



aktiv.

Åsvangveien 4, 8865 TRO

Nydelig eiendom med velholdte bygninger, rolige og naturskjønne omgivelser.



Eiendomsmegler

Lisa Helgesen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 2 563 890,-
Selger: Sebastian Schneider
Aina Kristin Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 163/336 kvm
Tomtstr.: 24975.7 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1808260020

Nydelig eiendom med velholdte bygninger, rolige og naturskjønne omgivelser.

REDE Eiendomsmegling ønsker å presentere Åsvangveien 4 på Tro - en eiendom helt utenom det vanlige. Velholdte bygninger som oppusset bolig, garasje, fjøs med lysthus, naust ved sjøen, store utearealer med flere sittegrupper og rolige omgivelser. Det har i tidligere tider vært et småbruk.

Det er en innholdsrik bolig med fem soverom og 2 bad, så her er det plass til mange - gode plass på terrassen som ligger delvis under tak. Flott terrasse på naustet som skuer ut mot fjorden. I tillegg ligger det en flytebrygge ved naustet. Det er altså flere bygninger med romslige stuer som fjøsen, naustet og boligen. Garasjen har skyveport på skinner.

Utearealene er opparbeidet og gir et fint inntrykk med en pen utsikt og gode solforhold.

Her kan du bo eller ha ditt nye ferieparadis!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Egenerklæring88
Energiattest96
Forbrukerinformasjon 194
Budskjema 195

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 kvm
BRA - e: 173 kvm
BRA totalt: 336 kvm
TBA: 51 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 39 kvm Bad/wc, Hobbyrom , Trappegang, Vaskerom 1. etasje
BRA-i: 58 kvm Entré , Bad/wc, Stue/kjøkken
2. etasje
BRA-i: 66 kvm Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom
3, Soverom 4, Soverom 5

TBA fordelt på etasje
1. etasje
51 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 kvm Garasje

Naust

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 34 kvm Stue

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 3 kvm Utedo

Fjøs m/lysthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 58 kvm Stue 1, Stue 2, Hobbyrom , Bod
2. etasje
BRA-e: 46 kvm Bod , Stue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24975.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. Opparbeidet tomt med plen, prydbusker og sti med naturstein mellom byggene. Gruset innkjørsel og gårdsplass med pyntestein.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i sjøkanten på Tro. Fritidsboligen ligger lunt til på østsiden av Rødøyvågen, ca 1,4 km unna Tro fergekai. Adkomst til eiendommen er med fergesambandet som går mellom Tjøtta og Forvik, eller ved bruk av egen båt. Nærmeste dagligvarebutikk og post i butikk ligger på Tjøtta - en liten fergetur unna.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra 1962, bygd over 3 plan. Redskapsbod i hagen. Innredet låve, Garasje og innredet naust ved vannet. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Motakst v/Lars Emil Brattland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte ihht. tilstandsrapport:
Byggegrunn av fjell. Takvann blir ledet ut i grunnen. Dreneringsløsning i bunn av lysgraven ved inngangen til kjelleretasjen. Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein. Deler av ytterveggene i kjelleretasjen er kledd innvendig. Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med ca. 10 cm. isolasjon. Ytterveggene er utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av trobord, tilbygd del har undertak av armert plast. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon (steinull). Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2.etasje. Takoverbygg ved fasade øst: Takkonstruksjon av tre. Innfestet i bordkledningen, fundamentert på støpt mur og støpte perler. Takoverbygg ved fasade sør: Takkonstruksjon av tre. Innfestet i bordkledningen og fundamentert på støpte fundament. Taket er tekket med profilerte stålplater fra 2011 utført av Vela Bygg. Takoverbygg ved fasade øst: Taket er tekket med profilerte stålplater. Takoverbygg ved fasade sør: Taket er tekket med takplater av klarplast. Renner og nedløp av lakkert metall. En luftehatt på taket. Fastmontert stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Fritidsboligen har malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra flere årstall. -1.etasje fra 2008, 2011, 2012 og 2013. -2.etasje fra 1991, 2005 og 2013. -Kjelleretasje har vinduer fra byggeår. Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2012 med elektrisk låsekasse. Terrassedør: Isolert dør med 2-lags

isolerglassfelt fra 2011. Ytterdør kjelleretasje: Takoverbygget malt tredør med 2-lags isolerglassfelt fra 2003. Terrasse på ca. 51 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 63 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bordkledningen og fundamentert på støpte lettklinkerblokker. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Trapp av tre til hovedinngang. Trapp av tre til terrasse. Trapp av betong til kjelleretasjen.

Garasje: Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Skyveport med liggende kledning montert på skinner. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Naust: Trebjelkelag fundamentert på støpte søyler. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Trapp av tre til terrasse på 14 m2 med malt stående rekkverk. Vegger er tekket med trepanel. Himling er tekket med malt panel. Gulv er tekket med laminat og parkett på hems.

Fjøs med lysthus: Grunnmur av betong. Reisverkkonstruksjon fra byggeår tekket med stående kledning. Takket er tekket med ståltakplater. Carport/takoverbygg på ca. 17 m2. Markterrasse på ca. 22 m2 ved fasade nordøst. Terrasse på ca. 15,5 ved fasade nordøst.

Utedo: Enkel konstruksjon av tre, fundamentert på påler av tre. Vegger er tekket med stående bordkledning. Taket er tekket med ståltakplater. Gulv av terrassebord.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 2 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

-Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Det var et tett dusjbatteri like etter vi kjøpte. Rusk fra vannverk hadde kommet inn i batteriet. Batteri byttet av oss
selv. Arbeidene er gjort under forrige eier. Opplyst utført i kombinasjon faglært/ufaglært.
Smøremembran og fliser opplyst utført av faglært. Utførende firma Vela Bygg AS. Alt dette er opplyst av forrige eier, og er ikke dokumentert ovenfor oss. Det er ikke utført arbeider med våtrom i vårt eie.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Det er en fuktskade på en vindusforing i stuevindu på vest side. Tidligere eier opplyser at denne kommer fra en blomsterpotte. Det kan imidlertid ha vært en lekkasje fra vinduet, som nå er utbedret.
-Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, arbeid på tak utført i 2013 av ufaglært. Det ble av forrige eier byttet tak med nye takplater av stål, pipebeslag og avtrekk.
-Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid i 2023 utført av ufaglært. Det ble byttet vindskibeslag på sør side av huset. De ble byttet av estetiske årsaker. Hele boligen ble malt i 2023.
-Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, kondens fra hovedvannledning til tider.
-Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, det er en fuktskade på en

vindusforing i stuevindu på vest side. Tidligere eier opplyser at denne kommer fra en blomsterpotte. Det kan imidlertid ha vært en lekkasje fra vinduet, som nå er utbedret.
-Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, jordfeil på bad - utbedret i 2022 av Sandnessjøen installasjon. Jordledning som ikke var tilkoblet. Strømsborg og Enersen AS har trukket kabler til Naust i 2020. Stolt Elektro har utbedret mangler etter el-kontroll i 2021. El- kontroll utført av Linea, v Geir Arne Nilsen telefonnummer 75100400
-Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid utført av ufaglært i 2023. Det er byttet termostater til varmekabel på bad, vaskerom kjeller og kjellerstue. Det er installert opplegg til taklys og taklys i stue, skiftet taklys i gang og bad, samt installert flere stikkontakter i kjellerstue. Det er også montert en vifte i stue for å flytte varme fra vedovn. Det er gjort utbedringer på 3 soverom på loftet, med nye lys og stikkontakter og varmeovner. Det kan også være noe mer jeg ikke kommer på nå. Alt er utført av eier selv, som er ufaglært.
-Privat vannforsyning fra Lia vannverk - Eiendommen er en av medlemmene/eierne av Lia Vannverk. Det er et privat vannverk som består av borede brønner. Eiendommen har egen septikktank med utløp i ledning til sjø.
-Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? JEier har selv skiftet hovedstoppekran i kjeller og reduksjonsventil. Eier har selv også skiftet dusjbatteri. Eier har selv endret på opplegg til utekran som ikke var forskriftsmessig. Det er nå mulighet for tilkomst og avstenging innvendig i vaskerom, for utekran. (ikke helt fullført). I skrivende stund er varmeelement i VVB defekt, og overtrykksventilen lekker. Dette er nylig oppdaget, og det er kjøpt inn

nytt, og vil bli byttet ved neste anledning
Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Avtrekk over komfyr. Når det er kaldt ute, og nettopp har vært kaldt inne, typisk like etter ankomst etter lengre fravær, før det har blitt skikkelig varmt i huset. Da kan det forekomme at det under matlaging drypper/renner kondensvann ned fra kjøkkenventilator. Dette kommer sannsynligvis av at rør fra ventilator, som går opp og over tak, ikke er isolert, og at det derfor dannes kondens i gitte situasjoner. Rør er også underdimensjonert 100 mm. Rør bør byttes til isolert 150 mm rør.
-Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, nytt arbeid i 2023 utført av ufaglært. Det ble installert ny Aduro vedovn i stue. Den ovnen som stod der ble installert i kjellerstue, hvor det ble tatt nytt hull i pipe.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Nytt arbeid i 2025 utført av ufaglært. Det ble montert nye panelovner på 3 soverom på loftet.
-Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, det er antydning til sprekkdannelse i fugemassen til flisene på badet. Ingen sprekker observert i flisene.
-Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Det er installert ny vedovn i stue, samt installert vedovn i kjellerstue. Se også punkt om varmeanlegg.
-Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Det er av takstmann i takst som forrige eier fikk utført ifbm. salg, opplyst om funn av muselort på loftet i hovedbygning. Dette avkreftes imidlertid av forrige eier at det har vært mus i huset i deres eietid, og vi har heller ikke observert verken muselort eller mus, verken i eller utenfor huset, eller noen av de andre bygningene, så lenge vi har eid

eiendommen. Så dersom det er funnet muselort, må dette være svært gammelt. Det er en del fluer i huset. Om dette regnes som skadedyr, eller om det er unormalt kjenner vi ikke til. Vi har i senere tid erfart at fluer kommer inn gjennom veggventiler i soverommene på loftet. Der er utvendig netting for grov. Dersom ventiler stenges, kommer ingen fluer inn. Utvendig netting bør utbedres
-Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, det foreligger ikke ferdigattest/dokumentasjon på fjøs.

