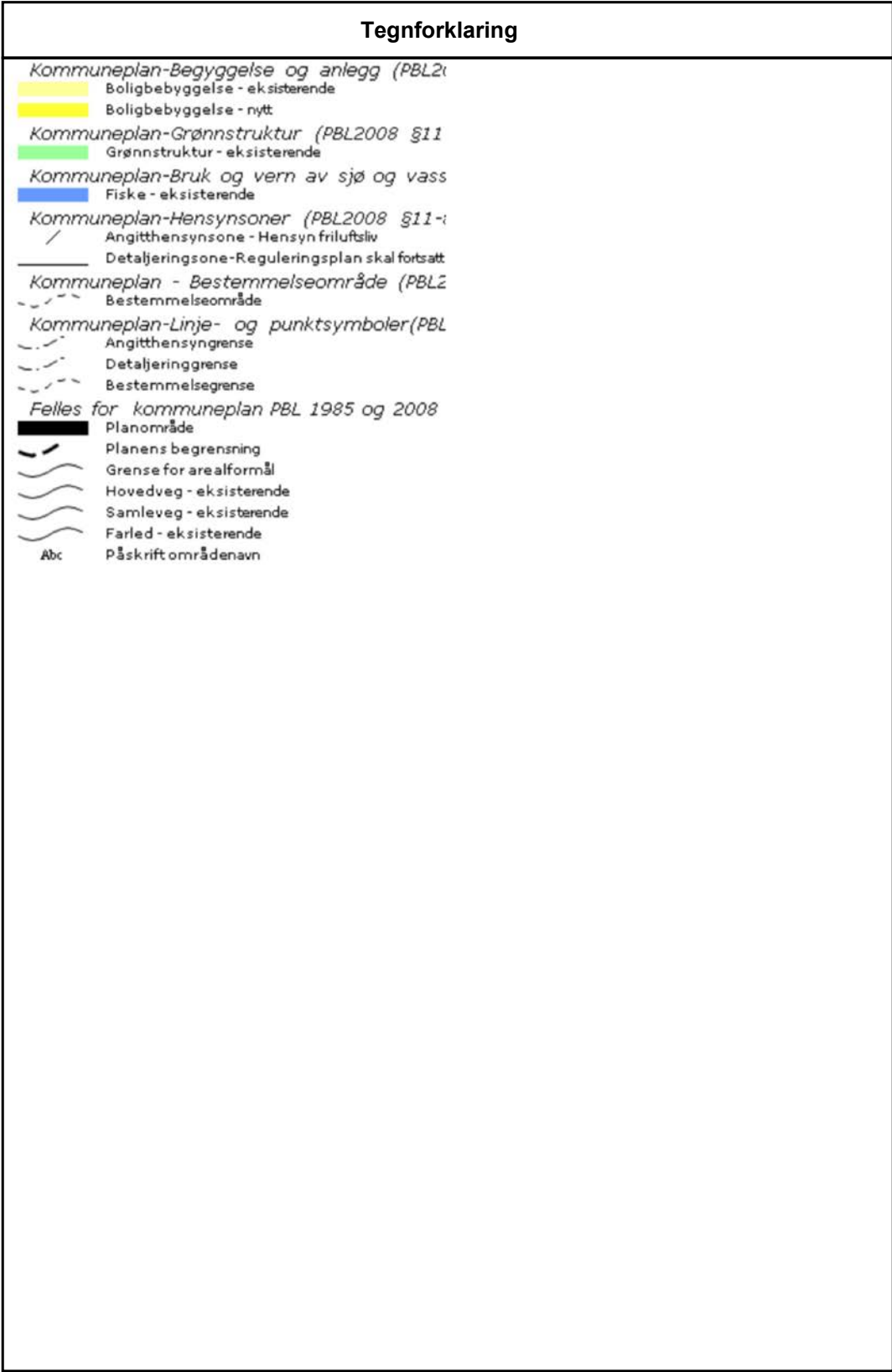
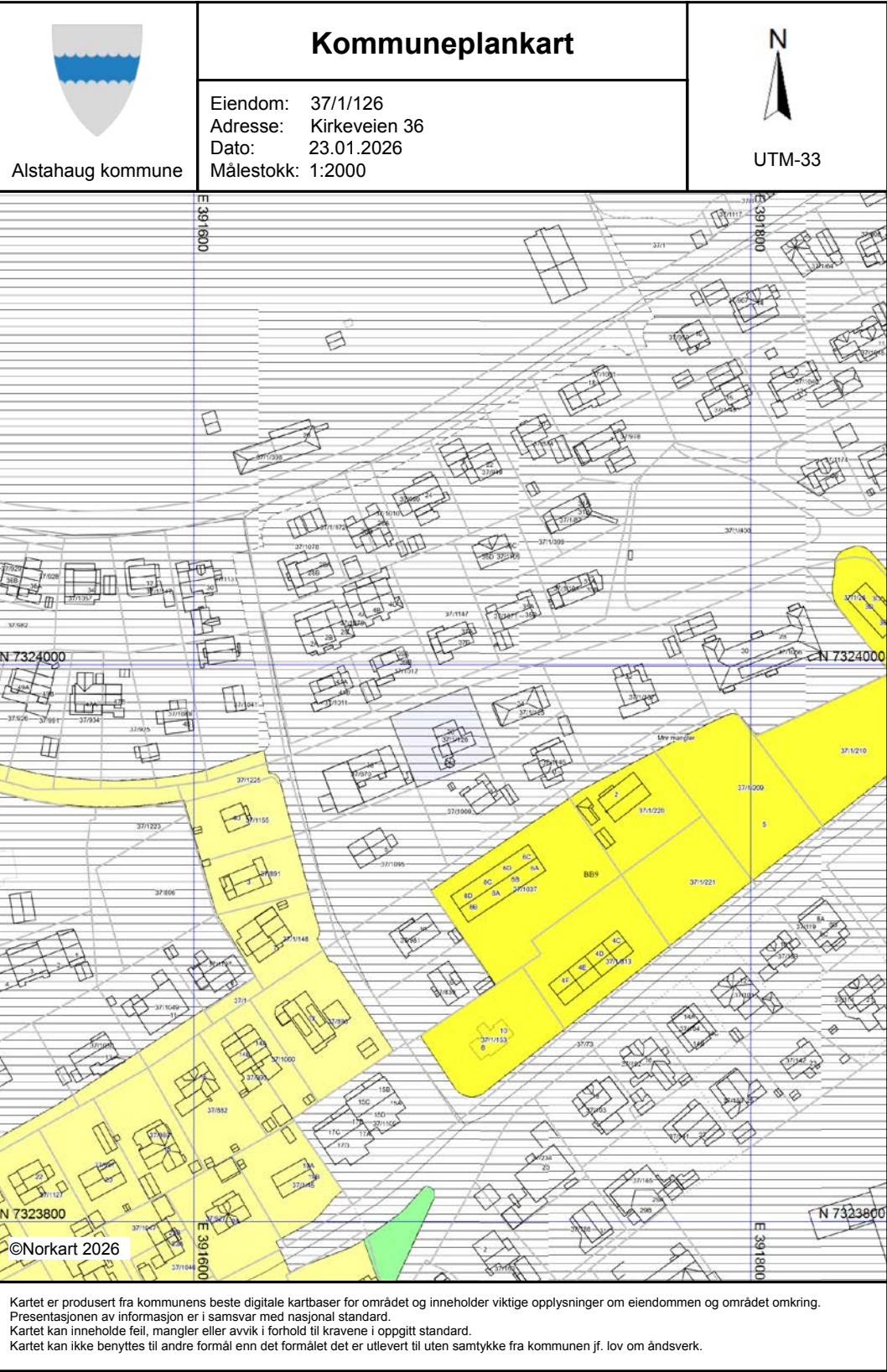
b)	Frisiktsoner i kryssene må ikke skjermes av trær, hekker eller annen vegetasjon.
c)	For områdene SB1 og O6 gjelder følgende: Byggene på området SB1 og O6 tillates ikke revet. Innenfor områdene kan bygningene istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusutforming og materialbruk opprettholdes mest mulig. Krav om bevaring gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense hvor det er forstøtningsmur, port gjerde og/eller kjøreareal. Nye innhegninger skal godkjennes særskilt av plan- og bygningsmyndighetene og utformes og tilpasses strøkets opprinnelig karakter. Før byggesøknad godkjennes skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservatoren i Nordland.
	For områdene BF1, BF2, BF3 og SB2 gjelder følgende: Bebyggelsen som bevares, tillates modernisert eller omarbeidet med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til oppføring av nybygg eller eksteriør forandring, skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservatoren i Nordland.
§ 14	TILTAK FOR FUNKSJONSHEMMEDE Offentlige trafikkområder og bygg skal tilrettelegges for funksjonshemmede, i henhold til gjeldende retningslinjer og byggeforskrifter.

