

aktiv.



Åsmund Vinjes gate 10, 8802 SANDNESSJØEN

**Ura - Flott familievennlig bolig
over 2 plan - Garasje og carport -
Blindgate - Panoramautsikt**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Omkostn.: Kr 156 240,-
Total ink omk.: Kr 6 356 240,-
Selger: Lise Olderskog Langø
Bård Anders Langø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 295/299 kvm
Tomtstr.: 1193.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 1035
Oppdragsnr.: 1801240091

Ura - Flott familievennlig bolig over 2 plan - Garasje og carport - Blindgate - Panoramautsikt

Dette er en frittliggende bolig med jacuzzi og en fabelaktig utsikt. Boligen har fin planløsning, er arealeffektiv og funksjonell. Pent opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårds plass med belegningsheller i deler av innkjørsel.

- Innholdsrikt hus over 2 plan med gode muligheter
- Koselig stue med gjennomgående lys fra store vindusflater
- Flott kjøkken med integrerte hvitevarer
- Kjellerstue
- 4 soverom
- Walk-in Closet
- 2 bad
- 2 Varmepumper fra 2023
- Vedovn i stue og peis i kjellerstue
- God bodplass
- Flere terrasser rundt boligen med gode solforhold
- Garasje og carport
- El-bil-lader

Kort fortalt om nærområdet

- Kort vei til Ura barnehage, Ura barneskole og dagligvarebutikker
- Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæringsskjema	98
Egenerklæring	99
Kommunale opplysninger	104
Nabolagsprofil	154
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 295 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 299 m²

TBA: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 162 m² Entré/gang, Trapperom , Mellomgang, Vaskerom , Kott , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Garasje , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Stue

1. etasje

BRA-i: 133 m² Entré/gang, Mellomgang, Garderobe , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Kjøkken/ med trapp til sokkeetasje, Stue
BRA-e: 4 m² Bod m/ utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

Kjeller

53 m²

1. etasje

42 m²

Ikke målbare arealer

Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.11.1979 der carport og garasje

ikke er inntegnet, og godkjente tegninger med carport og garasje.

Takstmannen tror byggetegningene ble revidert før byggingen av huset startet, og huset ble trolig opprinnelig bygget med carport og garasje.

Det er i ettertid blitt gjort noen bruksendringer:

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bad og wc, har lettvegg mellom rom blitt fjernet og rommet benyttes som bad/wc (ikke søknadspliktig).

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bad/wc (ikke søknadspliktig).

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjøll og mat, benyttes i dag som vaskerom.

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som wc/dusj, benyttes i dag som bod.

Utvendig:

- Deler av terrasse på fasade mot nordvest (yttervegg på stue/kjøkken) er ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring/ godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 09.11.1981

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1193.6 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass, belegningsheller i deler av innkjørsel på fasade mot sørøst.

Beliggenhet

Eiendommen i Ura ca. 3,5 kilometer fra sentrum av Sandnessjøen. God utsikt mot Alstenfjorden og bakenforliggende øyer. Fra eiendommen er det kort vei til Ura barnehage, Ura barneskole og dagligvarebutikker.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1981, bygd over 2 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Småbarnsforeldrenes bhg Alstahaug 12 min å gå

Ura barnehage (1-5 år) 19 min å gå

Stamnes barnehage (1-5 år) 5 min med bil

Skoler

Ura skole (1-4 kl.) 14 min å gå

Bjarnetjønna skole (5-7 kl.) 5 min med bil

Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min å gå

Sandnessjøen videregående skole 26 min å gå

Sport

Ura skole Ballbinge, Ballspill 12 min å gå

Lyngåsen grusbane, Fotball 22 min å gå

Apollon Senter 7 min å gå

Feel24 Sandnessjøen 7 min med bil

Offentlig kommunikasjon

Buss: Novikveien 122 , Linje 205, 704, 705, 23-704 0.5 km (6 min å gå)

Fly: Sandnessjøen lufthavn Stokka (10 min med bil)

Bygningssakkyndig

Dag Ottar Mikalsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.10.2024 av Dag Ottar Mikalsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av to stk varmpumper, nye elektroniske termostater i huset, spabad og el-bil lader.

Arbeid utført av Mathisen Drift AS

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Installert november 2023 av Mathisen Drift AS

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet ut vinduer og dør, og satt inn to stk nye skyvedører i kjeller og soverom.

Arbeid utført av Femur Eiendom AS

Innhold

Hovedetasje: Entré/gang, Mellomgang, Garderobe , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Kjøkken/ med trapp til sokkeletasje, Stue, Bod m/ utvendig adkomst

Sokkeletasje: Entré/gang, Trapperom , Mellomgang, Vaskerom , Kott , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Garasje , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Stue

Garasje og carport

Standard

Enebolig - Byggeår: 1981

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato. Dette gjelder blant annet enkelte elementer som tak, enkelte vinduer og dører, drenering og bordkledning. Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller omfattende oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.11.1979 der carport og garasje ikke er inntegnet, og godkjente tegninger med carport og garasje. Takstmannen tror byggetegningene ble revidert før byggingen av huset startet, og huset ble trolig opprinnelig bygget med carport og garasje.

Det er i ettertid blitt gjort noen bruksendringer:

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bad og wc, har lettvegg mellom rom blitt fjernet og rommet benyttes som bad/wc (ikke søknadspliktig).

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bad/wc (ikke søknadspliktig).

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjøll og mat, benyttes i dag som

vaskerom.

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som wc/dusj, benyttes i dag som bod.

Utvendig:

- Deler av terrasse på fasade mot nordvest (yttervegg på stue/kjøkken) er ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring/ godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering. Det foreligger ferdigattest på boligen datert 09.11.1981.

UTVENDIG

Taket på hoveddelen er tekket med betongtakstein, tak over hovedinngangsdør, carport og bod med utvendig adkomst er tekket med takpapp. Ukjent type undertak på hoveddelen. Renner og nedløp av aluminium. Stige av metall til pipen. to luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre som trolig er isolert med ca. 10-15 cm isolasjon, eier opplyser om at yttervegg i stue/kjøkken (på fasade mot nordvest) er etterisolert. Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelse er basert på total veggtykkelse. Valmtak takkonstruksjon av tre med W-takstoler Taktro av rupanel. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med sydde matter på deler av loftskillet. Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med stige i hovedetasjen. Malte vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår og malte vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020. Inngangsdør hovedetasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Inngangsdør i sokkeletasjen: Isolert dør av teak med sidefelt. Dør er fra byggeår. Skyvebalkongdør stue i hovedetasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2010. Skyvebalkongdør i soverom i hovedetasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2024. Skyvebalkongdør i stue i sokkeletasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2024. Terrasse i hovedetasjen på ca. 35 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen og trapp fra hage. Veranda i hovedetasjen på ca. 7 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Adkomst via dør fra soverom. Markterrasse på ca. 47 m² med utgang fra kjellerstue. Markterrasse er fra 2024. Markplattung på ca. 6 m² ved inngangsdør til sokkeletasje. Åpen trapp av tre til terrasse.

INNVENDIG

Hovedetasje:

Gulv er tekket med fliser, parkett og laminat. Vegger er tekket med malt panel, fliser, Tapet og malte plater. Himlinger er tekket med malt panel og malte plater.

Sokkeletasje: Gulv er tekket med skiferfliser, belegg og laminat. Vegger er tekket med malt panel, villmarkspanel, ubehandlet panel, malt strie og walls2paint. Himlinger er tekket med malt panel og ubehandlet panel. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert

med trebjelkelag. I sokkeletasjen er det støpt såle direkte på grunnen. Det er ikke utført radonmåling. Strålevern forskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger. Boligen har elementpipe, vedovn, åpen peis, peis med innsats og sotluke. Eier opplyser om at feievesenet hadde kontroll i 2024, ingen avvik ble registrert. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er mulig å fuktmåle direkte i grunnmur i deler av sokkeletasjen. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert i denne delen av konstruksjonen. Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Malte trappevanger med inntrinn av eik. Glassrekkverk med håndløper av eik. Boligen har formpressede dører, slette finerdører og speildører med glassfelt.

VÅTROM

Bad/wc

Badet er fra 2005. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med to nedfelte servanter med blandebatteri. Laminert skrog med laminerte fronter og speilskap over servant. Veggmontert toalett. Badekar. Dusjnische med vegg av glassbyggerstein og dør av glass. Vegghengt blandebatteri med takdusj. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre/gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

Vaskerom

Vegger er tekket med panel. Himling er tekket med panel. Gulvet er tekket med belegg. Plastsluk fra byggeår i gulvet. Utslagsvask av metall med vegghengt blandebatteri. Laminert skrog med laminerte slette fronter. Varmekabler fra byggeår i gulvet. Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc

Baderommet er fra 2022. Arbeidet er utført av firma. Vegger er tekket med mikrosegment. Himlingen er tekket med panel, downlights im himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Slukrist i dusjnische. Servant med ett-greps blandebatteri. Laminert skrog med laminerte fronter og laminert benkeplate. Speil med integrert lys. Hyller montert på vegg over Baderomsinnredning. Veggmontert toalett. Dusjvegg med dører av glass. Veggmontert blandebatteri med takdusj i dusjnische. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking ble ikke foretatt da det er mulighet til å fuktmåle direkte i svill fra tilstøtende rom, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

Laminerte skrog med slette fronter. Kjøkkenøy med induksjonstopp og vask av stål med ett-greps blandebatteri. Corian benkeplater. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr. Integrert dampovn. Integrert

mikro. Integrert kaffemaskin. Integrert kjøleskap.
Mekanisk avtrekk over induksjonstopp i kjøkkenøy.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør). Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasje. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har to varmepumper:

- Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023, montert i stuen i hovedetasjen.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023, montert i kjellerstue.

Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2003, plassert i bod i sokkeletasjen.

El-skap plassert i entré. Automatsikringer og måler. Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 3 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 10 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 8 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme i hovedetasje:

-Elektriske varmekabler på et soverom, entré og på bad/wc.

Gulvvarme i sokkeletasje:

- Elektriske varmekabler på soverom, entré, trappegang og kjellerstue. Siste kontroll fra Linea ble utført den 18.05.2015. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør. Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

ELEKTRISK ANLEGG

Siste kontroll fra Linea ble utført den 18.05.2015. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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.

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

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 fra forskjellige årstall.

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 Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i nyere tid.

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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 Siste kontroll fra Linea ble utført den 18.05.2015. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei

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

BRANNTEKNISKE FORHOLD

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er fra byggeår.

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Støttemurer av betong og betongstein.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

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

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater

Hovedetasje:

Gulv er tekket med fliser, parkett og laminat.

Vegger er tekket med malt panel, fliser, Tapet og malte plater.

Himlinger er tekket med malt panel og malte plater.

Sokkeletasje:

Gulv er tekket med skiferfliser, belegg og laminat.

Vegger er tekket med malt panel, villmarkspanel, ubehandlet panel, malt strie og walls2paint.

Himlinger er tekket med malt panel og ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, åpen peis, peis med innsats og sotluke.

Eier opplyser om at feievesenet hadde kontroll i 2024, ingen avvik ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er sprekk i brannmur i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører

Boligen har formpressede dører, slette finerdører og speildører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører/karmer har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall til sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Sokkeetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av vaskerommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

større vannansamlinger.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for overvann. Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden rundt bygningskroppen i perioder med mye nedbør/snøsmelting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Taket på hoveddelen er tekket med betongtakstein, tak over hovedinngangsdør, carport og bod med utvendig adkomst er tekket med takpapp.

Ukjent type undertak på hoveddelen.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium. Stige av metall til pipen. to luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe malingsavflassing på pipe.

Renner og nedløp er av eldre dato og har tegn som tyder på at det kan være lekkasjer i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Overvåk tilstanden.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som trolig er isolert med ca. 10-15 cm isolasjon, eier opplyser om at yttervegg i stue/kjøkken (på fasade mot nordvest) er etterisolert. Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelse er basert på total veggtykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av bordkledningen fra byggeår er moden for utskifting.

Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting. Dette for å forlenge levetiden på ytterkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Valmtak takkonstruksjon av tre med W-takstoler

Taktro av rupanel.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med sydde matter på deler av loftskillet.

Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med stige i hovedetasjen.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i søyler ved terrassen.

Det er noe begrenset mulighet for inspeksjon av hele kaldloftet pga. lav høyde/vanskelig adkomst.

I tidligere takstrappport ble det registrert spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av søyler med råteskader bør påregnes.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer

Malte vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår og malte vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer fra byggeår bør påregnes i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører

Inngangsdør hovedetasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Inngangsdør i sokkeletasjen: Isolert dør av teak med sidefelt. Dør er fra byggeår.

Skyvebalkongdør stue i hovedetasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2010.

Skyvebalkongdør i soverom i hovedetasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2024.

Skyvebalkongdør i stue i sokkeletasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør i sokkeletasjen: Dør er værslitt og det er skadet glass i sidefelt.

Inngangsdør i hovedetasjen: Dør har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av inngangsdør og sidefelt i sokkeletasjen bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i hovedetasjen på ca. 35 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen og trapp fra hage.

Veranda i hovedetasjen på ca. 7 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Adkomst via dør fra soverom.

Markterrasse på ca. 47 m² med utgang fra kjellerstue. Markterrasse er fra 2024.

Markplattning på ca. 6 m² ved inngangsdør til sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er værslitt.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser av alder og tilstand på tettesjikt/membran på terrasse anbefales.

Overflatebehandling av værslitt rekkverk anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Garasje oppført inntil boligen

Garasje på ca. 16,5 m² oppført inntil boligen.

Enkel beskrivelse:

Støpt plate med yttervegger/grunnmurer av lettklinkerblokker.

Tak av støpt betongdekke.

Vippeport av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til fuktgjennomtrenging i tak og vegger (saltutslag).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Innvendig > Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er mulig å fuktmåle direkte i grunnmur i deler av sokkeletasjen. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert i denne delen av konstruksjonen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har innredede rom under terreng i sokkeletasjen, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på innredede rom under terreng.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Umiddelbare tiltak ikke nødvendig, våtrommet har en forventet levetid på ca. 20 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det bemerkes at sluk på baderommet er delvis avsperrert med bunnlist for dusjvegg.

Ved en eventuell vannlekkasje fra utsiden av dusjnise, vil det samle seg en del vann på badegulvet før det renner til sluk.

Det ble fuktmålt i gulvet ved befarings, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

Nærmere undersøkelser av fuktverdier i gulvet bør vurderes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).

Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder eldre vannledninger av kobber.

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av hovedstoppekran bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2003, plassert i bod i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Drenering er fra byggeår.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter/hull i grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utettheter/hull i grunnmursplast må tettes.

Siden sokkeletasjen er innredet bør tilstanden på dreneringen overvåkes nøye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk/riss i grunnmuren.

Boligen har grunnmurer som er innvendig kledd og det er ikke mulighet til å besiktige tilstanden innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på sprekker/riss for å se at de ikke utvikler seg.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

Åpen trapp av tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til terrasse mangler rekkverk og er over 50 cm fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell

Vegger er tekket med panel.

Himling er tekket med panel.

Gulvet er tekket med belegg.

Plastsluk fra byggeår i gulvet.

Utslagsvask av metall med vegghengt blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte slette fronter.

Varmekabler fra byggeår i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom, og fordi forventet brukstid på sluk og tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

Modernisering/oppgraderinger

Oppgraderinger av nyere dato:

- Skyvebalkongdører i stue i sokkeletasje og soverom i hovedetasje fra 2024.
- Markterrasse fra 2024.
- Varmepumper fra 2023.
- Elbillader fra 2023.
- Nye termostater for gulvvarme i soverom, trappegang og kjellerstue i sokkeletasje fra 2023.
- Bad/wc i sokkeletasje fra 2022.
- Byttet enkelte vinduer i hovedetasjen i 2020.
- Kjøkkeninnredning er fra 2011.
- Vedovn i stuen i hovedetasje fra 2011.
- Innmat i sikringsskap fra 2011.

Parkering

Garasje, carport og på egen eiendom

Forsikringsselskap

DNB

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen i hovedetasje

Boligen har to varmpumper:

- Luft-til-luft varmpumpe av merket Daikin fra 2023, montert i stuen i hovedetasjen.
- Luft-til-luft varmpumpe av merket Daikin fra 2023, montert i kjellerstue.

Gulvvarme i hovedetasje:

- Elektriske varmekabler på et soverom, entré og på bad/wc.
- Gulvvarme i sokkeletasje:
- Elektriske varmekabler på soverom, entré, trappegang og kjellerstue.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 200 000

Kommunale avgifter

Kr 25 312

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter; det bemerkes at beløpet er for 2023

Skattetakst: Kr. 2 348 000,- År: 2023. I følge opplysninger fra Alstahaug Kommune.

Eiendomsskatt

Kr 6 574

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 455 018

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 529 067

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm

Renovasjon: Kr. 6 628 pr. år

Forsikring; Årlig beløp estimert av takstingeniøren: Kr. 10 000,-

Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: Kr. 44 000,-

Tilbud 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 1035 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:

1820/37/1035:

15.07.2004 - Dokumentnr: 2931 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1820 Gnr:37 Bnr:1

15.07.2004 - Dokumentnr: 2931 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1820 Gnr:37 Bnr:1 Fnr:321

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.11.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1981.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Segelbergan 2(myrholt)", plan-ID 504211. Ikrafttredelse 18.06.1976.

Det bemerkes at 341 m² av tomtearealet er regulert til kjørevei.

Takstingeniøren anbefaler nærmere undersøkelser med kommunen for å avklare om dette kan ha innvirkning på eiendommens utnyttelsesgrad (BYA (bebygd areal)).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

156 240 (Omkostninger totalt)

171 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

174 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 356 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 371 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 374 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.900,- og oppgjørshonorar kr 5.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter...Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

Ansvarlig megler

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen

Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

31.10.2024



Velkommen til Åsmund Vinjes Gate 10



Lys og flott stue med peis midt i rommet som gir god varme gjennom kjølige høst og vinterdager



Bare å nyte den flotte utsikten fra godstolen



De store vindusflatene gir et godt lysinnslipp i rommet



Terrasse i hovedetasjen på ca. 35 m²



Overbygget terrasse



Fra stua er det delvis åpent inn til kjøkkenet



Fra stue og inn til husets hjerte, kjøkkenet



Spisebordet har sin naturlige plass foran kjøkkenet



Stilrent, lyst og lekkert!



Laminerte skrog med slette fronter. Kjøkkenøy med induksjonstopp og vask av stål med ett-greps blandebatteri. Corian benkeplater. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.



Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr. Integrert dampovn. Integrert mikro. Integrert kaffemaskin. Integrert kjøleskap. Mekanisk avtrekk over induksjonstopp i kjøkkenøy



Kjøkken og stue





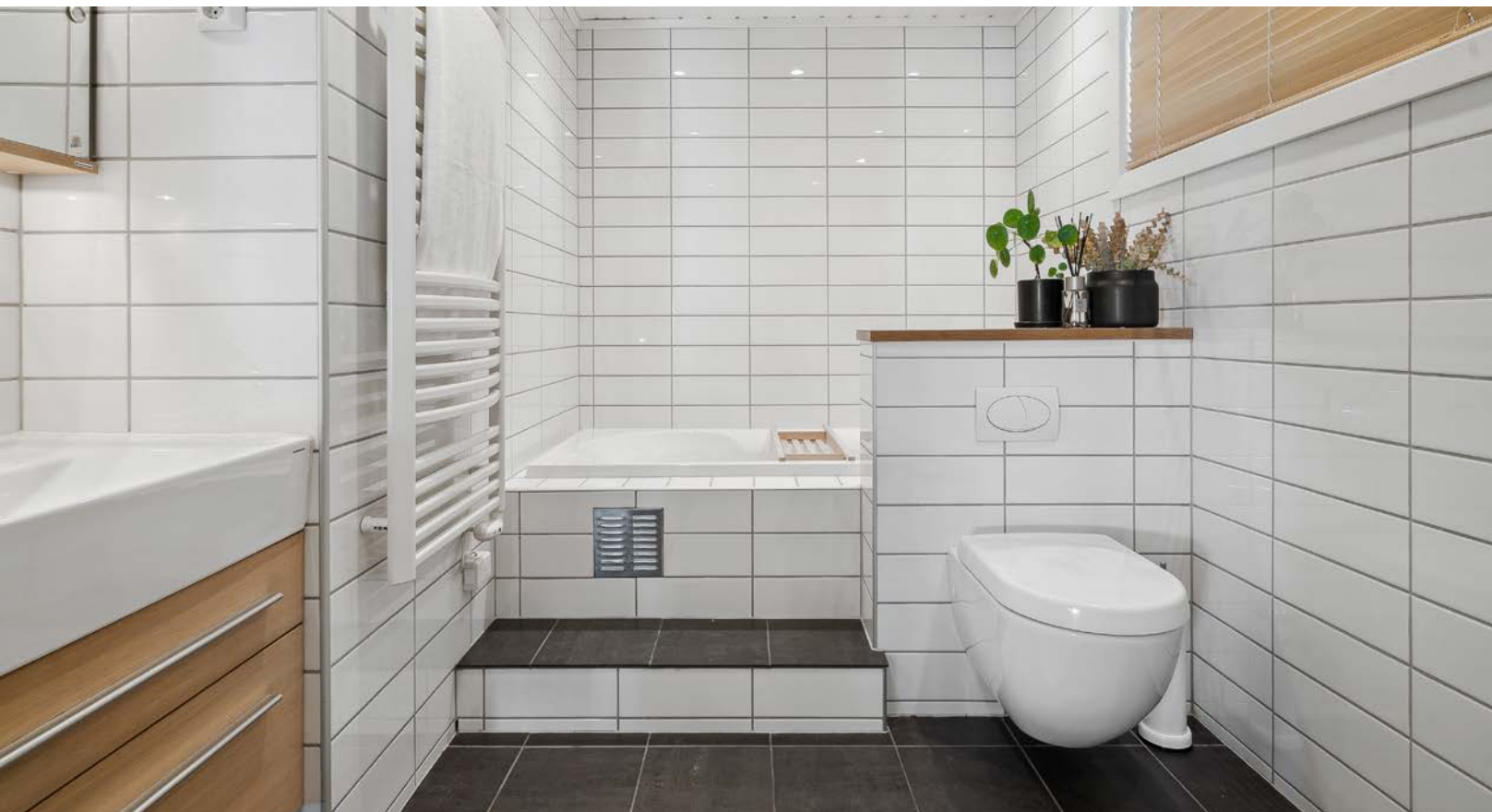
Skyvebalkongdør i soverom i hovedetasje satt inn i 2024



Soverom 2



Badet har innredning med to nedfelte servanter med blandebatteri. Laminert skrog med laminerte fronter og speilskap over servant.



Veggmontert toalett. Badekar. Dusjnise med vegg av glassbyggerstein og dør av glass. Vegghengt blandebatteri med takdusj. Det er mekanisk avtrekk



Gulvet på badet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.



Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Malte trappevanger med inntrinn av eik. Glassrekkverk med håndløper av eik.



Soverom 3, underetasje



Soverom 3



Soverom 4, underetasje



Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Servant med ett-greps blandebatteri. Laminert skrog med laminerte fronter og laminert benkeplate. Speil med integrert lys.



Veggmontert toalett. Dusjvegg med dører av glass. Veggmontert blandebatteri med takdusj i dusjnische. Det er mekanisk avtrekk.



Entrè



Fasade av bolig og garasje



Carport over garasjen



Fasade



Fasade



Utsikt mot Dønna og Herøy fra balkongen



Panoramautsikt, og denne utsikten kan bli din!