Standard

Eiendommen er godt utbygd, og her har du alt du trenger for enten å feriere eller bo. Her finner man en romslig bolig, garasje, naust, fjøs med lysthus og utedo. I 1962 ble eiendommen bebygd og fungerte i starten som et småbruk. Nå fungerer boligen som fritidsbolig, og bygningene har gjennomgått en rekke moderniseringer siden de ble oppført. Våningshuset, som i dag er benyttet som fritidsbolig innehar hele 5 soverom, 2 bad, vaskerom, stue/ kjøkken, hobbyrom og terrasse. Boligen har en rekke kvaliteter - markiser, overbygd inngangsparti, romslige og delvis overbygde terrasser, moderne fargevalg og flere av rommene i boligen slipper godt med lys inn gjennom vindusflater. Det gamle fjøset på eiendommen er pusset opp med stue, lysthus og innredd rom i 2. etasjen. Stuen er romslig og har plass for langbord og det er fin plass å holde selskaper. Ute er det etablert terrasse og det er laget et takutstikk ved langveggen som gjør at ting kan stå tørt. Naust er beliggende helt nede ved vannkanten og har flytebrygge i tilknytning til terrassen. Naustet inneholder et stort rom med hems, samt vinduer som er rettet ut mot fjorden. Det er benyttet en mørkere beis på veggene, noe som er vakkert i

kontrast til det hvite taket.
Garasjen ligger i bakkant av fjøsen og har port på skinner.
For øvrig fremstår eiendommen og bygningene som velholdte og utearealene er pent opparbeidet med blomster, plen, steiner og flere koselige lune steder for å nyte plassen. Det er stille og rolige omgivelser og gode utgangspunkt for flere fine gåturer.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat, betong, trepanel, malt trepanel og flis. Vegger er tekket med malt trepanel, malte panelplater, tapet, malt tapet, flis og trepanel. Himlinger er tekket med trepanel, malte/lakkert trepanel. Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, lukket vedovn i stuen og eldre kjøkkenovn på stuen. Fritidsboligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2. etasje med malt stående rekkverk, og eldre malt tretrapp fra 1.etasje til kjelleretasje uten rekkverk. Fritidsboligen har innvendige dører av malte finerte dører og heltre dører med 3-speil.
Rom Under Terreng: Malte betong vegger, vaskerommet har inforede vegger av tre. Gulv er tekket med flis. Himling er tekket med trepanel.

Våtrom:
Bad/wc 1. etg.: Badet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak. Gulv er tekket med fliser. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Høyde på tettesjikt ved dørteskel er for lav. Badet har eldre plastsluk med stakeplugg og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, høyskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjnisje og termostattyrtte varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk ut via vegg.

Bad/wc kjeller: Våtrommet er oppført etter TEK97. Badet har flis, panel og malt betong på vegger og panel på innvendig tak. Gulv er tekket med flis. Badet har plastsluk med klemring. Sluket har en type klemring som ikke gjør det mulig å besikte mansjett/membran uten å fjerne klemringen. Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med overliggende belysning, toalett, badekar med to-greps blandebatteri og dusjnisje med forheng. Mekanisk avtrekk ut via yttervegg.

Vaskerom: Aktuell teknisk forskrift ved renovering var TEK 10. Himling er tekket med trepanel. Vegger er tekket med OSB-plater. Gulv er tekket med flis. Vaskerommet har eldre plastsluk med stakeplugg, ingen synlig membran. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via ventiler i vegg.

Kjøkken:
Innredning av eldre type med malte glatte fronter, benkeplater av heltre og stål, dobbel oppvaskkum med ett-greps blandebatteri, flis på vegg bak oppvaskkum, hylle og overskap med underliggende belysning, flis på vegg og gulv vedkomfyr.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger av kobber. Avløpsrør av plast. Lufting over tak. Ca. 200 liters varmtvannstank av merket Oso fra 2015.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.
Sikringsskap plassert i entré. Automatsikringer og måler.
Fritidsboligen har røykvarsler i samtlige etasjer.
Brannslukningsapparatet er plassert i trappen ned til

kjelleretasjen.
Septiktank i glassfiber fra 2007, avrenning til havet via felles rør med LIA vannverk.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler: Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Utvendig:
-Vinduer: Slitte vinduer i grunnmur.
-Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terskel på terrassedør er værslitt.
-Trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp av tre til hovedinngang: - Værslitt. - For store åpninger mellom opptrinn. - Mangler rekkverk. - Mangler veggmontert håndløper. Trapp av tre til terrasse: - Værslitt. - For store åpninger mellom opptrinn. - Rekkverket er for lavt. - Mangler veggmontert håndløper. Trapp av betongstein til kjelleretasjen: - Mangler veggmonterte håndløpere.

Innvendig:
-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i bunnsvillen på vaskerommet.
-Trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i

trappeløpet. Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider (ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 536.112) Overflatene på trinnene er glatte. Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.
-Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom i 2. etasje tar i karm og er treg ved åpning og lukking. Flere av dørene til soverommene vil ikke holde seg lukket.

Våtrom:
-Overflater gulv, bad/wc: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-Ventilasjon, bad/wc: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
-Overflater vegger og himling, bad/wc: Det er påvist andre avvik: Ufagmessig utførelse av gjennomføring av avløp fra badekar. Avflassing av maling.
-Sanitærutstyr og innredning, bad/wc: Det er avvik: Blandebatteriet til badekaret og dusjen er ikke festet tilfredsstillende og bør strammes/festes tilstrekkelig. Drypplekkasje fra blandebatteriet til badekaret.
-Overflater vegger og himling, vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner
-Fukt i tilliggende konstruksjoner, vaskerom: Det er påvist andre avvik: Det mangler tettesjikt/membran i våtsoner. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill i det åpne feltet under utslagsvasken, og forhøyede fuktverdier ble registrert.
-Tekniske installasjoner, vannledninger: Eier har selv utført arbeider på vannledningene. Det er kondens på rør ved hovedstoppekranen.
-Tekniske installasjoner, avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist

tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tomteforhold:

-Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplasten mangler klemlist.

-Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig:

-Taktekking: Det er påvist andre avvik: Eier opplyser at taktekket har løsnet i hjørnet sørvest, taktekket ble skrudd fast og forsøkt tettet.

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

Bordkledningen har sprekker og er værslitt. Stedvis manglende musebånd/lusing.

-Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det ble registrert ekskrementer etter aktivitet av skadedyr på kaldloftet. Utett gjennomføring rundt pipeløpet. Stedvis fuktskjolder i undertaket. Takoverbygg ved fasade øst: Ufagmessig innfesting av takkonstruksjonen på vegg og ved takfoten.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonen er innfestet i bordkledningen. Terrassedekket gir stedvis etter ved belastning. Terrassedekke er beiset og rekkverket er malt i ettertid av befaringen

Innvendig:

-Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på

mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i 1. etasjen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm. Målt avvik i 2. etasjen (trappegang-soverom): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm. Målt avvik i kjelleretasjen (hobbyrom): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Våtrom:

-Overflater Gulv, bad/wc: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Terskel til dusjnische er fuget tett, slik at eventuelle lekkasjer fra sistene og vask ikke vil gå til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjnische. Høyde på tettesjikt ved dørteskel er for lav.

-Ventilasjon, bad/wc: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Overflater Gulv, vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Ventilasjon, vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det

mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Kjøkken:

-Avtrekk, stue/kjøkken: Det er avvik: Ventilatoren har lav/ingen funksjon.

Tekniske installasjoner:

-Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold:

-Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmuren har sprekkdannelser. Muroverflater bør overflatebehandles. Det er stedvis sprekker mellom betongsteinene rundt om.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig:

-Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takoverbygg over utvendig trapp til kjeller mot øst, mangler beslag i overgang tak/vegg og takrennen er tett av løv. Bunnplate på pipebeslaget er for kort og ikke knekt ned i bølgene på taktekket, det kan føre til at vann driver inn ved spesielle vindretninger. Mønebeslag er ufagmessig og ujamnt montert.

Våtrom:

-Sluk, membran og tettesjikt, bad/wc: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under

servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i vegg uten å bli stoppet.

-Sluk, membran og tettesjikt, bad/wc: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er påvist utettheter i

rørgjennomføringer i våtsonen i dusjnischen, under servanten og bak toalettet. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i vegg uten å bli stoppet.

-Fukt i tilliggende konstruksjoner, bad/wc: Det er avvik: Avløpet fra badekar føres gjennom vegg inn i dusjsonen, forhøyde fuktverdier målt. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

-Sluk, membran og tettesjikt, vaskerom: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er uegnede materialer i våtsoner Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ingen synlig membran ved sluk. Ingen membran i nedre kant av vegger.