DEFINISJONER

Pbl.:	Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55.
BYA:	Tillatt bebygd areal angitt i prosent av områdets nettoareal.
Områdets nettoareal:	Hele arealet (inkl. bebygd areal) målt til formålsgrenser.
Bebygd areal:	Summen av de enkelte bygningers grunnflate.
T-8/79	Retningslinjer for vegtrafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven.

PLANKONTORET
TEKNISK ETAT - ALSTAHAUG KOMMUNE

Sandnessjøen	07.07.00 WST
Revisjoner:	
Revidert i henhold til vedtak den 08.09.98 i sak 0048/98 i kommunestyret	07.07.00 WST
Rev. etter forhåndsuttalelse	22.09.00 WST
Revidert i henhold til vedtak den 08.02.01 i sak 0004/01 i kommunestyret.	01.11.01 WST



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

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

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

Vedtatt i kommunestyret: 14.12.16

Saksnr: 89/16

Innhold

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

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

Innledning

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

DEL A

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

DEL B

Inneholder utfyllende retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

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

Retningslinjer:

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

Byutviklingsområder:

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

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.

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

1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

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

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

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

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

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

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

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

2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Byggegrense mot vei

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

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

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

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

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

Hovedløsningen

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

Byggverk for publikum

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

Arbeidsbygning

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

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

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

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

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

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

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

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

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

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

4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

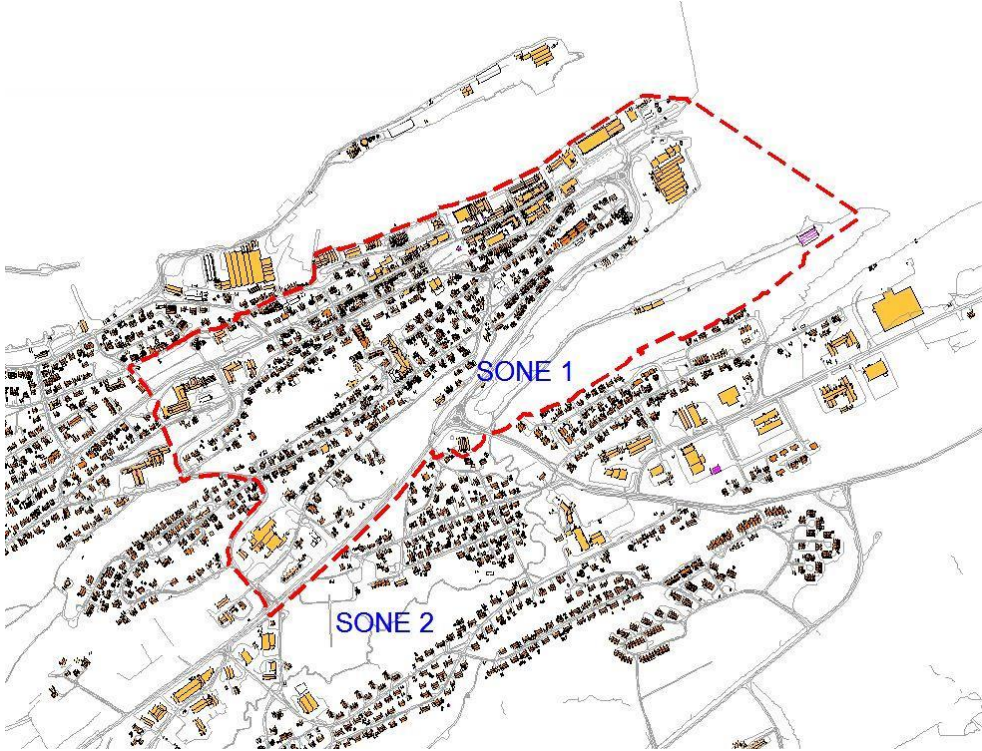
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensning vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
Min. 2 % av antall plasser over 200 plasser
Dimensjonering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

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

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

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

Soner for parkeringsdekning



Figur 1

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Formål	Grunnlag pr. parkeringsplass	Sone1	Sone 2
Bolig	Boenhet	1,0	2,0
	Hybel/hybelleilighet ¹⁾	0,5	1,0
Skole	Pr. elev over 18 år + ansatt	0,4 + 0,8	0,4 + 0,8
Barnehage	Pr. ansatt	0,8	0,8
Kontor	100 m² BRA	1,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter ²⁾	100 m² BRA	1,0	2,0
Kulturhus, kino, kirke, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	1,5	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,3	0,6
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	1,5
Industri, verksted/lager	100 m² BRA eller	1,0	1,0
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	2,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

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

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Formål	Grunnlag for parkeringsplass	Sone 1	Sone 2
Bolig	Boenhet	2,0	2,0
	Hybel/hybelleilighet ¹⁾	1,0	1,0
Skole	Pr. elev + ansatt	0,7+ 0,4	0,7+ 0,4
Barnehage	Pr. ansatt	0,4	0,4
Kontor	100 m² BRA	2,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter for detaljhandel ²⁾	100 m² BRA	2,0	2,0
		1,0	1,0
Kulturhus, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	2,0	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,2	0,1
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	0,5
Industri, verksted/lager og kjøpesenter for regional storhandel	Pr. 100 m² BRA eller	0,2	0,2
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	1,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

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

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

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

4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)