Vakre Helgelandskysten



God utsikt mot Alstenfjorden og bakenforliggende øyer



Lunt og koselig i hagen



Dønna rett fram



Stemningsbilde (privat foto)



Dønna i solnedgang, privat foto



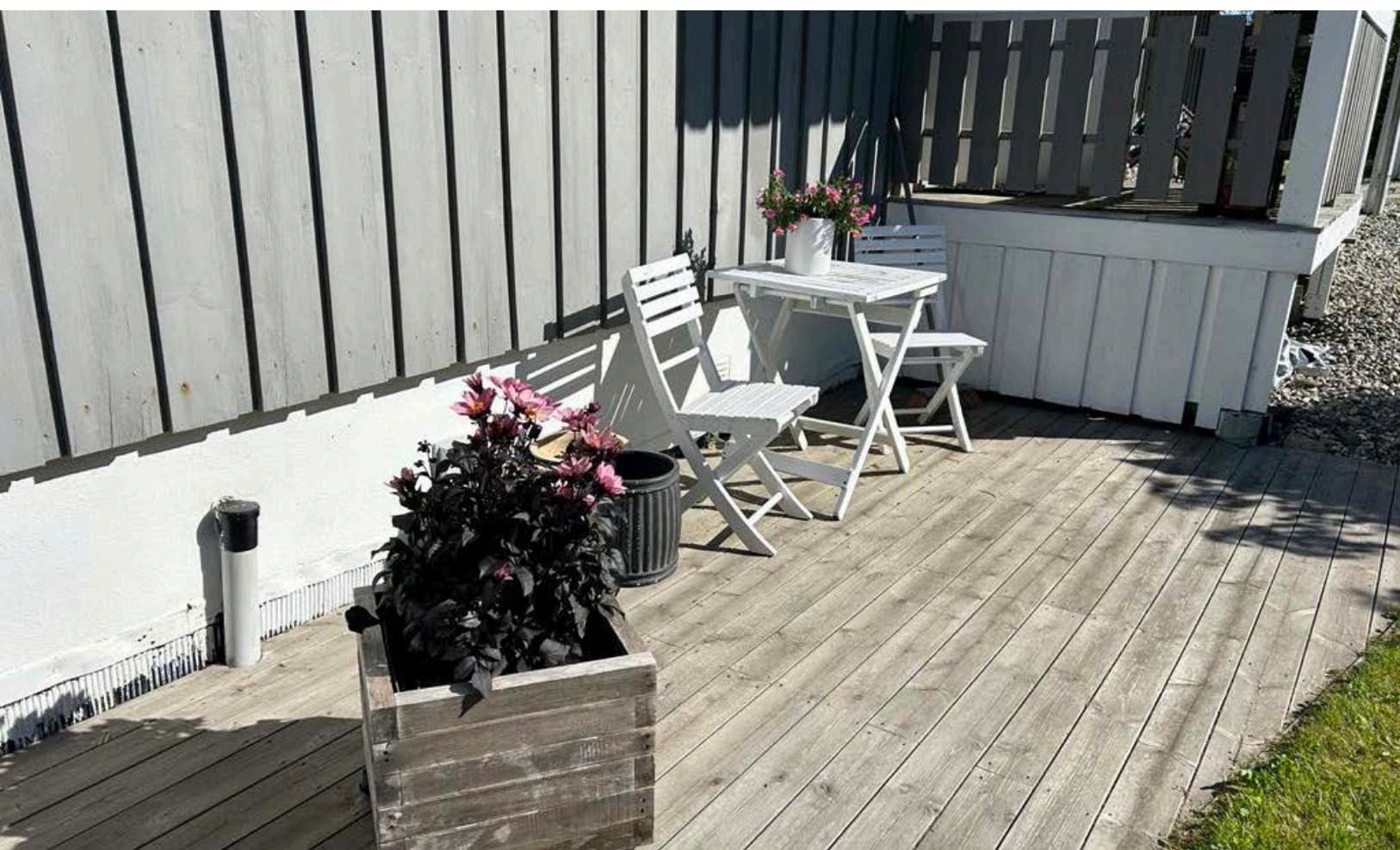
Skyvebalkongdør i stue i sokkeletasje satt inn i 2024
(privat foto)



Utsikt fra kjellerstue (privat foto)



Utsikt fra kjellerstue (privat foto)





Privat foto



God plass for forskjellige hagemøbler, privat foto



3_2_2Dplan_3.jpg

Det bemerkes at vindu på hovedsoverom er byttet ut med skyvedør.



2_1_2Dplan_3.jpg

Det bemerkes at 2 av vinduene i sokkelen er byttet ut i skyvedør hvor vinduene går helt til gulvet

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Åsmund Vinjes gate 10, 8802 SANDNESSJØEN
 ALSTHAUG kommune
 # gnr. 37, bnr. 1035

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 29.10.2024

Oppdragsnr.: 12315-2135

Referansenummer: DK6151

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VETNO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrappert av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrappert over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrappert av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarings.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktige: Våre takstrappert er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelige: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato. Dette gjelder blant annet enkelte elementer som tak, enkelte vinduer og dører, drenering og bordkledning. Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller omfattende oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på hoveddelen er tekket med betongtakstein, tak over hovedinngangsdør, carport og bod med utvendig adkomst er tekket med takpapp.

Ukjent type undertak på hoveddelen.

Renner og nedløp av aluminium. Stige av metall til pipen. to luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre som trolig er isolert med ca. 10-15 cm isolasjon, eier opplyser om at yttervegg i stue/kjøkken (på fasade mot nordvest) er etterisolert. Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelse er basert på total veggtykkelse.

Valmtak takkonstruksjon av tre med W-takstoler
Taktro av rupanel.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med sydde matter på deler av loftskillet.

Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med stige i hovedetasjen.

Malte vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår og malte vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020.

Inngangsdør hovedetasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Inngangsdør i sokkeletasjen: Isolert dør av teak med sidefelt. Dør er fra byggeår.

Skyvebalkongdør stue i hovedetasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2010.

Skyvebalkongdør i soverom i hovedetasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2024.

Skyvebalkongdør i stue i sokkeletasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2024.

Terrasse i hovedetasjen på ca. 35 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen og trapp fra hage.

Veranda i hovedetasjen på ca. 7 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Adkomst via dør fra soverom.

Markterrasse på ca. 47 m² med utgang fra kjellerstue. Markterrasse er fra 2024.

Markplattung på ca. 6 m² ved inngangsdør til sokkeletasje.

Åpen trapp av tre til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hovedetasje:

Gulv er tekket med fliser, parkett og laminat.

Vegger er tekket med malt panel, fliser, Tapet og malte plater.

Himlinger er tekket med malt panel og malte plater.

Sokkeletasje:

Gulv er tekket med skiferfliser, belegg og laminat.

Vegger er tekket med malt panel, villmarkspanel, ubehandlet panel, malt strie og walls2paint.

Himlinger er tekket med malt panel og ubehandlet panel.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I sokkeletasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Det er ikke utført radonmåling.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

Boligen har elementpipe, vedovn, åpen peis, peis med innsats og sotluke.

Eier opplyser om at feievesenet hadde kontroll i 2024, ingen avvik ble registrert.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er mulig å fuktmåle direkte i grunnmur i deler av sokkeletasjen. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert i denne delen av konstruksjonen.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Malte trappevanger med inntrinn av eik. Glassrekkverk med håndløper av eik.

Boligen har formpressede dører, slette finerdører og speildører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Badet er fra 2005. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med to nedfelte servanter med blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter og speilskap over servant.

Veggmontert toalett.

Badekar.

Dusjnise med vegg av glassbyggerstein og dør av glass.

Vegghengt blandebatteri med takdusj.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre/gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

Vaskerom

Vegger er tekket med panel.

Himling er tekket med panel.

Gulvet er tekket med belegg.

Plastsluk fra byggeår i gulvet.

Utslagsvask av metall med vegghengt blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte slette fronter.

Varmekabler fra byggeår i gulvet.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc

Baderommet er fra 2022. Arbeidet er utført av firma.

Vegger er tekket med mikrosement.

Himlingen er tekket med panel, downlights i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Slukrist i dusjnise.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter og laminert benkeplate. Speil med integrert lys.

Hyller montert på vegg over

Baderomsinnredning.

Veggmontert toalett.

Dusjvegg med dører av glass.

Veggmontert blandebatteri med takdusj i

dusjnise.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking ble ikke foretatt da det er mulighet til å fuktmåle direkte i svill fra tilstøtende rom, ingen

unormale fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Laminerte skrog med slette fronter.
Kjøkkenøy med induksjonstopp og vask av stål med ett-greps blandeblatter.
Corian benkeplater.
Oppvaskkum med ett-greps blandeblatter.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert komfyr.
Integrert dampovn.
Integrert mikro.
Integrert kaffemaskin.
Integrert kjøleskap.
Mekanisk avtrekk over induksjonstopp i kjøkkenøy.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har to varmpumper:
- Luft-til-luft varmpumpe av merket Daikin fra 2023, montert i stuen i hovedetasjen.
- Luft-til-luft varmpumpe av merket Daikin fra 2023, montert i kjellerstue.
Varmtvannsbereider av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2003, plassert i bod i sokkeletasjen.
El-skap plassert i entré.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 3 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 10 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 8 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme i hovedetasje:

- Elektriske varmekabler på et soverom, entré og på bad/wc.

Gulvvarme i sokkeletasje:

- Elektriske varmekabler på soverom, entré, trappegang og kjellerstue.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 18.05.2015.

Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er fra byggeår.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Støttemurer av betong og betongstein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	299 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	299 m ²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.11.1979 der carport og garasje ikke er inntegnet, og godkjente tegninger med carport og garasje.

Takstmannen tror byggetegningene ble revidert før byggingen av huset startet, og huset ble trolig opprinnelig bygget med carport og garasje.

Det er i ettertid blitt gjort noen bruksendringer:

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bad og wc, har lettvegg mellom rom blitt fjernet og rommet benyttes som bad/wc (ikke søknadspliktig).

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bad/wc (ikke søknadspliktig).
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjøll og mat, benyttes i dag som vaskerom.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som wc/dusj, benyttes i dag som bod.

Utvendig:

- Deler av terrasse på fasade mot nordvest (yttervegg på stue/kjøkken) er ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

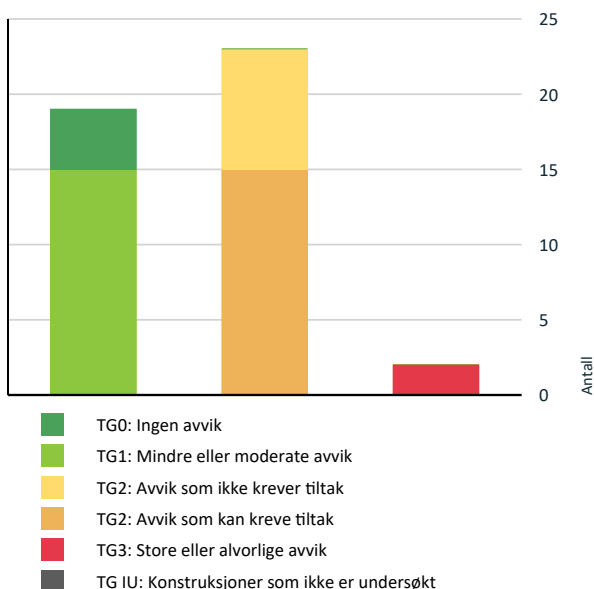
Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 09.11.1981.