Tekniske installasjoner:

-Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Innvendig:

-Krypkjeller: Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Feil og mangler fra selgers egenerklæringsskjema: Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

KulIntegrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Moderniseringer og påkostninger

Eiere opplyser om følgende oppgraderinger det siste året:

- Malt hele huset i drygoline eksteme.
- Malt alle vinduer utendørs.
- Malt ytterdøra.
- Beiset platten.
- Malt trappa ned fra ytterdøra.
- Skiftet hengsler på ytterdøra.
- Fjernet løv i takrenne bak huset og skoget alle trærne, så her blir det neppe mer løv.
- Festet ovnsrøret i kjelleren.
- Fått laget og satt på nytt beslag i mønet.
- Røykvarslere i alle tre etasjer (google nest)

TV/Internett/Bredbånd

Eiere har telenor trådløst bredbånd med antenne.

Parkering

God plass for parkering i garasjen og på eiendommen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet. Det er gulvvarme på bad/wc i 1. etg. og på hobbyrom, vaskerom og bad/wc i kjeller.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/

energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
62 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 890 (Omkostninger totalt)
80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 583 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 421 for år 2023

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter kr. 6626,- pr år og renovasjonsavgift kr. 1795,- pr år. Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 220 047 for år 2021

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Lia vannverk, og eier har aksjeandel i vannverket. Ca kr 1000 i året.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 2 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:

- 1820/73/2:

24.12.1946 - Dokumentnr: 1581 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
- 05.02.1948 - Dokumentnr: 175 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
- 21.07.2003 - Dokumentnr: 3114 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1820 Gnr:73 Bnr:7
- 02.09.2003 - Dokumentnr: 3884 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:1820 Gnr:75 Bnr:9
- 17.11.2009 - Dokumentnr: 875957 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Lia Vannverk

Org.nr: 990 270 813

Rett til å anlegge, drift og vedlikeholde ledningsnett.

Gjelder denne registerenheten med flere
- 24.09.1918 - Dokumentnr: 900067 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1820 Gnr:73 Bnr:1
- 21.07.2003 - Dokumentnr: 3113 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1820 Gnr:73 Bnr:7

- 22.08.2003 - Dokumentnr: 3656 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1820 Gnr:73 Bnr:6
- 22.09.2003 - Dokumentnr: 4214 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1820 Gnr:73 Bnr:8
- 21.12.2005 - Dokumentnr: 5595 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1820 Gnr:73 Bnr:8
- Det bemerkes at flere tilliggende eiendommer benytter vei rundt eiendommen som eies av respektive eiendom. Megler har ikke kjennskap til om det foreligger tinglyste avtaler. Kjøper overtar risiko ved dette forholdet.
- Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger verken tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen som ble oppført i 1962 iht. tilstandsrapport. Dette var før det ble landsdekkende krav til søknadsplikt i 1965. Det er derfor ikke uvanlig at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ettersom det ikke finnes tegninger fra opprinnelig kan ikke megler vurdere om det er utført søknadspliktige endringer i ettertid.
- Det foreligger verken tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fjøsbygning som har ukjent byggeår. Ettersom det er ukjent byggeår er det ikke mulig for megler å vurdere hvilke regler som gjaldt for oppføringstidspunktet, og eventuelle konsekvenser manglende dokumentasjon har. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsmassen kan være ulovlig oppført. Eier opplyser at lysthus, carport

og terrasse/balkong er etablert i ettertid, samt all innredning av bygningen og tiltakene er ikke søkt godkjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utedo.

Garasjen ligger i matrikkel som meldingssak i registrert tiltak: 14.06.2008 - meldingssak tiltak fullført: 01.07.2009. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasje, som i hovedsak stemmer med dagens bruk.

Naust ligger i matrikkel som meldingssak registrert tiltak: 31.07.2008 - meldingssak tiltak fullført: 01.07.2009. Det foreligger godkjente og byggemeldte fasadetegninger av naust, som i hovedsak stemmer med dagens fasade. Det er i tillegg etablert brygge med flytebrygge som ikke var en del av søknaden opprinnelig. Dette bryggeanlegget er plassert utenfor tomtegrense. Det tas forbehold om at bryggeanlegg trolig er ulovlig oppført.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/ tilbakeføring til opprinnelig stand. I tillegg vil ulovlige tilbygg og oppføring av bygg uten godkjenning påvirke utnyttelsesgraden av tomta.

Vei, vann og avløp
Egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer

informasjon.
Id: 201622
Navn: Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.12.2016

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 20100016
Navn: Torsgrova og Leirvika småbåthavn
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.05.2011

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

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

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for

boligeiere fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10900 ,- oppgjørshonorar kr 5500,- og visninger kr 2000, -.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

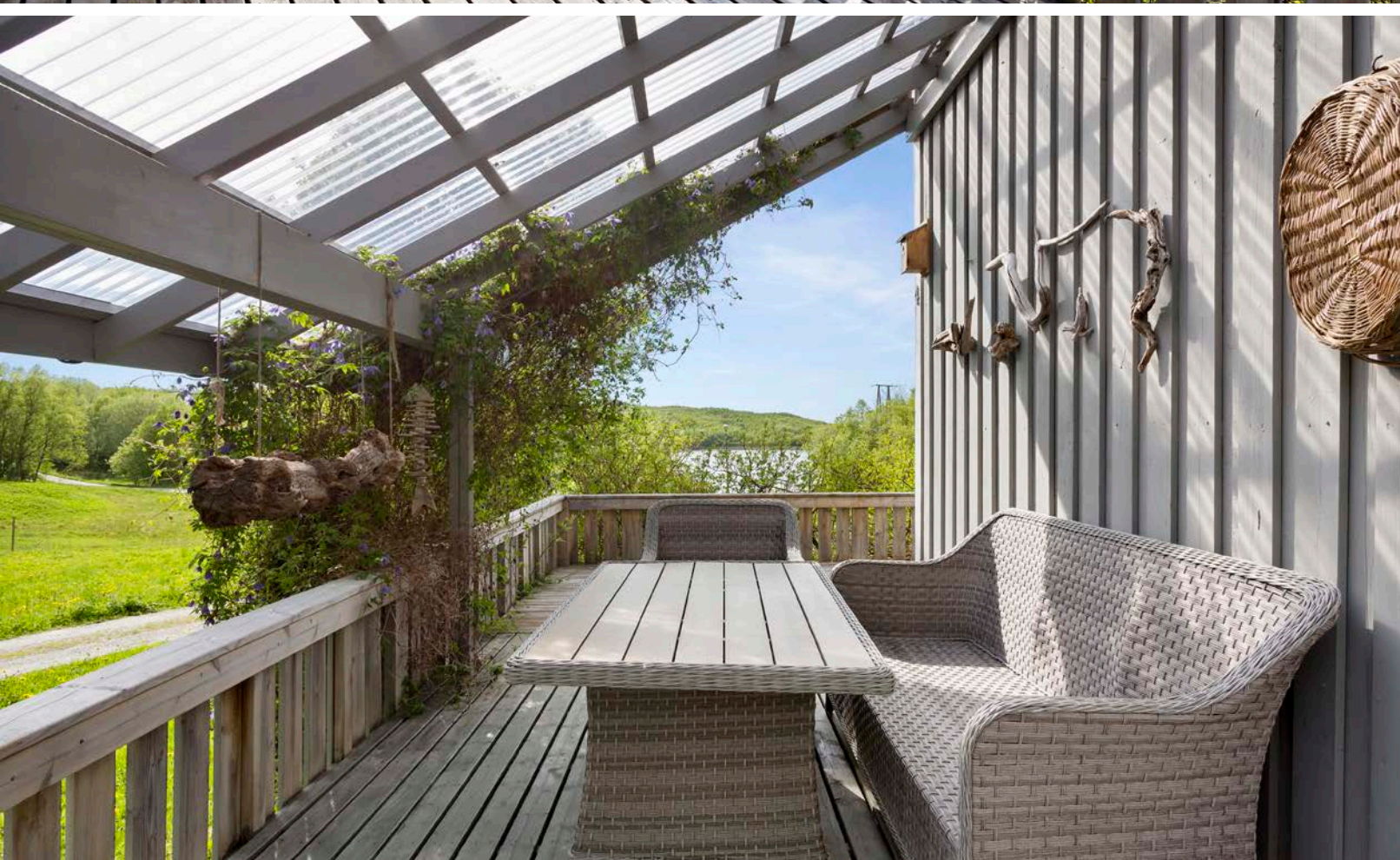
REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,