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

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

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

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

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

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

5. HANDEL

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

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

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

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

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

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

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

<u>Høyspenningsanlegg</u> Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:	
Spenning	Avstand (minimum horisontale avstand)
420 kV-800A	105 meter
300 kv-800A	67 meter
132kV-200A	37 meter
20 kV - 20 A	10 meter
<u>Strømførende jordkabel</u> For bebyggelse for opphold av personer er byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer minimum 6 meter fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

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

9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

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

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

Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)		
PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m ² / bolig
Innenfor sentrumsavgrensing		
	Bybebyggelse/blandingsområde	3
	Boligområde, leilighetsbygg	3
Utenfor sentrumsavgrensing		
	Boligområde, leilighetsbygg	5
	Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50	50
	Boligområde, småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m2	100
	Boligområde, enebolig	200
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m ² / bolig
Innenfor sentrumsavgrensing		
	Bybebyggelse/blandingsområde	15
	Boligområde, leilighetsbygg	20
Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsavgrensing kan tillates på takterrasser		
Utenfor sentrumsavgrensing		
	Leilighetsbygg	30
	Småhus	100

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

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

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

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

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

9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

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

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

9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

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

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

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

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

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

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

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

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

Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

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

12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I område regulert til spredt bebyggelse er det ikke krav om reguleringsplan dersom ikke annet er sagt for området. Detaljert situasjonsplan skal utarbeides før tiltak kan godkjennes.
- Bebyggelsen skal ikke plasseres på dyrka mark eller produktiv skogareal.
- Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flytt- og svømmeleier for reindrift.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR- område, med strandsonen, og bør ikke stenge for videre utnytting av området til bolig- og fritidsbebyggelse.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter, viktige viltområder og områder for tamrein.
- I områder med privat vannforsyning og ved vassdrag skal valg av avløpsløsning vurderes strengt.
- For området Offersøy (området fra Skogland til Skjellosen) skal all ny bebyggelse langs riksvei 17 lokaliseres til eksisterende offentlige sideveier eller eksisterende private veger.
- Fritidsbebyggelse (hytter) tillates med maks mønehøyde 6 m, og areal skal ikke overstige 100 m² bruksareal (BRA).
- Ved anlegg av 3 eller flere hytter/tomter med innbyrdes avstand mindre enn 100 meter tillates ikke etablering før området inngår i reguleringsplan.
- Størrelse på naust begrenses til et maksimalt bruksareal (BRA) på 30m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringsvalg.

Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakultur_loven.

Anlegg må planlegges og utformes i henhold til gjeldende lovverk (Akvakultur_loven, Forurensnings_loven, Havne- og farvanns_loven osv.)

13.5 Kombinert formål, FFFN

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

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

14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

For sone H190_1 i Temakart 1(Sikringssone- Sandnessjøen lufthavn Stokka):

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

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

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

For sone H190_2 i Temakart 1:

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

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

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

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

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

Hensyn reindrift H520:
Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone. Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynsone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

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

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

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

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

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

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

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

Område som skal reguleres til reindriftformål.

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

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

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESMRÅDER

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

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

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

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

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

Sandnessjøen som kommunesenter

Retningslinjer

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

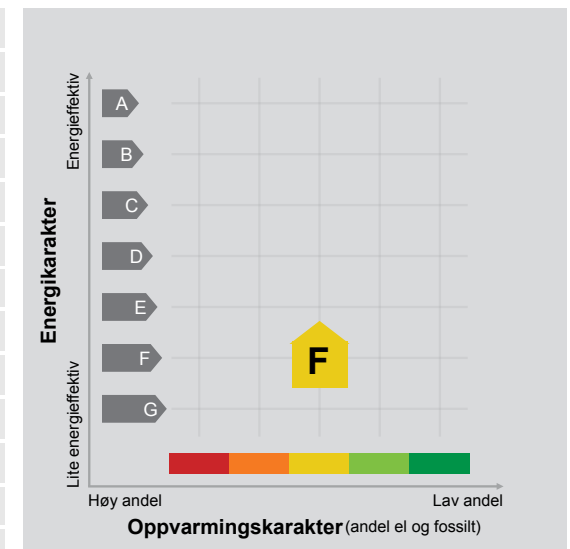
Ved valg av bygningsmaterialer ved ny bebyggelse eller rehabilitering skal en ta sikte på å tilbakeføre bygningens opprinnelige materialbruk når det gjelder utvendig kledning og taktekking. Utvendig kledning skal være trepanel, og taktekking bør være skiferstein eller keramiske panner.

Bygningsdetaljer

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



Adresse	Kirkeveien 36
Postnummer	8800
Sted	SANDNESSJØEN
Kommunenavn	Alstahaug
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	126
Byggningsnummer	187808839
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60588
Dato	16.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 16 605 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 605 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



9 av 10
boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha
Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kirkeveien 36
8800 SANDNESSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Stina Hermansen

Telefon: 916 05 346
E-post: stina.hermansen@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