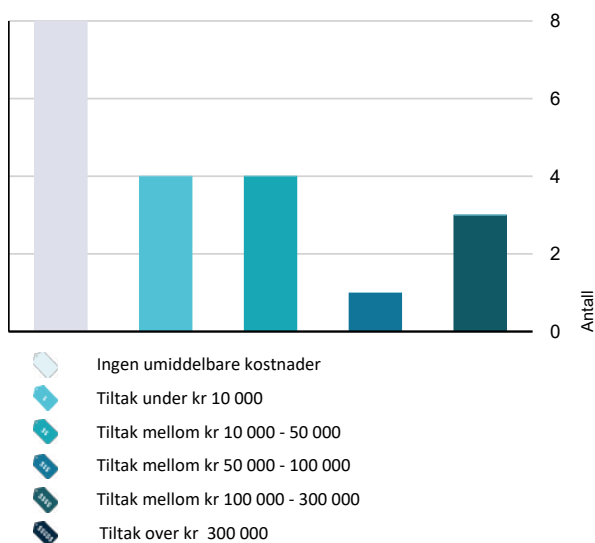
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadsplichtige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel) . Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til terrasse mangler rekkverk og er over 50 cm fra bakkenivå.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom, og fordi forventet brukstid på sluk og tettesjikt er oppbrukt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe malingsavflassing på pipe.

Renner og nedløp er av eldre dato og har tegn som tyder på at det kan være lekkasjer i skjøter.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det er avvik:

Det er registrert råteskader i søyler ved terrassen.
Det er noe begrenset mulighet for inspeksjon av hele kaldloftet pga. lav høyde/ vanskelig adgang.
I tidligere takrapport ble det registrert spor etter mus.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er modne for utskifting.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør i sokkeletasjen: Dør er værslitt og det er skadet glass i sidefelt.
Inngangsdør i hovedetasjen: Dør har noe slitasje.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er værslitt.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Garasje oppført inntil boligen [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er tegn til fuktgjennomtrenging i tak og vegger (saltutslag).

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

Det er avvik:

Boligen har innredede rom under terreng i sokkeletasjen, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det bemerkes at sluk på baderommet er delvis avsperrert med bunnlist for dusjvegg. Ved en eventuell vannlekkasje fra utsiden av dusjnische, vil det samle seg en del vann på badegulvet før det renner til sluk.

Det ble fuktmålt i gulvet ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.

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

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

Avvik på alder gjelder eldre vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert utettheter/hull i grunnmursplast.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er avvik:

Det er registrert sprekke/riss i grunnmuren.
Boligen har grunnmurer som er innvendig kledd og det er ikke mulighet til å besiktige tilstanden innvendig.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er sprekk i brannmur i sokkeletasjen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører/karmer har noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall til sluk i dusjnise.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksohmetsområde for overvann. Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på ferdigattest datert 09.11.1981.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

Modernisering/oppgraderinger	Oppgraderinger av nyere dato: <ul style="list-style-type: none">- Skyvebalkongdører i stue i sokkeletasje og soverom i hovedetasje fra 2024.- Markterrasse fra 2024.- Varmepumper fra 2023.- Elbillader fra 2023.- Nye termostater for gulvvarme i soverom, trappegang og kjellerstue i sokkeletasje fra 2023.- Bad/wc i sokkeletasje fra 2022.- Byttet enkelte vinduer i hovedetasjen i 2020.- Kjøkkeninnredning er fra 2011.- Vedovn i stuen i hovedetasje fra 2011.- Innmat i sikringskap fra 2011.
------------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på hoveddelen er tekket med betongtakstein, tak over hovedinngangsdør, carport og bod med utvendig adkomst er tekket med takpapp. Ukjent type undertak på hoveddelen.

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

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Betongtakstein fra byggeår.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium. Stige av metall til pipen. to luftehatt på taket. Pipen er teknet med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe malingsavflassing på pipe.

Renner og nedløp er av eldre dato og har tegn som tyder på at det kan være lekkasjer i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Malingsavflassing.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som trolig er isolert med ca. 10-15 cm isolasjon, eier opplyser om at yttervegg i stue/kjøkken (på fasade mot nordvest) er etterisolert. Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelser er basert på total veggtkjelning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av bordkledningen fra byggeår er moden for utskifting.

Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting. Dette for å forlenge levetiden på ytterkledningen.

Tilstandsrapport



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak takkonstruksjon av tre med W-takstoler
Taktro av rupanel.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med sydde matter på deler av loftskillet.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med stige i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i søyler ved terrassen.

Det er noe begrenset mulighet for inspeksjon av hele kaldloftet pga. lav høyde/ vanskelig adkomst.
I tidligere takstrappport ble det registrert spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av søyler med råteskader bør påregnes.

Det bør utføres nærme undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble registrert råteskader i søyler.



Begrenset innspeksjonsmuligheter av deler av kaldloftet.

! TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår og malte vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer fra byggeår bør påregnes i nærmeste fremtid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer fra byggeår er moden for utskifting.

TG 2 Dører

Inngangsdør hovedetasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.
Inngangsdør i sokkeletasjen: Isolert dør av teak med sidefelt. Dør er fra byggeår.
Skyvebalkongdør stue i hovedetasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2010.
Skyvebalkongdør i soverom i hovedetasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2024.
Skyvebalkongdør i stue i sokkeletasjen: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør i sokkeletasjen: Dør er værslitt og det er skadet glass i sidefelt.
Inngangsdør i hovedetasjen: Dør har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av inngangsdør og sidefelt i sokkeletasjen bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er knust glass i sidefelt.



Dør er værslitt.



Skyvebalkongdør fra 2024.



Inngangsdør i hovedetasjen har noe slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i hovedetasjen på ca. 35 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen og trapp fra hage.

Veranda i hovedetasjen på ca. 7 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Adkomst via dør fra soverom.

Markterrasse på ca. 47 m² med utgang fra kjellerstue. Markterrasse er fra 2024.

Markplattning på ca. 6 m² ved inngangsdør til sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er værslitt.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser av alder og tilstand på tettesjikt/membran på terrasse anbefales. Overflatebehandling av værslitt rekkverk anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Markterrasse med utgang fra kjellerstue.



Rekkverket er værslitt.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Ikke mulig å vurdere tilstanden på tettesjikt/membran.

TG 3 Utvendige trapper

Åpen trapp av tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til terrasse mangler rekkverk og er over 50 cm fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.

IG 2 Garasje oppført inntil boligen

Garasje på ca. 16,5 m² oppført inntil boligen.

Enkel beskrivelse:

Støpt plate med yttervegger/grunnmur av lettklinkerblokker.

Tak av støpt betongdekke.

Vippeport av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til fuktgjennomtrenging i tak og vegger (saltutslag).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Garasje oppført inntil boligen.



Saltutslag.

Carport oppført inntil boligen

Carport på ca. 18 m² oppført inntil boligen.

Tilstandsrapport



Carport oppført inntil boligen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje:

Gulv er dekket med fliser, parkett og laminat.

Vegger er dekket med malt panel, fliser, Tapet og malte plater.

Himlinger er dekket med malt panel og malte plater.

Sokkeletasje:

Gulv er dekket med skiferfliser, belegg og laminat.

Vegger er dekket med malt panel, villmarkspanel, ubehandlet panel, malt strie og walls2paint.

Himlinger er dekket med malt panel og ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I sokkeletasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, åpen peis, peis med innsats og sotluke.
Eier opplyser om at feievesenet hadde kontroll i 2024, ingen avvik ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er sprekk i brannmur i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i brannmur.



Pipa har rennemerker etter sotvann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er mulig å fuktmåle direkte i grunnmur i deler av sokkeletasjen. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert i denne delen av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har innredede rom under terreng i sokkeletasjen, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på innredede rom under terreng.



Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved befaring.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Malte trappevanger med inntrinn av eik. Glassrekkverk med håndløper av eik.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har formpresede dører, slette finerdører og speildører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører/karmer har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelte dører har noe bruksslitasje.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er fra 2005. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad/wc i hovedetasjen.



Oversiktsbilde av bad/wc i hovedetasjen.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall til sluk i dusjnisse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert. Det bemerkes at fliser normalt har høyere fuktinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Umiddelbare tiltak ikke nødvendig, våtrommet har en forventet levetid på ca. 20 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk under badekar.



Kontroll av sluk i dusjnische.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med to nedfelte servanter med blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter og speilskap over servant.
Veggmontert toalett.
Badekar.
Dusjnische med vegg av glassbyggerstein og dør av glass.
Vegghengt blandebatteri med takdusj.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre/gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i denne delen av konstruksjonen.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vegger er tekket med panel.
Himling er tekket med panel.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Utslagsvask av metall med vegghengt blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Varmekabler fra byggeår i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom, og fordi forventet brukstid på sluk og tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.



Plastsluk fra byggeår.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av vaskerommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra 2022. Arbeidet er utført av firma.



Oversiktsbilde av bad/wc i sokkeletasjen.



Oversiktsbilde av bad/wc i sokkeletasjen.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med mikrosement.

Himlingen er tekket med panel, downlights i himling.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det bemerkes at sluk på baderommet er delvis avsperrret med bunnlist for dusjvegg. Ved en eventuell vannlekkasje fra utsiden av dusjnisse, vil det samle seg en del vann på badegulvet før det renner til sluk.

Det ble fuktmålt i gulvet ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

Nærmere undersøkelser av fuktverdier i gulvet bør vurderes.



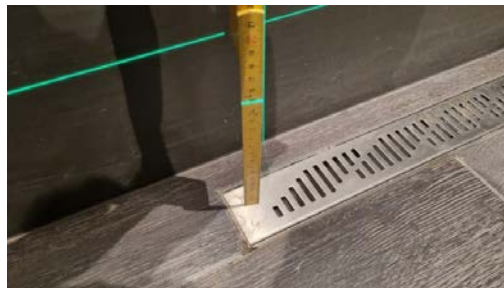
Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fall.



Det bemerkes at sluk på baderommet er delvis avsperrret med bunnlist for dusjvegg. Ved en eventuell vannlekkasje fra utsiden av dusjnisse, vil det samle seg en del vann på badegulvet før det renner til sluk.



Gulvet er tilnærmet flatt.

SOKKELETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrist i dusjnisse.

Tilstandsrapport



Det er slukrist i dusjnisen.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter og laminert benkeplate. Speil med integrert lys.
Hyller montert på vegg over Baderomsinnredning.
Veggmontert toalett.
Dusjvegg med dører av glass.
Veggmontert blandebatteri med takdusj i dusjnise.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det er mulighet til å fuktmåle direkte i svill fra tilstøtende rom, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Det ble fuktmålt direkte i svill, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN/ MED TRAPP TIL SOKKELETASJE

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminerte skrog med slette fronter.
Kjøkkenøy med induksjonstopp og vask av stål med ett-greps blande batteri.
Corian benkeplater.
Oppvaskkum med ett-greps blande batteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert komfyr.
Integrert dampovn.
Integrert mikro.
Integrert kaffemaskin.
Integrert kjøleskap.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

HOVEDTASJE > KJØKKEN/ MED TRAPP TIL SOKKELETASJE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over induksjonstopp i kjøkkenøy.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder eldre vannledninger av kobber.
Hovedstoppekrana av eldre dato uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av hovedstoppekrana bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.



Det er vannledninger av plast (rør-i-rør) i deler av boligen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Boligen har to varmepumper:

- Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023, montert i stuen i hovedetasjen.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023, montert i kjellerstue.



Varmepumpe fra 2023 i kjellerstue.



Varmepumpe fra 2023 i stuen i hovedetasjen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2003, plassert i bod i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereideren har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider fra 2003.



Bereideren har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

TG 1 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.

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

El-skap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 3 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 10 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 8 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme i hovedetasje:

- Elektriske varmekabler på et soverom, entré og på bad/wc.

Gulvvarme i sokkeletasje:

- Elektriske varmekabler på soverom, entré, trappegang og kjellerstue.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 18.05.2015. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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 fra forskjellige årstall.

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 Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i nyere tid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 Siste kontroll fra Linea ble utført den 18.05.2015. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei



El-skap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter/hull i grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utettheter/hull i grunnmursplast må tettes.

Siden sokkeletasjen er innredet bør tilstanden på dreneringen overvåkes nøye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utettheter/hull i grunnmursplast må tettes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk/riss i grunnmuren.

Boligen har grunnmurer som er innvendig kledd og det er ikke mulighet til å besiktige tilstanden innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på sprekker/riss for å se at de ikke utvikler seg.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk/riss i grunnmur.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betong og betongstein.



Støttemur av betong.