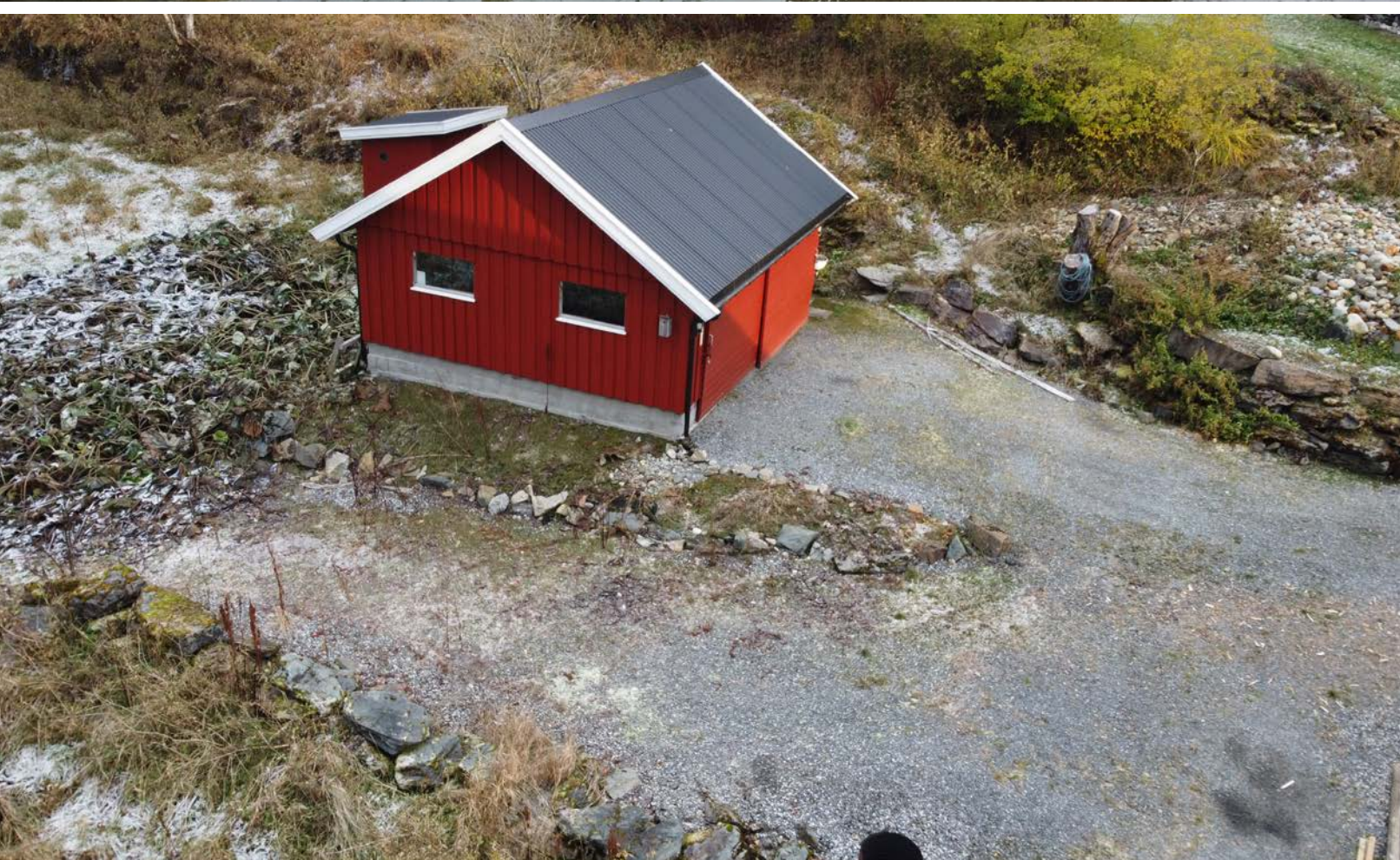
organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

10.03.2026

















1. etasje

REDE EIENDOMSMEGLING

1 etasje

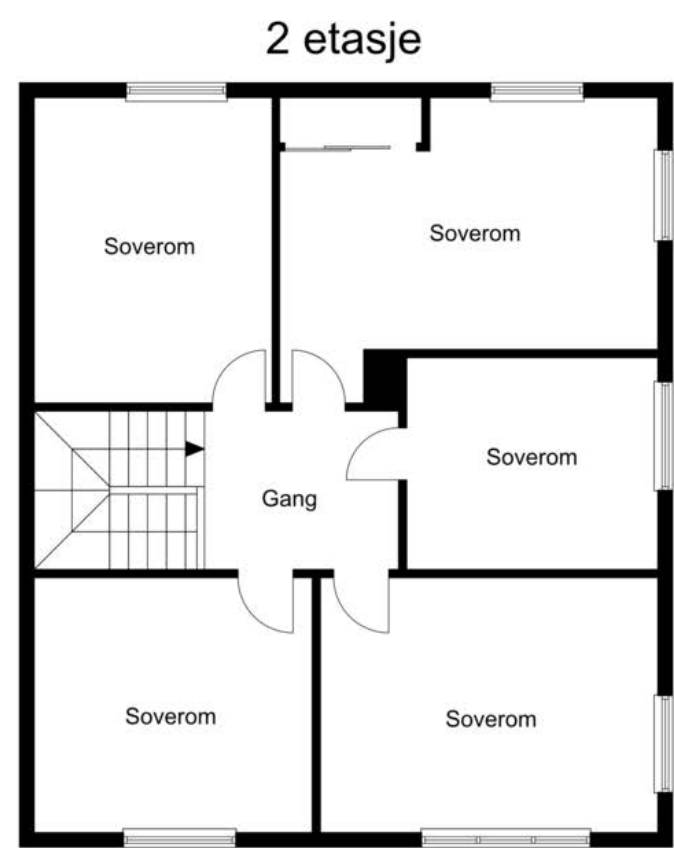


Åsvangveien 4

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

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

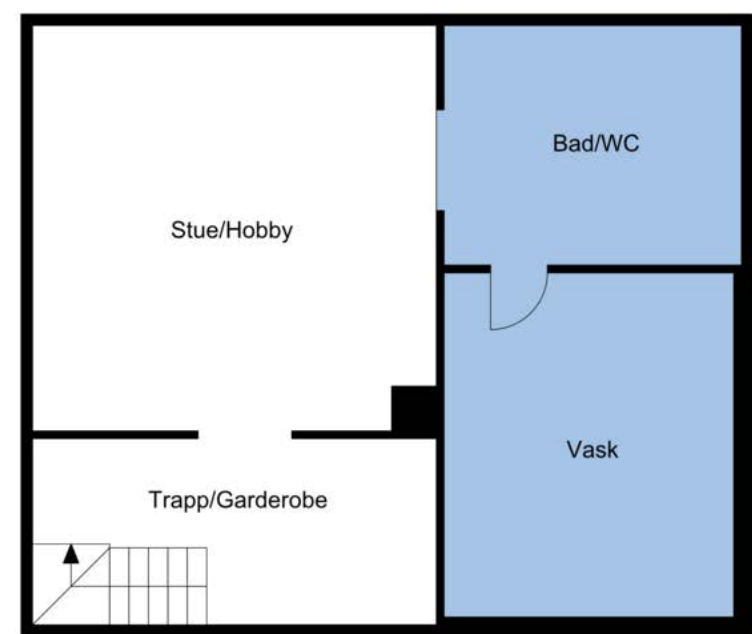


Åsvangveien 4

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

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



Åsvangveien 4

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

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



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

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

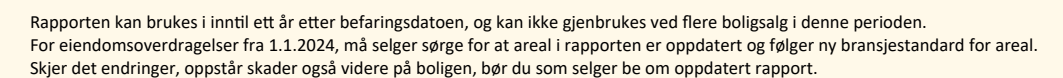
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Markedsverdi
2 500 000



Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndtakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180

Medansvarlig

Lars Brattland

Lars Emil Brattland

Uavhengig Takstingeniør

lars@motakst.no

414 85 679



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

OPPGRADERINGER AV NYERE DATO:

- Bygd naust og garasje, egeninnsats. 2005
- Byttet tak av Vela Bygg. 2011
- Gravd septiktank og med avrenning. 2007
- Generelt vedlikehold

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	336 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

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

Anneks

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

Det foreligger kun godkjente fasadetegninger av naustet.

Utedo

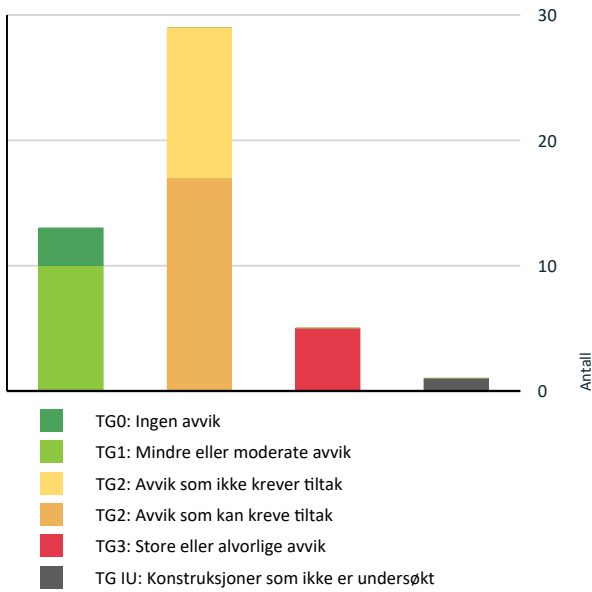
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fjøs m/lysthus

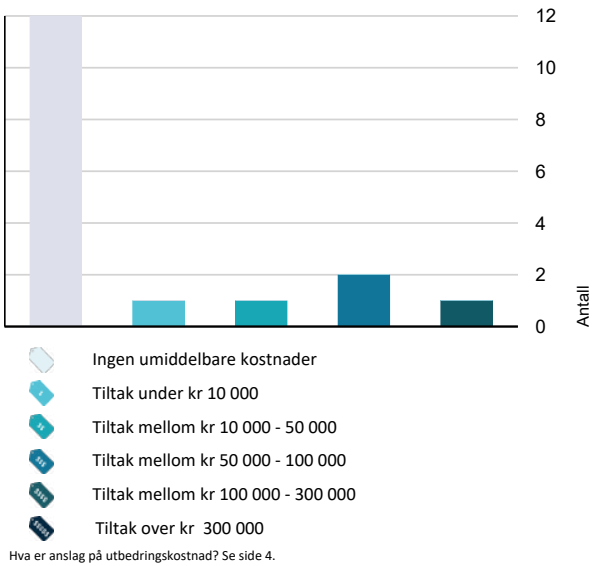
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Fritidsboligen har ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Standard
Boligen holder generelt god standard.