Støttemur av betongstein.

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for overvann.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden rundt bygningskroppen i perioder med mye nedbør/snøsmelting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

299 m²/295 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Gang, Garderobe, 4 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, 2 Stuer, 5 Bod, Trapperom, Vaskerom, Kott, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 200 000

Konklusjon markedsverdi

6 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonsstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandsvekkelsler, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsværdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Uravolden 18 ,8802 SANDNESSJØEN 148 m ² 1999 3 sov	22-10-2024	4 500 000	5 750 000		5 750 000	38 851
2 Uravolden 26 ,8802 SANDNESSJØEN 186 m ² 2000 3 sov	25-09-2024	5 800 000	5 700 000		5 700 000	30 645
3 Veslefrikks vei 13 ,8802 SANDNESSJØEN 182 m ² 1977 4 sov	21-07-2022	4 300 000	5 000 000		5 000 000	27 473
4 Uraveien 29 ,8802 SANDNESSJØEN 221 m ² 1983 6 sov	15-04-2024	5 700 000	5 950 000		5 950 000	26 923
5 Åsmoveien 8 ,8802 SANDNESSJØEN 210 m ² 2016 5 sov	27-11-2023	5 600 000	5 600 000		5 600 000	26 667
6 Åsmund Vinjes gate 12 ,8802 SANDNESSJØEN 256 m ² 1980 5 sov	24-08-2023	5 800 000	5 700 000		5 700 000	22 266
7 Øvermarka 2 ,8802 SANDNESSJØEN 265 m ² 1987 5 sov	15-11-2023	6 300 000	5 900 000		5 900 000	22 264

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Kommunale avgifter; det bemerkes at beløpet er for 2023:	Kr.	25 312
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	44 000
Renovasjon:	Kr.	6 628
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	86 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **6 050 000**

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.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **7 250 000**

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?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	133	4		137	42
Sokkeletasje	162			162	53
SUM	295	4			95
SUM BRA	299				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Mellomgang, Garderobe , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Kjøkken/ med trapp til sokkeletasje, Stue	Bod m/ utvendig adkomst	
Sokkeletasje	Entré/gang, Trapperom , Mellomgang, Vaskerom , Kott , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Garasje , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Stue		

Kommentar

Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.11.1979 der carport og garasje ikke er inntegnet, og godkjente tegninger med carport og garasje.

Takstmannen tror byggetegningene ble revidert før byggingen av huset startet, og huset ble trolig opprinnelig bygget med carport og garasje.

Det er i ettertid blitt gjort noen bruksendringer:

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bad og wc, har lettvegg mellom rom blitt fjernet og rommet benyttes som bad/wc (ikke søknadspliktig).

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bad/wc (ikke søknadspliktig).

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjøll og mat, benyttes i dag som vaskerom.

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som wc/dusj, benyttes i dag som bod.

Utvendig:

- Deler av terrasse på fasade mot nordvest (yttervegg på stue/kjøkken) er ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 09.11.1981.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	241	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Bård Anders Langø	Kunde
	Lise Olderskog Langø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	1035		0	1193.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsmund Vinjes gate 10

Hjemmelshaver

Langø Bård Anders, Langø Lise Olderskog

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Ura ca. 3,5 kilometer fra sentrum av Sandnessjøen. God utsikt mot Alstenfjorden og bakenforliggende øyer. Fra eiendommen er det kort vei til Ura barnehage, Ura barneskole og dagligvarebutikker.

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 "Segelbergan 2(myrholt)", plan-ID 504211. Ikrafttredelse 18.06.1976. Det bemerkes at 341 m² av tomtearealet er regulert til kjørevei.

Takstingeniøren anbefaler nærmere undersøkelser med kommunen for å avklare om dette kan ha innvirkning på eiendommens utnyttelsesgrad (BYA (bebygd areal)).

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass, belegningsheller i deler av innkjørsel på fasade mot sørøst.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1981, bygd over 2 plan.

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

Parkering

Parkering i garasje, carport og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumper, elektriske varmekabler og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (Leca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Valmtak takkonstruksjon av tre, og flat takkonstruksjon med gesims over carport og inngangsdør til hovedetasjen.

Valmtak er tekket med betongtakstein, og flatt tak med gesims er tekket med takpapp.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 348 000	2023	I følge opplysninger fra Alstahau Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 800 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita/Infoland	16.06.2023	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	53	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.05.2015	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DK6151>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TOFT BØRGE
Åsmund Vinjesgate 10

8802 SANDNESSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Åsmund Vinjes Gate 10, 8802 SANDNESSJØEN.

Navn nettkunde: TOFT BØRGE
Målernummer: 6970631405831030
Anlegget ble sist kontrollert: 18.05.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240091	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bård Anders Langø	Lise Olderskog Langø
Gateadresse	
Åsmund Vinjes gate 10	
Poststed	Postnr
SANDNESSJØEN	8802
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	DNB
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240091

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

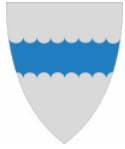
Document reference: 1801240091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Anders Langø	43be2ed6756c0428cb5349 b327c7e538d03e46e8	29.10.2024 08:55:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Langø	4baf0cc23766ae8012345bc 60e3b139fada5da7e	29.10.2024 09:21:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240091

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 15.06.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	1035	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsmund Vinjes gate 10, 8802 SANDNESSJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	9 323,40 kr
Eiendomsskatt	6 566,00 kr
Feiing	750,00 kr
Vann	7 254,96 kr
Sum	23 894,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Eiendomsskatt	1643600 Promille	4,00 kr	1/1	0 %	6 574,00 kr	3 260,18 kr
Ab.Gebyr Vann	1 stk	2 782,50 kr	1/1	0 %	2 782,50 kr	1 391,25 kr
Ab.Gebyr Avløp	1 stk	3 793,75 kr	1/1	0 %	3 793,75 kr	1 896,88 kr
Forbruksgebyr Vann	281 M2	16,75 kr	1/1	0 %	4 706,75 kr	2 353,38 kr
Forbruksgebyr Avløp	281 M2	24,50 kr	1/1	0 %	6 884,50 kr	3 442,25 kr
				Sum	25 311,50 kr	12 628,94 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Innhold

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

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

Innledning

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

DEL A

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

DEL B

Inneholder utfyllende retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

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

Retningslinjer:

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

Byutviklingsområder:

Begrepet «byutviklingsområdet» er brukt i enkelte bestemmelser, og omfatter området 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 byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.

1.2 Rekkefølgekra (pbl § 11-9 nr 4)

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

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

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

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

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

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

2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, 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 trafiksikkerheten på berørt veinett.

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

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

- Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse. Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.
- Avkjørsler til private veier skal tilfredsstillende de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veger.
- 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)

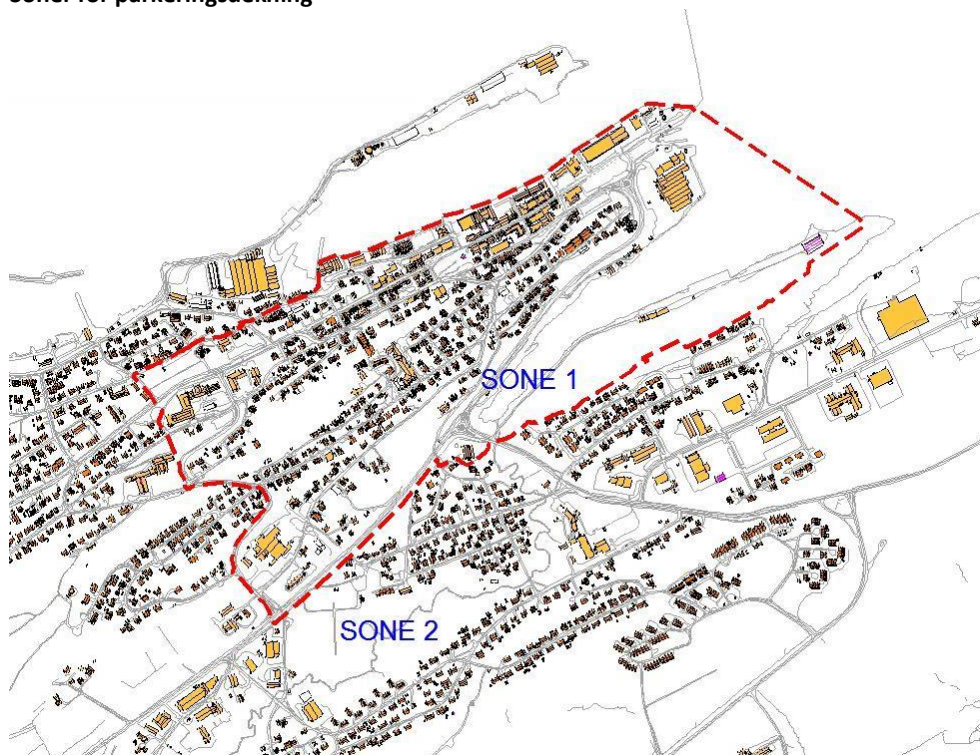
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensing vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne:
 - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
 - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasserDimensjonering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

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

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

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

Soner for parkeringsdekning



Figur 1

Krav til antall parkeringsplasser for bil

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

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

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

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

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

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

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

4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)

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

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

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

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

Innenfor konesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

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

5. HANDEL

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

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

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

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

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

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

6.1 Miljøforhold og 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 legges tiltak under vann.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Nye tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

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

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs FV 17, kreves støyfaglig rapport. Denne skal dokumentere at støykrav i veileder er oppfylt. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

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

Høyspenningsanlegg

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

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

Strømførende jordkabel

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

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

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

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

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

(pbl § 11-9 nr 8)

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

8. Barn og unge

(pbl § 11-9 nr 5 og 8)

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

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

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

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

Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.

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

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

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

Område A og B (Holmen og Sandnesvågen):

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

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

9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

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

9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

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

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

Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

Areal for lek

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

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

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

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

9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

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

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

9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

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

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

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

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

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

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

- Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag innenfor eller i tilknytning til by og tettsteder.
- Grønnstrukturplan for Sandnessjøen skal legges til grunn.
- Innenfor 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 bygningsenheter/tomter:

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

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

- I område regulert til spredt bebyggelse er det ikke krav om reguleringsplan dersom ikke annet er sagt for området. Detaljert situasjonsplan skal utarbeides før tiltak kan godkjennes.
- Bebyggelsen skal ikke plasseres på dyrka mark eller produktiv skogareal.
- Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flytt- og svømmeleier for reindrift.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR-område, med strandsonen, og bør ikke stenge for videre utnytting av området til bolig- og fritidsbebyggelse.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter, viktige viltområder og områder for tamrein.
- I områder med privat vannforsyning og ved vassdrag skal valg av avløpsløsning vurderes strengt.
- For området Offersøy (området fra Skogland til Skjellosen) skal all ny bebyggelse langs riksvei 17 lokaliseres til eksisterende offentlige sideveier eller eksisterende private vegger.
- 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 viltlevende marine ressurser i sjø.
- I områder gitt formål fiske (F) har fiske prioritet. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte og oppvekstområde.
- I FFFN- områdene har fiske prioritet i perioden fiske pågår.
- Lokalisering av oppdrett/akvakultur og uttak av masser fra havbunn tillates ikke i disse områdene.
- I sjøen gjelder havressursloven mens i vassdrag er det først og fremst lakse- og innlandsfiskekloven og naturmangfoldloven som gir bestemmelsene for fiskeforvaltningen.

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

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

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

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

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

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

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringvalg.

Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.

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

13.5 Kombinert formål, FFFN

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

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

14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

For sone H190_2 i Temakart 1:

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

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

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

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

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

Hensyn reindrift H520:

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

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

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

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

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

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

Områder båndlagt etter lov om naturvern:

H720_1: Skeilia naturreservat

H720_2: Ostjønna naturreservat

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

Område som skal reguleres til reindriftformål.

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

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

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESONRÅDER

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 avlastingssenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.

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

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

Sandnessjøen som kommunesenter

Retningslinjer

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

- Det skal jobbes for å skape et hyggelig sentrumsområde som gjennomreisende og fastboende finner attraktivt.
- Sandnessjøens identitet skal videreutvikles og styrkes. Dette må gjøres ved å legge vekt på stedets maritime preg, gatestrukturens og bebyggelsens karakter.
- Det skal tilstribes 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 tomtearronding bør i størst mulig grad beholdes, slik at en kan bevare områdets grønne karakter ved å ta vare på eksisterende vegetasjon og etablerte hageanlegg der dette ikke kommer i konflikt med nødvendig gateutvidelse. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.*
- *Ved utbedring av gater i området, bør en ta sikte på å utforme en symmetrisk gategeometri (for eksempel tosidig fortau) og bevare en opprinnelig gateutforming i kryss.*
- *Bebyggelsens målestokk må bevares. Selv om bygningene er forskjellige, har likevel området en enhetlig karakter som består av mindre variasjoner i høyde og dimensjon innenfor en skala. Det er viktig at en ikke bryter denne skalaen med innfylling av ny bebyggelse.*

Bygningsform

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

Bygningsmaterialer

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

Bygningsdetaljer

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

ALSTAHAUG KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SEGELBERGAN II

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 18. juni 1976.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med en reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Områder for rekke- og kjedehus:

- a) Rekkehus kan føres opp i inntil 2 etasjer, eller 1 etasjer med boligrom i sokkel hvor forholdene ligger slik til rette.
Kjedehusene ved gate M 2 skal føres opp i 1 etasje. Utnyttelsesgraden skal for hver husgruppe ikke overstige 0,4 for rekkehus og 0,20 for kjedehus. Utnyttelsesgraden beregnes etter byggeforskriftenes kap. 25.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet fasadeoppriss av hele husgrupper, og detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, lekeplasser, tørkestativ, søppelbeholdere m.v. samt garasjeplassing og parkeringsplasser for de områder hvor det ikke er vist fellesanlegg på planen.

§ 3

Område for småhusbebyggelse:

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser.
Forholdet mellom bebygd grunnareal, eksklusiv garasje, og den enkelte tomtes nettoareal skal ikke overstige 0,2. Tomtas nettoareal er brutto grunnareal fratrukket eventuell offentlig veggrunn.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje inntil 35 m² samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset og innenfor byggegrense. Bygningsrådet kan godkjenne annen garasjeplassing der hvor dette vil gi en bedre løsning ut fra praktiske og økonomiske hensyn.

§4

Område for offentlig bebyggelse:

Område som ligger mellom gate M 2, gangveg M 3 og Novikveien skal benyttes til daginstitusjon for barn. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, og tomtens utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsesutforming, samt parkering, beplantning, innhegning m.v. , skal godkjennes av bygningsrådet.

§6

Friområder/friluftsområder:

I fri- og friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til arealbruken, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som fri- eller friluftsområder.

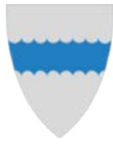
§6

Fellesbestemmelser:

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller grupper får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Utvendig fargesetting skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ved anmeldelse av hovedbebyggelsen skal også garasjer vises på situasjonsplanen selv om disse ikke føres opp samtidig. Bygningsrådet skal påse at garasje tilpasses terreng og nærliggende bygninger med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskbeplantning. Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimalt 65 cm høyt, ekskl. eventuell støpt sokkel på 10 cm over gate/terrengnivå. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerde innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. På tomter mot trafikkert veg kan bygningsrådet bestemme annen innhegning. Gjerders og skjermvegger utførelse, høyder og farger skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan gi utfyllende bestemmelser om utførelse.
- d) Eksisterende vegetasjon bør bevares i den utstrekning dette er mulig.
- e) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker, og skal ikke kunne hindre den offentlige ferdsel.
- f) Hager og fellesareal bør snarest mulig etter at tomten er bebygget, gis en tiltalende terrengbehandling. Ingen tomt bør beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) De på planen anførte murtopphøyder er kun retningsgivende og ikke bindende for bygningsrådet ved behandling av byggemeldinger.

- h) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

----- 0 -----



Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/1035
Adresse: Åsmund Vinjes gate 10
Dato: 15.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-33








©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Bussholdeplass



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekni


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårds plass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

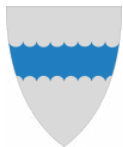
-  Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formåls grense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 15.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	1035	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsmund Vinjes gate 10, 8802 SANDNESSJØEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201622
Navn	Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/201622/Dokumenter/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 194 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	504211
Navn	Segelbergan 2(myrholt)
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	18.06.1976
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/504211/Dokumenter/504211_Bestemmelser.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	341 m ²
	Formål	Kjørevei

	Delareal	852 m ²
	Formål	Boliger



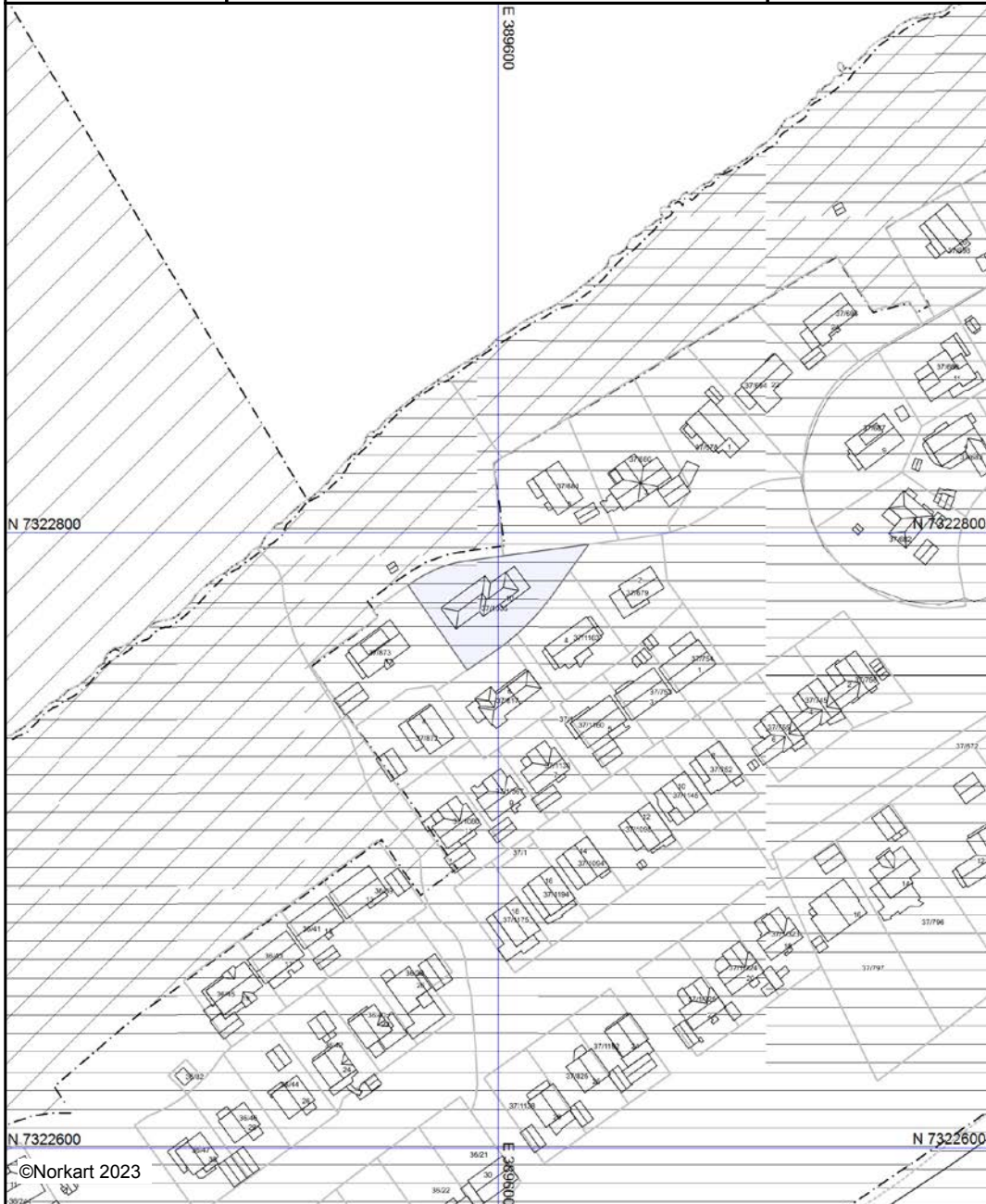
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/1035
Adresse: Åsmund Vinjes gate 10
Dato: 15.06.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2023



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Havn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Fiske - nåværende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Angitthensynsone - Hensyn reindrift
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linjé- og punktsymboler(PBL)

-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 15.06.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	1035	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	90316659	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	187802644	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Åsmund Vinjes gate 10, 8802 SANDNESSJØEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul I 350 Og Jøtul I 350 FI
Kjeller	Åpen peis		
Kjellerstue	Peisinnatts, lukket		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.11.2014	Tilsyn	14.04.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 90316659

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Aasmund Vinjesgt. 10, Sandnessjøen					
Arbeidets art	Byggets art/sokkel-	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig etasje	06.02.80	dato 13.05.80	sak	130/80
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Svein Bjørnvik		8800 Sandnessjøen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Byggherren		8800 Sandnessjøen			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Manfre Øhlen, (grunnmur) Odd Leirvik, (snekkerarb)		8800 Sandnessjøen 8890 Beirfjord		48171	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Ferdigattesten omfatter ikke ytre anlegg-planering/oppfylling, forst.mur, adkomst og tilsv. Oppføring av forstøtningsmur o.l. innretninger er betinget av særskilt byggetillatelse kfr. bygningsvesenet.

Sandnessjøen den 09.11.81

Jan J. Kongsvik

bygningssjefen

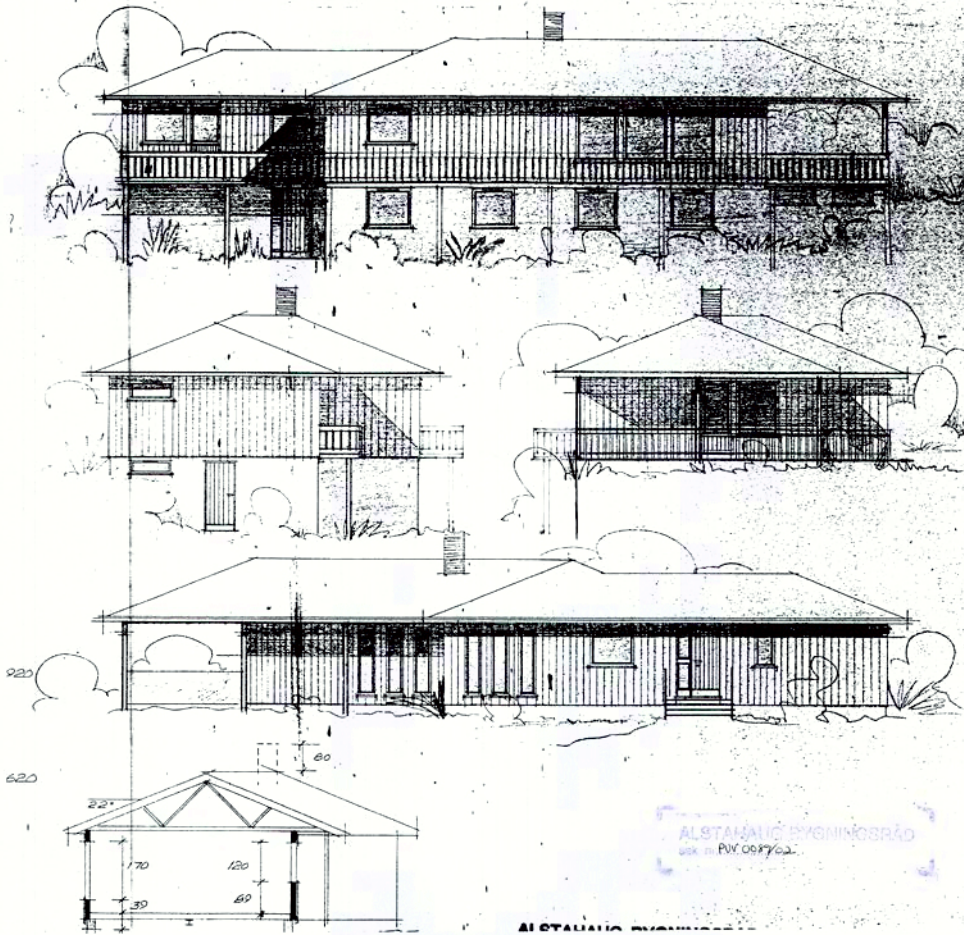
Rolf Albertsen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- Alstahaug kommune vannverk.
-

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

vrd 699 1



For tinglysningen kr. 30.- leil.
Ført inn i dagboken ved
Alstahaug sorenskriverembete
sno nr. 2157 den 17/4 1978
Ført inn i grb. 19 bl. 11. 2/5-78

personregisteret

Hefelser anmerkes mot kr. 20.-

Anmerkes: Parsellen fra Aasmund Vinjes gate nr. 321



Jnr. 34/04

Eiendommen gnr. 37 bnr. 1 fnr. 321 er ved delingsforretning 07.07.2004
tildelt GNR. 37 ENR. 1035

Forretningen er avholdt som kontorforretning i medhold av Delingslovens
§3-1 samt forskriftenes del 1.