Vedlikehold
Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med profilerte stålplater fra 2011 utført av Vela Bygg.
Besiktet fra bakkenivå grunnet manglende stige for adkomst.
Takoverbygg ved fasade øst:
Taket er tekket med profilerte stålplater.
Takoverbygg ved fasade sør:
Taket er tekket med takplater av klarplast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at taktekket har løsnet i hjørnet sørvest, taktekket ble skrudd fast og forsøkt tettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om at hele taktekket er tilstrekkelig festet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Renner og nedløp av lakkert metall. En luftehatt på taket. Fastmontert stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takoverbygg over utvendig trapp til kjeller mot øst, mangler beslag i overgang tak/vegg.
Bunnplate på pipebeslaget er for kort og ikke knekt ned i bølgene på taktekket, det kan føre til at vann driver inn ved spesielle vindretninger.
Mønebeslag er ufagmessig og ujamnt montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.
Det bør monteres beslag som hindrer vann i å trenge inn under pipebeslag.
Det bør påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med ca. 10 cm isolasjon. Ytterveggene er utvendig tekket med stående kledning. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Bordkledningen har sprekker og er værslitt.
Stedvis manglende musebånd/lusing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av veggkonstruksjonen.
Det bør påregnes noe vedlikehold av bordkledning.
Det bør monteres lusing/musebånd.
Utskifting av enkelte bord kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av trobord, tilbygd del har undertak av armert plast.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon (steinull).
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2.etasje.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Takoverbygg ved fasade øst:
Takkonstruksjon av tre.
Innfestet i bordkledningen, fundamentert på støpt mur og støpte perler.

Takoverbygg ved fasade sør:
Takkonstruksjon av tre.
Innfestet i bordkledningen og fundamentert på støpte fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble registrert ekskrementer etter aktivitet av skadedyr på kaldloftet.
Utett gjennomføring rundt pipeløpet.
Stedvis fuktskjolder i undertaket.

Takoverbygg ved fasade øst:
Ufagmessig innfesting av takkonstruksjonen på vegg og ved takfoten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjon på fritidsboligen:
Utette gjennomføringer bør tettes.
Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget og vurdere tiltak for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Takoverbygg ved fasade øst:
Takkonstruksjonen bør festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utettgjennomføring av pipeløpet.

TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra flere årstall.
-1.etasje fra 2008, 2011, 2012 og 2013
-2.etasje fra 1991, 2005 og 2013.
-Kjelleretasje har vinduer fra byggeår.

Vinduene er oppmalt i ettertid av befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte vinduer i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold og utskifting av vinduer i kjeller.



Vindu av eldre dato i kjelleretasje.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2012 med elektrisk låsekasse.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2011.
Ytterdør kjelleretasje: Takoverbygget malt tredør med 2-lags isolerglassfelt fra 2003.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Terskel på terrassedør er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør påregnes noe vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 51 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 63 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bordkledningen og fundamentert på støpte lettklinkerblokker. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Terrassedekke er beiset og rekkverket er malt i ettertid av befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen er innfestet i bordkledningen.
Terrassedekket gir stedvis etter ved belastning.

Ved fremtidig utskiftning av terrassedekke anbefales det å benytte terrassedekke av tykkere dimensjon.
Vedlikehold bør påregnes.
Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. (ref. Sintef byggforsk detaljeblad 536.112)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde fra kunde.



Bilde fra kunde.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre til hovedinngang.
Trapp av tre til terrasse.
Trapp av betong til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp av tre til hovedinngang:
- Værslitt.
- For store åpninger mellom opptrinn.
- Mangler rekkverk.
- Mangler veggmontert håndløper.
Trapp av tre til terrasse:
- Værslitt.
- For store åpninger mellom opptrinn.
- Rekkverket er for lavt.
- Mangler veggmontert håndløper.
Trapp av betongstein til kjelleretasjen:
- Mangler veggmonterte håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat, betong, trepanel, malt trepanel og flis.
Vegger er tekket med malt trepanel, malte panelplater, tapet, malt tapet, flis og trepanel.
Himlinger er tekket med trepanel, malte/lakkert trepanel.
Mindre avvik:
Overflatene har normal slitasje etter bruk og elde.
Gulvvarme.
Hovedetasje: Elektriske varmekabler på bad/wc.
kjelleretasje: Elektriske varmekabler på hobbyrom, bad/wc og vaskerom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (trappegang-soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (hobbyrom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, lukket vedovn i stuen og eldre kjøkkenovn på stuen. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.
Sotluke montert i hobbyrom i kjelleretasje.
Takstmannen har mottatt informasjon om feiing og tilsyn, men det er ikke informert om dato på siste feiing og tilsyn. Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger på pipe og ildsted.
Ta kontakt med Alstahaug kommune for ytterligere informasjon om siste feiing og tilsyn.

Det anbefales å få utført tilsyn ved fyringsanlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Malte betong vegger, vaskerommet har innforede vegger av tre.
Gulv er tekket med flis.
Himling er tekket med trepanel.
Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble utført fuktsøk på gulv og i nedre del av vegg i trappegangen og på vaskerommet bak varmtvannstanken, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Det ble utført fuktmåling med pigg i nedre del av de innforede veggene på vaskerommet, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

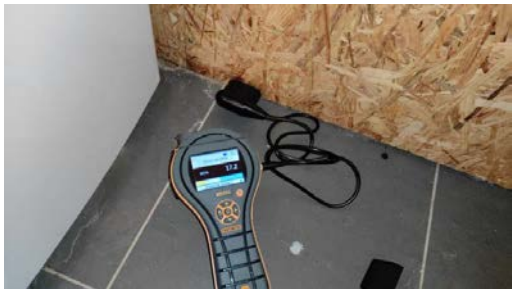
Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i bunnsvillen på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det målte fuktnivået er ikke veldig høyt, men det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



TG RJ Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv under utbygd del.

Vurdering av avvik:

- Kryp Kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Fritidsboligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje med malt stående rekkverk, og eldre malt tretrapp fra 1.etasje til kjelleretasje uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider (ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 536.112).
Overflatene på trinnene er glatte.
Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen virker å fungere med dette avviket. For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen opp trappen.
For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. (ref. Sintef byggforsk detaljeblad 536.112).
Overflaten på gangtrinnene bør være fast og jevn, og TEK17 krever at den skal være sklisikker. Preakseptert ytelse er at overflaten på inntrinnene ikke skal være så glatt at det er fare for fall ved forutsatt bruk, verken ved tørre eller våte trinn. (Ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 324.301) Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.
Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Fritidsboligen har innvendige dører av malte finerte dører og heltre dører med 3-speil .

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

Dør til soverom i 2.etasje tar i karm og er treg ved åpning og lukking.
Flere av dørene til soverommene vil ikke holde seg lukket.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekktet med fliser.
Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Høyde på tettesjikt ved dørteskel er for lav.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørteskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har eldre plastsluk med stakeplugg og smøremembran med ukjent utførelse.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i veggen uten å bli stoppet.

- Konsekvens/tiltak**
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servan og ett-greps blandebatteri, høyskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjnisje og termostatstyrte varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport



Drensåpning fra innebygd siserne.



Kontroll av røropplegget.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ut via vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Funksjonstest av avtrekk.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

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

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet er oppført etter TEK97.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis, panel og malt betong på vegger og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig utførelse av gjennomføring av avløp fra badekar. Avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføringen gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedring.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser. Det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Terskel til dusjnise er fuget tett, slik at eventuelle lekkasjer fra sistene og vask ikke vil gå til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjnise. Høyde på tettesjikt ved dørteskel er for lav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLERETASJE > BAD/WC

❗ TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring. Sluket har en type klemring som ikke gjør det mulig å besikte mansjett/membran uten å fjerne klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen i dusjnisen, under servanten og bak toalettet. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i vegg og inn i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

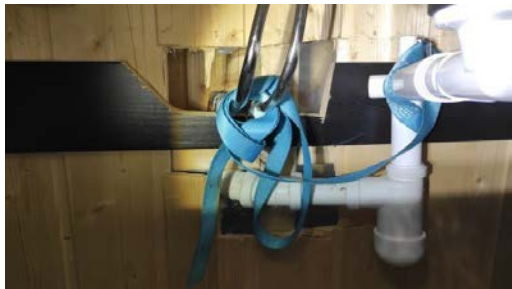
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avløp fra badekar føres gjennom vegg inn i dusjnisen.



Utette gjennomføringer i innredningen.

KJELLERETASJE > BAD/WC

❗ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med overliggende belysning, toalett, badekar med to-greps blandebatteri og dusjnisje med forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Blandebatteriet til badekaret og dusjen er ikke festet tilfredsstillende og bør strammes/festes tilstrekkelig. Drypplekkasje fra blandebatteriet til badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at drypplekkasjen vil bli utbedret før salg/eierskifte.



KJELLERETASJE > BAD/WC

❗ TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ut via yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Funksjonstest av avtrekk.