Sandnessjøen 07.07.2004


Jens Are Johansen
forretningens
bestyrer



Pr.koll side 1483
J. nr. 1937
L. nr.
Dagbok nr. 2157 1978 17/4
Alstahaug sorenskriverembete

ALSTAHAUG kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av _____ Stamnes _____ (eiend. navn), gr. nr. 37 br. nr. 1

Parsellen er gitt br. nr. festum. 321 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Aasmund Vinjes gate gate/vei nr. 10
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 1978 den 1.3. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Aasmund Vinjes gate 10, Sandnessjøen,
i forbindelse med utparsellering og utbygging etter "Reguleringsplan for
Myrtolt".

Forretningen er forfengt av Alstahaug kommune

som har grunnbøke hjemmel til eiendommen,

Forretningen ble administrert av Jens Are Johansen

i nærvær av kartvitne Gunnar Breimo

Ved forretningen møtte: 1)

PARTENE: Jur.kons. Tore Bremseth p.v.a. hjemmelsinnehaver/utparselliant
- i h.h.t. spesialfullmakt.

PARTENE ER VARSLET SKRIFTLIG DEN 23.2.1978.

GRENSENE FOR PARSELLEN ER FASTSATT.

MERKEBESKRIVELSE

Pkt. 302, 91 og 308 er midt i vei. Pkt. 302, 91 og 308 er merket med rør i jord i gjerdelinjen (hhv. 3,5 - 3,0 og 3,0 m fra veimidten).

GRENSEBESKRIVELSE

Mot nordvest og AASMUND VINJES GATE 60,96 m
Mot sørøst og felles avkjørsel 57,50 m
Mot sørvest og Aasmund Vinjes gate 33,61 m

FORØVRIG VISES TIL KARTET.

AREALET ER BEREGET TIL 1194,3 m² INKL. VEIGRUNN.

KART- OG OPPMALINGSFORRETNING UTFØRT.

MÅLEBREVET ER I SAMSVAR MED VEDTATT MARKPROTOKOLL.

FORRETNINGEN SLUTTET DEN 1.3.1978.

ALSTAHAUG KOMMUNE
BYGNINGS- OG OPPMALINGSVESENET

Jan J. Korgsvik
Jan J. Korgsvik

Jens Arne Johansen
Jens Arne Johansen

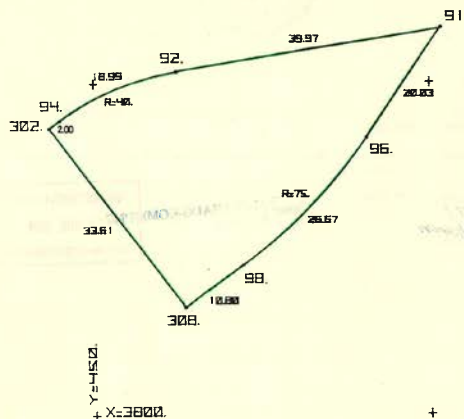
Gunnar Østmo
Gunnar Østmo

1) Her fores navn og myndighetene gjelder vedr. alle parter og måbrev som møter, dessuten opplyses hvem som er forskrifts-
messig inkludert, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrasjon. En bør omtale: Grensebefaling, hvem som
har påvist eller ansett grensene, hvilke dokumenter det er henvisning til. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med
arealoppagave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

MÅLEBREVKART OVER AASMUND VINJE'S GT.10

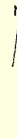
MÅLESTOKK 1/5000. AREAL 1194,3 KVM.

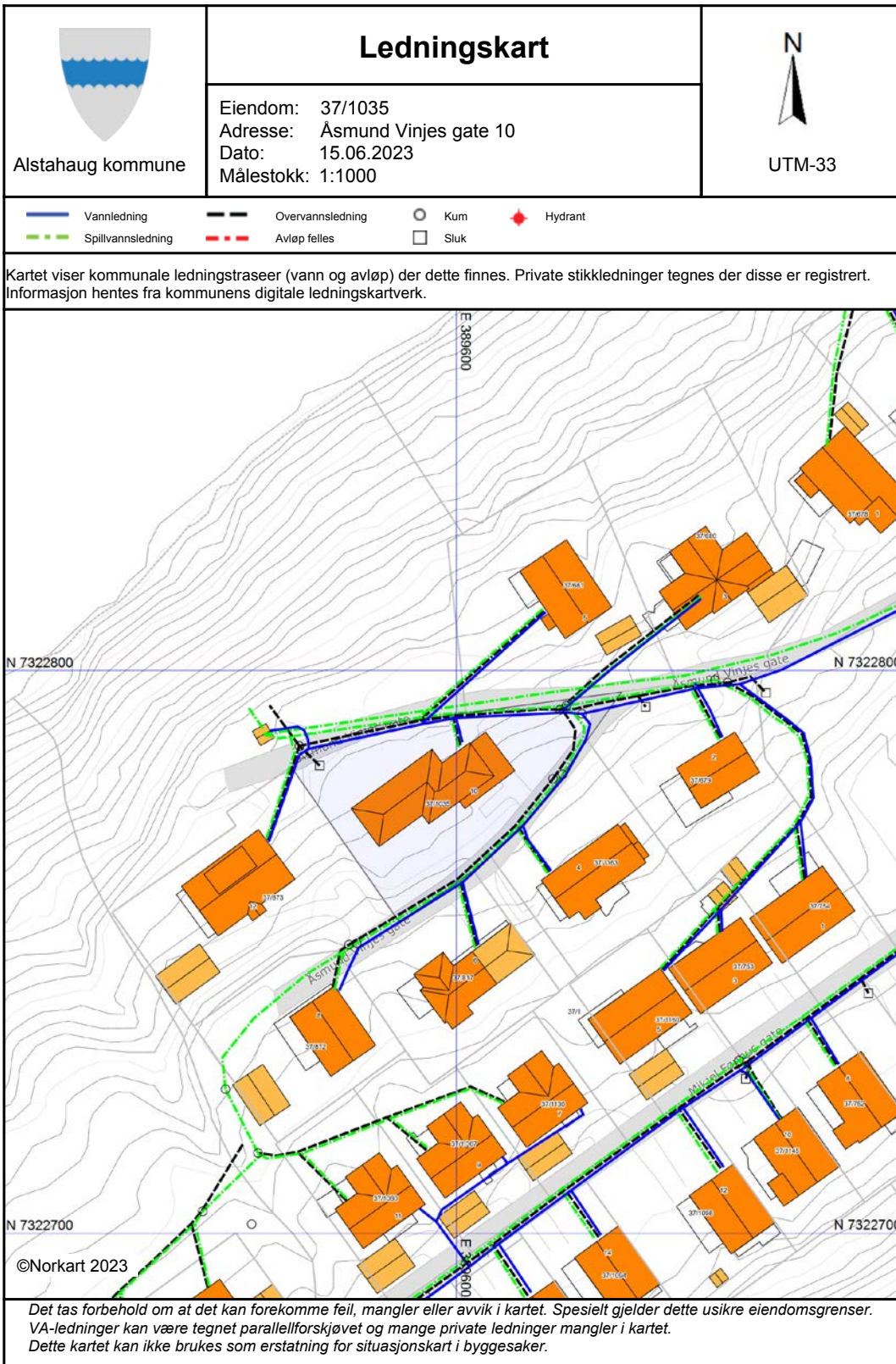
SENTRALPUNKT X=3837, Y=473. KARTBLAD K 9 D

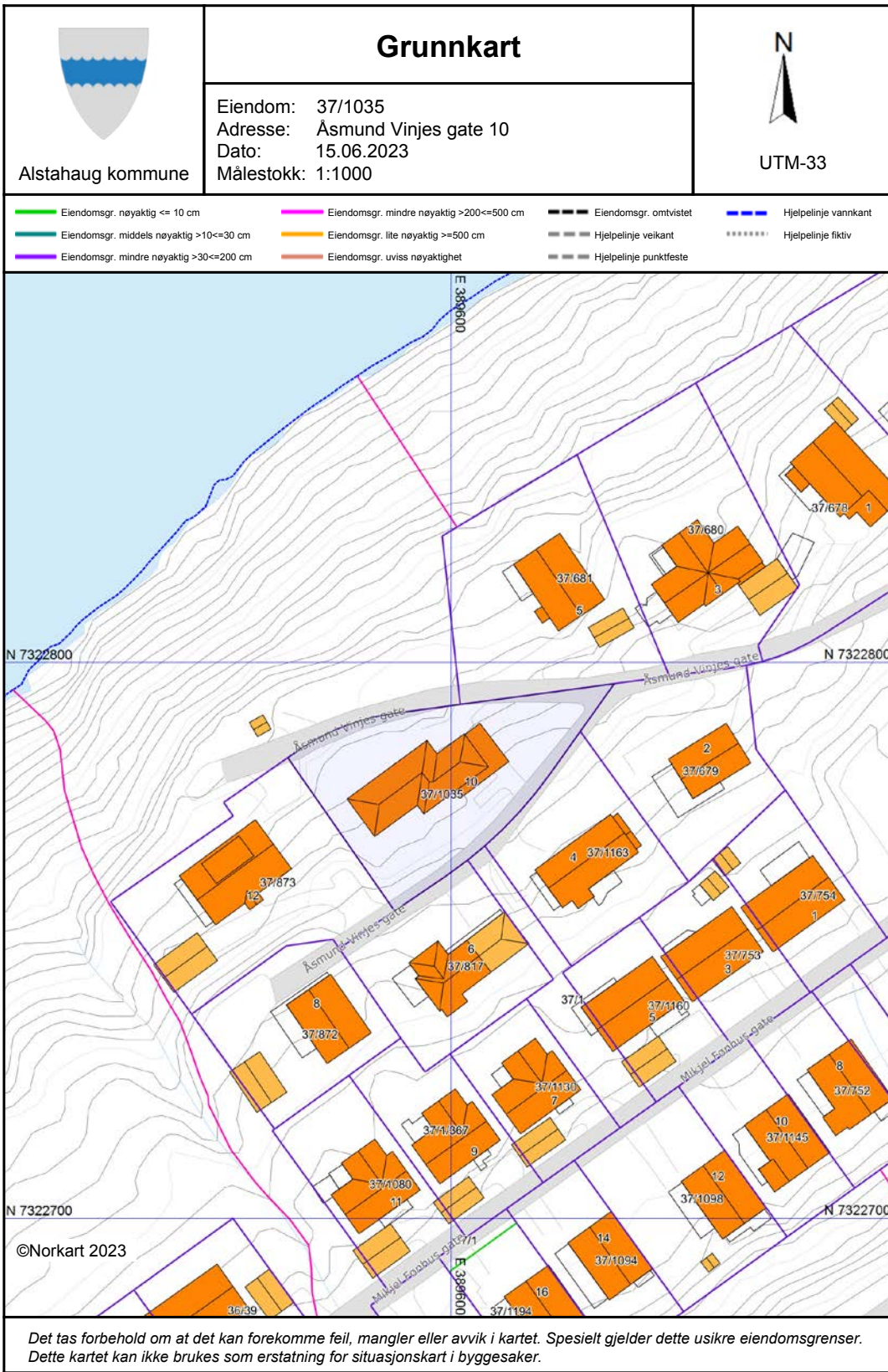


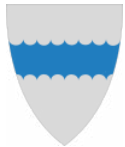
KOORDINATER

PUNKT	X	Y
308	3816,33	463,29
302	3843,36	443,31
94	3844,55	444,92
92	3851,86	462,25
91	3856,30	501,70
96	3841,68	460,52
98	3822,64	472,06









Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 15.06.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	1035	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsmund Vinjes gate 10, 8802 SANDNESSJØEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	2 348 000,00 kr
Skatt	6 574,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	31.03.2010
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AASMUND VINJES GT. 10	Beregnet areal	1193.6
Etablert dato	07.07.2004	Historisk oppgitt areal	1194,3
Oppdatert dato	21.04.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert 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
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	23.09.2014 25.09.2014	14/1466	Tinglyst 01.10.2014	37/1 (-765), 37/1163 (765), 1820-37/1/318 (Tidligere festegrunn) 37/679, 37/753, 37/1035, 37/1153, 37/1160
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.07.2004			37/1 (-1194,3), 37/1035 (1194,3)
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	07.07.2004			37/1/321, 37/1035

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7322776.04	389599.58	0	Ja	1193.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOFT KIRSTEN ANDREA F120475*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Batterigata 1 4608 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
TOFT BØRGE F200570*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅSMUND VINJES GATE 10 8802 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åsmund Vinjes gate 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8802 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	212 Myrholt	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187802644		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	09.11.1981

1: Bygning 187802644: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.11.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	281
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	281
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.05.1980	17.12.2001
Igangsettillatelse	27.05.1980	17.12.2001
Tatt i bruk	09.11.1981	17.12.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsmund Vinjes gate 10	H0101	37/1035	281	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	133	0	133	0	0	0
U01	0	148	0	148	0	0	0

Åsmund Vinjes gate 10

Nabolaget Stamnesmarka/Lyngåsen/Segelbergan - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Novikveien 122 Linje 205, 704, 705, 23-704	6 min
	0.5 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	10 min

Skoler

Ura skole (1-4 kl.) 123 elever, 9 klasser	14 min
	1.1 km
Bjarnetjønna skole (5-7 kl.) 234 elever, 13 klasser	5 min
	2.6 km
Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 18 klasser	25 min
	1.8 km
Sandnessjøen videregående skole 400 elever, 20 klasser	26 min
	1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

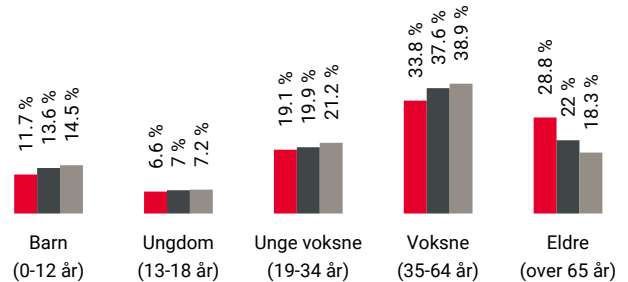
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stamnesmarka/Lyngåsen/Segelbergan	1 632	804
Sandnessjøen	6 006	2 946
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Småbarnsforeldrenes bhg Alstahaug (1-...)	12 min
	51 barn
	0.9 km
Ura barnehage (1-5 år)	19 min
	50 barn
	1.4 km
Stamnes barnehage (1-5 år)	5 min
	22 barn
	2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Lyngåsen	9 min
Coop Extra Lyngåsen	12 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



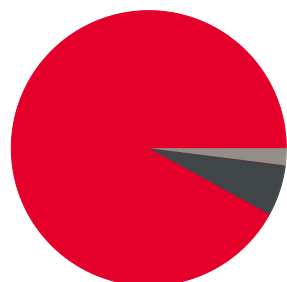
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Ura skole Ballbinge	12 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Lyngåsen grusbane	22 min	🚶
Fotball	1.7 km	
🏊 Apollon Senter	7 min	🚶
🏊 Feel24 Sandnessjøen	7 min	🚶

Boligmasse

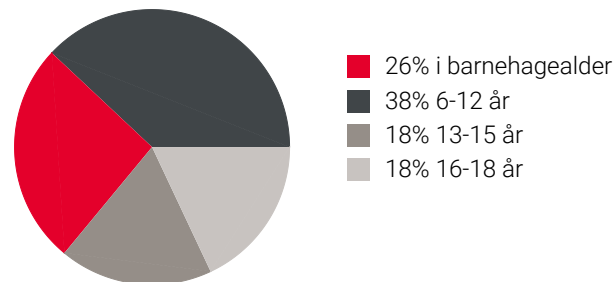


- 92% enebolig
- 6% rekkehus
- 2% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Skansen	8 min	🚶
📦 Vitusapotek Syv Søstre	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



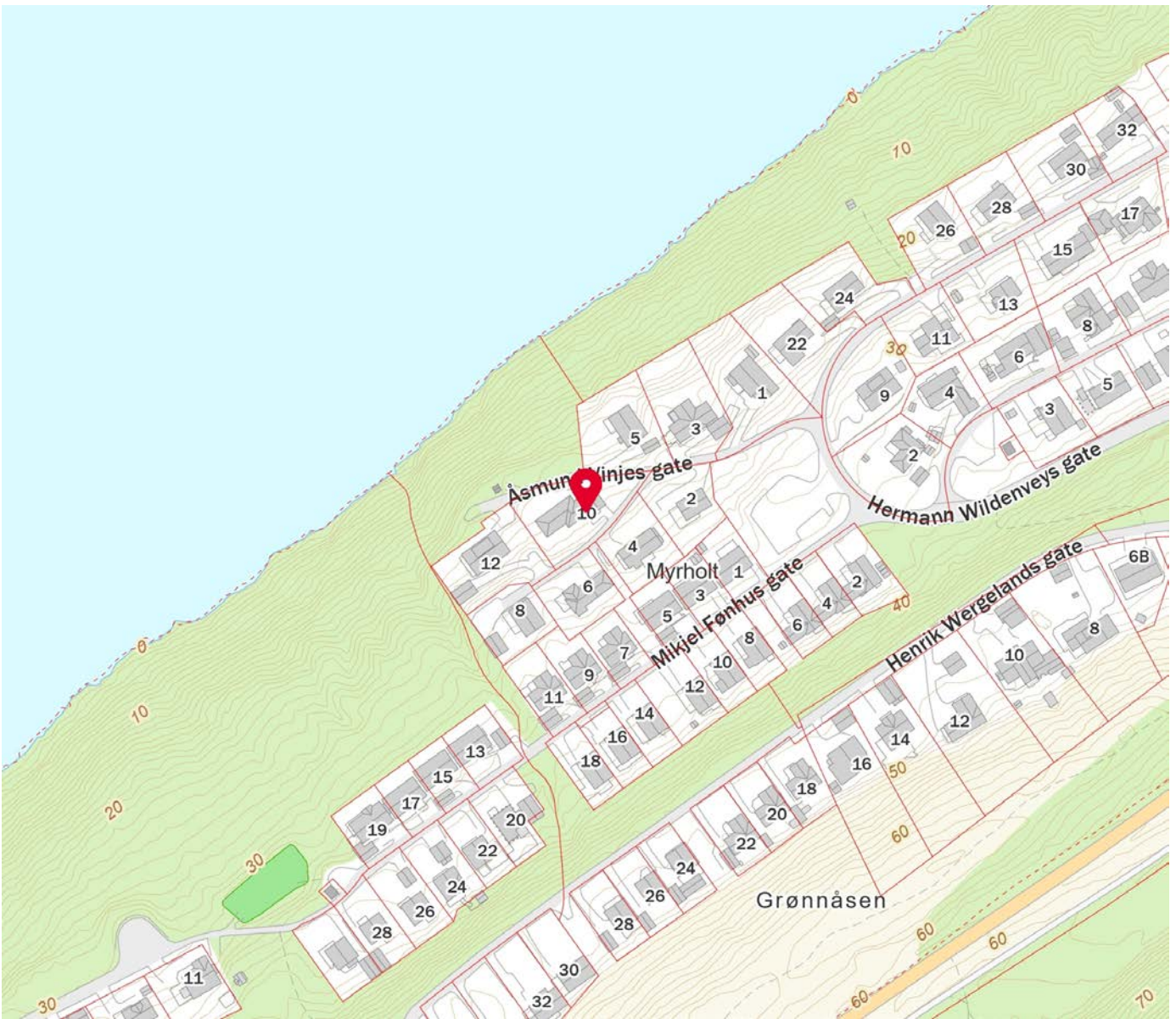
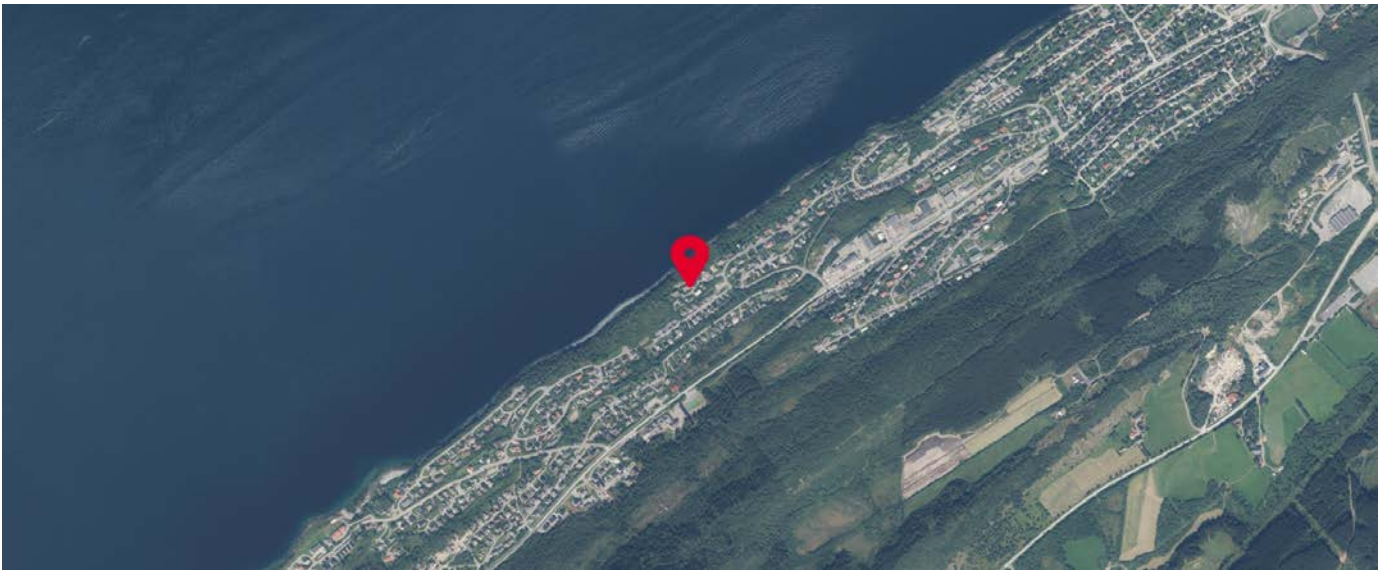
0% 43%

- Stamnesmarka/Lyngåsen/Segelbergan
- Sandnessjøen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

For eiendommen:

Adresse: Åsmund Vinjes gate 10
8802 SANDNESSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer:

Telefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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