KJELLERETASJE > BAD/WC

❗ TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble ved fuktsøk målt forhøyede fuktverdier i vegg og gulv. Hulltaking ikke mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er grunnmur/yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpet fra badekar føres gjennom vegg inn i dusjsonen, forhøyde fuktverdier målt. Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuelle skader. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsøk på vegg.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Aktuell teknisk forskrift ved renovering var TEK 10.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling er tekket med trepanel.
Vegger er tekket med OSB-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Overvåk tilstanden Jevnlig.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med flis.
Det ble fuktmålt rundt sluk ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har eldre plastsluk med stakeplugg, ingen synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Ingen synlig membran ved sluk.
Ingen membran i nedre kant av vegger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Membran/tettesjikt må legges.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran på gulv skal føres opp som en sokkel på vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen synlig membran.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne felt i de innforede veggene.

Det ble utført fuktmåling i bunnsvill i det åpne feltet under utslagsvasken, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettesjikt/membran i våtsoner.

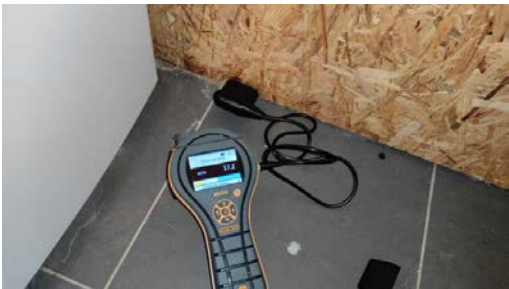
Det ble utført fuktmåling i bunnsvill i det åpne feltet under utslagsvasken, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjikt membran bør etableres.

Overvåk tilstanden jevnlig.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning av eldre type med malte glatte fronter, benkeplater av heltre og stål, dobbel oppvaskkum med ett-greps blandebatteri, fliser på vegg bak oppvaskkum, hylle og overskap med underliggende belysning, flis på vegg og gulv vedkomfyr. Frittstående hvitevarer som komfyr med platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og eldre JØTUL vedfyr.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Mindre avvik:

Innredningen og overflatene har normal slitasje etter bruk og elde.

Det mangler mykfuge/list mellom benkeplate og vegg, dette for å hindre at mat og/eller ting faller bak innredningen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftehatt på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har lav/ingen funksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Rensing avfilter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Eier har selv utført arbeider på vannledningene.

Det er kondens på rør ved hovedstoppekranen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør med kondens bør isoleres.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting over tak.
Avløp ble ikke testet da vannet var avstengt og det mangler tilfredstillende hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank av merket Oso fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer og måler.
Anlegget ble sist kontrollert: 24.06.2021.
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2051.

-Utettheter i sikringsskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja



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 bygningssakkyndig 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

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

TG 2 Drenering

Takvann blir ledet ut i grunnen.

Dreneringsløsning i bunn av lysgraven ved inngangen til kjelleretasjen.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drensavvik kunne være forventbart.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplasten mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Grunnmursplasten mangler klemlist.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein.

Deler av ytterveggene i kjelleretasjen er kledd innvendig, eventuelle spekk/riss i grunnmuren bak de kledde veggene er ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på mureverflater.

Muroverflater bør overflatebehandles.

Det er stedvis sprekker mellom betongsteinene rundt om.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Overvåk tilstanden. Ved endringer kan ikke tiltak utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betong ved inngangen til kjelleretasjen.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledning av plast.

Privat septiktank.

Eiendommen er tilknyttet Lia vannverk.

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.

TG 1 Septiktank

Septiktank i glassfiber fra 2007, avrenning til havet via felles rør med LIA vannverk.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse Oppstillingsplass for en traktor og en båt, samt lagring av redskaper.	
Byggeår 2009	Kommentar Garasjen ble byggemeldt den 14.06.2008 og registrert fullført den 01.07.2009.
Standard Garasjen holder generelt god standard.	
Vedlikehold Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.	

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Skyveport med liggende kledning montert på skinner.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Anneks



Anvendelse		
Byggeår	Kommentar	
2009	Annekset ble byggemeldt den 31.07.2008 og ble fullført 01.07.2009.	
Standard	Annekset holder generelt god standard.	
Vedlikehold	Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.	

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Trebjelkelag fundamentert på støpte søyler.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.
Trapp av tre til terrasse på 14 m2 med malt stående rekkverk.
Vegger er tekket med trepanel.
Himling er tekket med malt panel.
Gulv er tekket med laminat og parkett på hems.

Utedo



Anvendelse		
Utedo.		
Byggeår	Kommentar	
	Ukjent byggår.	
Standard	Utedoen holder normal standard.	
Vedlikehold	Utedoen er godt vedlikeholdt.	

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:

Enkel konstruksjon av tre, fundamentert på påler av tre.
Vegger er tekket med stående bordkledning.
Taket er tekket med ståltakplater.
Gulv av terrassebord.

Fjøs m/lysthus



Anvendelse		
Byggeår	Kommentar	
	Byggeår er ukjent.	
Standard	Bygningen holder generelt god standard.	
Vedlikehold	Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.	

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:

Grunnmur av betong.
Reisverkkonstruksjon fra byggeår tekket med stående kledning.
Taket er tekket med ståltakplater.
Carport/takoverbygg på ca. 17 m2.
Markterrasse på ca. 22 m2 ved fasade nordøst.
Terrasse på ca. 15,5 ved fasade nordøst.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
163 m ² /163 m ²	Kr 2 500 000
<i>Fritidsbolig: Vindfang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, 5 Soverom, Bad, Hobbyrom, Trapperom, Vaskerom</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg: Garasje, Anneks, Utedo, Fjøs m/lysthus Bruksareal andre bygg: 173 m²</i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 650 000 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 2 500 000 Konklusjon markedsverdi 2 500 000
--	--

Markedsvurdering

Eiendommen ligger lunt til på østsiden av Rødøyvågen. Markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nord-Herøyveien 243 ,8850 HERØY 50 m² 2009 2 sov			24-05-2021	1 590 000	1 750 000	0	1 750 000	35 000
2	Tennveien 161 ,8850 HERØY 79 m² 2013 3 sov			03-02-2021	2 300 000	2 200 000	0	2 200 000	27 848
3	Åsvangveien 4 ,8865 TRO 163 m² 1962 5 sov			19-06-2022	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000	15 337
4	Øksningsveien 551 ,8850 HERØY 197 m² 1943 5 sov			02-10-2018	2 650 000	2 700 000	0	2 700 000	13 706
5	Austbøveien 41 ,8854 AUSTBØ 136 m² 1900 4 sov			12-07-2020	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	11 029

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader			
Kommunale avgifter:	Kr.		0
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.		10 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.		16 500
Vannavgift estimert av takstmannen:	Kr.		2 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		29 000
Teknisk verdi bygninger			
Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		3 350 000
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		120 000
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		500 000
Utedo			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.		40 000
Fjøs m/lysthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Fjøs m/lysthus	Kr.		650 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		4 660 000

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

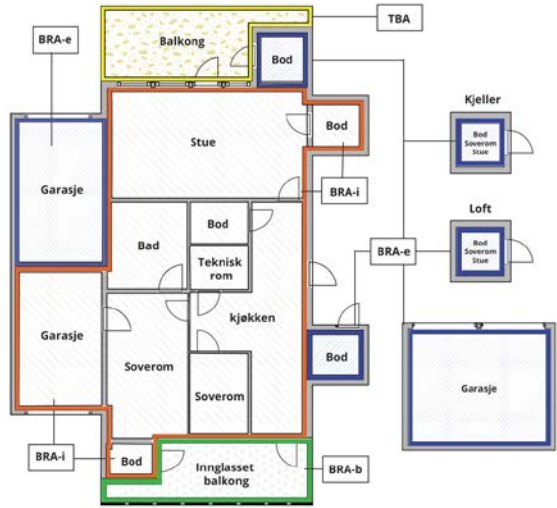
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
1.etasje	58			58	51		58
2.etasje	66			66			66
Kjelleretasje	39			39			39
SUM	163				51		163
SUM BRA	163						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Bad/wc, Stue/kjøkken		
2.etasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Kjelleretasje	Bad/wc, Hobbyrom , Trappegang, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger fra oppføringen av boligbebyggelsen i Alstahaug kommunes arkiver. For bygninger oppført før dagens plan og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk i Alstahaug kommune og følgelig var det ikke krav til at bebyggelse før 1965 skulle søkes om til kommunene. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten/ulovligheten rundt bruken av rommene i denne boligen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
1. etasje		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1. etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
1. etasje		34		34			34
SUM		34					34
SUM BRA	34						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue		

Kommentar

Det bemerkes at ca. 17 m2 av gulvarealet på hemsen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger kun godkjente fasadetegninger av naustet.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Utedo

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		3		3			3
SUM		3					3
SUM BRA	3						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Utedo		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Alstahaug kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Fjøs m/lysthus

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		58		58			58
2. etasje		46		46			46
SUM		104					104
SUM BRA	104						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue 1, Stue 2, Hobbyrom , Bod		
2. etasje	Bod , Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger fra oppføringen av bebyggelsen i Alstahaug kommunes arkiver. For bygninger oppført før dagens plan og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk i Alstahaug kommune og følgelig var det ikke krav til at bebyggelse før 1965 skulle søkes om til kommunene. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten/ulovligheten rundt bruken av rommene i dette bygget.

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)
Fritidsbolig	163	0
Garasje	0	32
Anneks	34	0
Utedo	0	3
Fjøs m/lysthus	61	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
21.6.2023	Lars Emil Brattland		Takstingeniør				
	Aina Kristin Nilsen		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	73	2	0	0	24975.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åsvangveien 4							
Hjemmelshaver							
Nilsen Aina Kristin, Schneider Sebastian							
Eiendomsopplysninger							

Beliggenhet
Eiendommen ligger flott til i sjøkanten på Tro. Fritidsboligen ligger lunt til på østsiden av Rødøyvågen, ca 1,4 km unna Tro fergekai. Adkomst til eiendommen er med fergesambåndet som går mellom Tjøtta og Forvik, eller ved bruk av egen båt.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet Lia vannverk, og eier har aksjeandel i vannverket.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.
Regulering
Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNFR-formål (areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv)
Om tomten
Opparbeidet tomt med plen, prydbusker og naturstein sti mellom byggene. Gruset innkjørsel og gårdsplass med pyntestein.
Kommuneplan
KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016. Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.
Konsesjonsplikt
Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.
Servitutter
Takstmannen 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
Takstmannen 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 fritidsbolig fra 1962, bygd over 3 plan. Redskapsbod i hagen. Innredet låve, Garasje og innredet naust ved vannet. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidseiendommer.
Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.
Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet.
Energimerking
Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking. Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke er opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m. Oppvarmingskarakter: ORANSJE Energikarakter: G
Hensynssone H520
Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone.Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
2 500 000

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita AS		Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	18.04.2022	Det foreligger ingen ferdigattest for fritidsboligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	25.04.2008	Det foreligger godkjente bygningstegninger kun for naustet.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	13.04.2022	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	02.05.2022	Dokumentasjon foreligger opplyser eier, men er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi AS	22.06.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Bilder	21.06.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	21.06.2023	Opplysninger gitt over telefonsamtale og E-post.	Innhentet	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæring foreligger opplyser tidligere eier, men er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Linea AS	24.06.2021	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- 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 godkjenning 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR1882>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EIDE ROAR GODAGER
Gamlevegen 42

2636 ØYER

Forespørsel om elektrisk anlegg i Åsvangveien 4, 8865 TRO.

Navn nettkunde: EIDE ROAR GODAGER
Målnummer: 6970631406065298
Anlegget ble sist kontrollert: 24.06.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2051

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør 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

Steinar Rølvåg
Senioringeniør



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Aina Kristin Nilsen
	Sebastian Schneider

Boligen	- Boligen ble kjøpt 2022 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Åsvangveien 4	
8865 Tro	
1820-73/2/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det var et defekt dusjbatteri da vi overtok, som følge av rusk fra vannverket. Ellers viser jeg bare til tilstandsrapport ift. tilstand og fagmessighet. Utover det har ikke vi opplevd problemer.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Jeg byttet selv dusjbatteri

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vela Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidene er utført under eierskap av forrige eier, ikke oss. Det er opplyst at badet er renoveret med ny smøremembran og nye fliser. Arbeidene opplyses å være gjort i kombinasjon av faglært /ufaglært arbeid. Alt dette er opplyst av forrige eier. Vi er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet. Det har ikke vært utført våtromsarbeider i vårt eie.

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

♦ Ja

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

Nytt tettesjikt i 2018, som beskrevet i forrige punkt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er en liten fuktskade i en vindusforing i stue. Det opplyses av forrige eier at dette er fra en blomsterpotte, men det kan også ha vært fra en lekkasje i vinduet som ble tettet da vi malte huset i 2023. Ellers viser vi til tilstandsrapport.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det var glipper ved vinduer utvendig som ble fuget og malt.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Det opplyses av forrige eier at tak, pipebeslag og avtrekk ble skiftet i 2013. Vi malte huset i 2023. Da ble det skiftet noen vindski beslag, som tilsynelatende var utført ufagmessig, og ble byttet av estetiske årsaker.

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

♦ Ja

Fuktskade på ett vindu i stue (utbedret). Det er noen vinduer som mangler, har defekte låsemekanismer (ikke utbedret). Viser ellers til tilstandsrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært saltutslag i kjeller, og fukt fra kondens fra hovedvannledningen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Det er av takstmann i takst som forrige eier fikk utført ifbm. salg, opplyst om funn av muselort på loftet i hovedbygning. Dette avkreftes imidlertid av forrige eier at det har vært mus i huset i deres eietid, og vi har heller ikke observert verken muselort eller mus, verken i eller utenfor huset, eller noen av de andre bygningene, så lenge vi har eid eiendommen. Så dersom det er funnet muselort, må dette være svært gammelt. Det er en del fluer i huset. Om dette regnes som skadedyr, eller om det er unormalt kjenner vi ikke til. Vi har i senere tid erfart at fluer kommer inn gjennom veggventiler i soverommene på loftet. Der er utvendig netting for grov. Dersom ventiler stenges, kommer ingen fluer inn. Utvendig netting bør utbedres. Ellers det vanlige når man bor på landet, en og annen edderkopp, men det er kanskje ikke skadedyr.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Eier har selv skiftet hovedstoppekran i kjeller og reduksjonsventil. Eier har selv også skiftet dusjbatteri. Eier har selv endret på opplegg til utekran som ikke var forskriftsmessig. Det er nå mulighet for tilkomst og avstenging innvendig i vaskerom, for utekran. (ikke helt fullført). I skrivende stund er varmeelement i VVB defekt, og overtrykksventilen lekker. Dette er nylig oppdaget, og det er kjøpt inn nytt, og vil bli byttet ved neste anledning.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Eiendommen er en av medlemmene/eierne av Lia Vannverk. Det er et privat vannverk som består av borede brønner. Eiendommen har egen septikktank med utløp i ledning til sjø. Det har vært lite problemer med forsyningen, men to-tre ganger har det vært problemer, og det har vært relatert til selve vannverket, og ikke eiendommens økonomiske ansvar. Men eiendommen blir skadelidende når vannet blir borte. Ikke et hyppig problem.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja



Avtrekk over komfyr. Når det er kaldt ute, og nettopp har vært kaldt inne, typisk like etter ankomst etter lengre fravær, før det har blitt skikkelig varmt i huset. Da kan det forekomme at det under matlaging drypper/renner kondensvann ned fra kjøkkenventilator. Dette kommer sannsynligvis av at rør fra ventilator, som går opp og over tak, ikke er isolert, og at det derfor dannes kondens i gitte situasjoner. Rør er også underdimensjonert 100 mm. Rør bør byttes til isolert 150 mm rør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert ny Aduro vedovn i stue. Den ovnen som stod der ble installert i kjellerstue, hvor det ble tatt nytt hull i pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Jordfeil på bad. Utbedret av Sandnessjøen Installasjon AS i 2022. Det var en jordingsledning som ikke var tilkoblet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sandnessjøen Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikset jordfeil. løs jordingskabel.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet termostater til varmekabel på bad, vaskerom kjeller og kjellerstue. Det er installert opplegg til taklys og taklys i stue, skiftet taklys i gang og bad, samt installert flere stikkontakter i kjellerstue. Det er også montert en vifte i stue for å flytte varme fra vedovn. Det er gjort utbedringer på 3 soverom på loftet, med nye lys og stikkontakter og varmeovner. Det kan også være noe mer jeg ikke kommer på nå. Alt er utført av eier selv, som er ufaglært.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er åpenbart gjort en del ting, men vi er ikke kjent med detaljene. Lovligheten er varierende. Det er ikke ferdigattest/dokumentasjon på fjøs.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Som nevnt ovenfor. Også er jeg usikker på lovligheten hva angår øvrige bygg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Det ble utført tilstandsrapport fra forrige eier da vi kjøpte boligen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

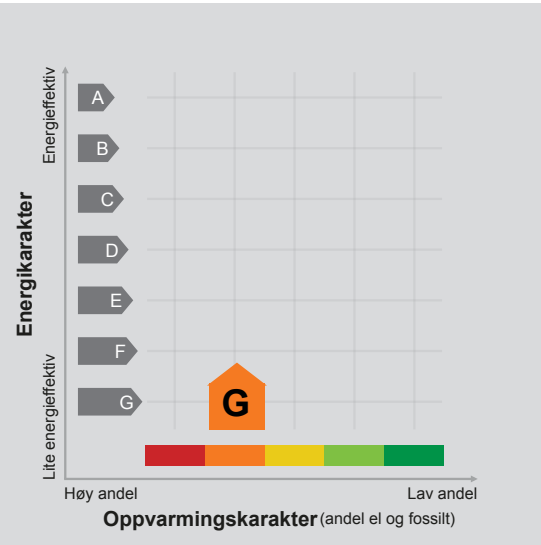
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Fremtind

ENERGIATTEST



Adresse	Asvangveien 4
Postnummer	8865
Sted	TRO
Kommunenavn	Alstahaug
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187795958
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	32730545-8486-4c97-a175-7e358768f005
Dato	03.07.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsvangveien 4
Postnummer: 8865
Sted: TRO
Kommune: Alstahaug
Bolignummer: H0101
Dato: 03.07.2023 10:26:19
Energimerkenummer: 32730545-8486-4c97-a175-7e358768f005

Kommunenummer: 1820
Gårdsnummer: 73
Bruksnummer: 2
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187795958

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

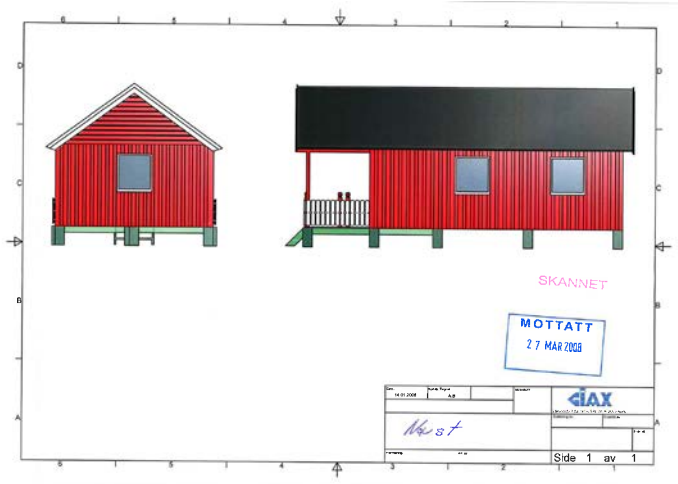
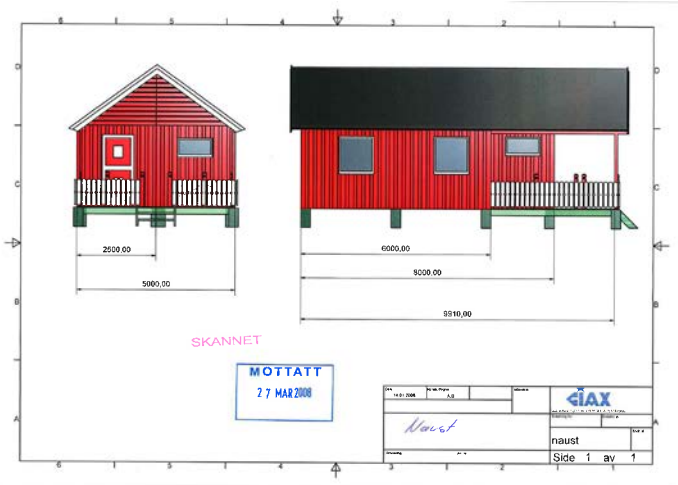
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

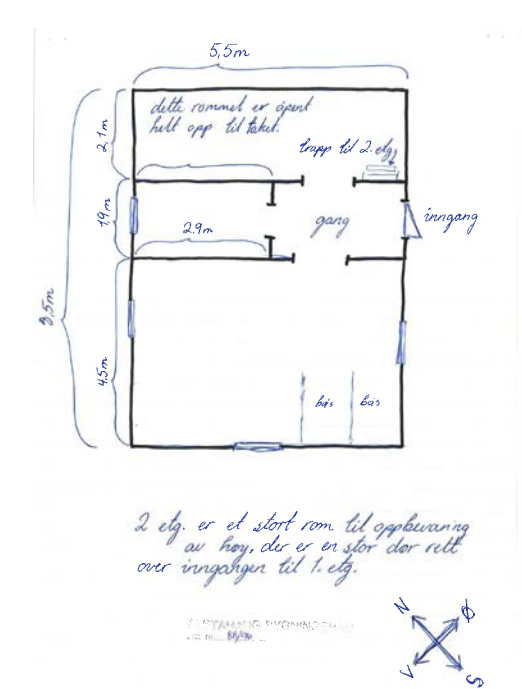
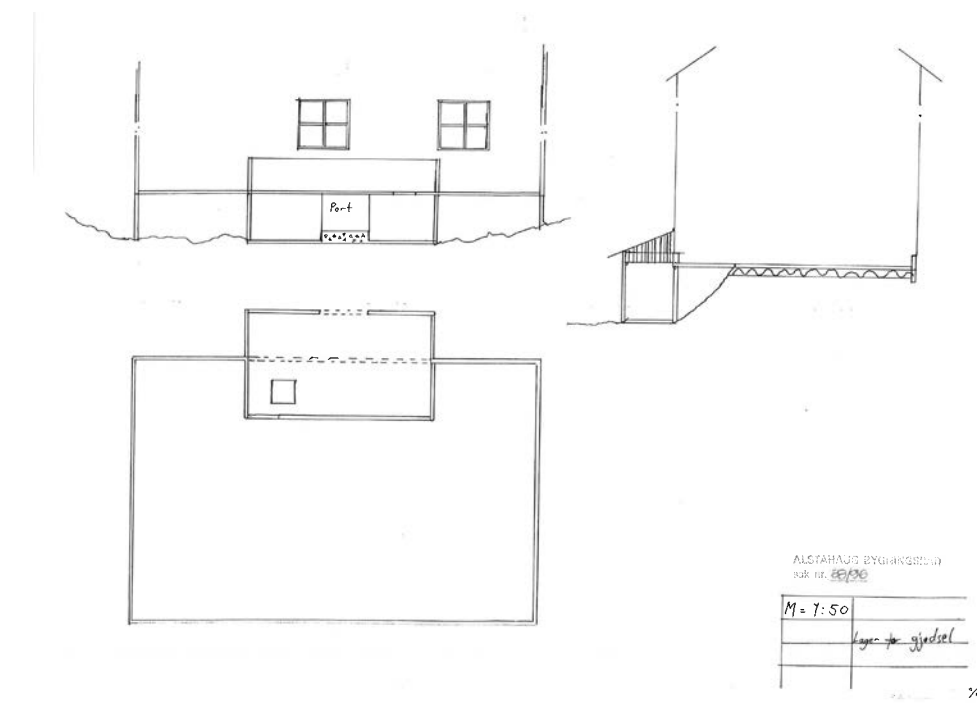
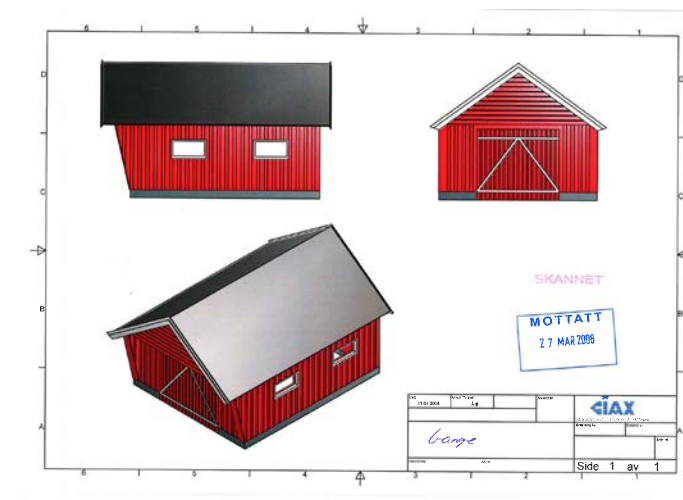
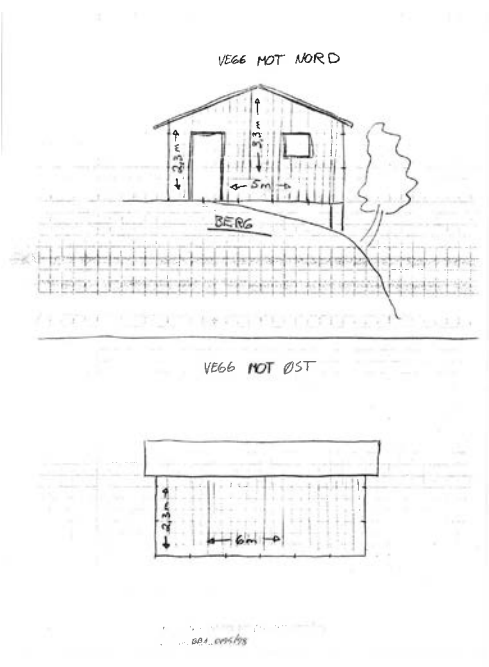
Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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





2. etg. er et stort rom til oppbevaring av høy, der er en stor dør rett over inngangen til 1. etg.



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AASHEIM	Beregnet areal	24975.7
Etablert dato	24.09.1918	Historisk oppgitt areal	24988
Oppdatert dato	19.07.2022	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.34	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ 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
Sammenslåing Sammenslåing	22.12.2005			73/2 (2000), 73/8 (-2000)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.09.2003			73/2 (-2000), 73/8 (2000)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.07.2003			73/2 (-5019,8), 73/6 (5019,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.07.2003			73/2 (-996,9), 73/7 (996,9)
Skylddeling Skylddeling	24.09.1918			73/1, 73/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7300342.2	387812.57	0	Ja	24975.7	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN AINA KRISTIN F180486*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EDVINVEGEN 2 8664 MOSJØEN	Bosatt (B)
SCHNEIDER SEBASTIAN F310381*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Edvinvegen 2 8664 MOSJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åsvangveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8865 TRO	Kirkesogn	10040104 Tjøtta
Grunnkrets	109 Lauvøylandet	Tettsted	
Valgkrets	3 TJØTTA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187795958		Helårsb.benyttes som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	

2	300024684		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.07.2009
3	300122992		Naust båthus sjøbu (183)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.07.2009

1: Bygning 187795958: Helårsb.benyttes som fritidsb. (162), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	91
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsvangveien 4	H0101	73/2	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	22	22	0	0	0
H01	1	0	38	38	0	0	0
K01	0	0	31	31	0	0	0

2: Bygning 300024684: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Meldingssak tiltak fullført 01.07.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	14.06.2008	12.11.2008
Meldingssak tiltak fullført	01.07.2009	26.09.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	73/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

3: Bygning 300122992: Naust båthus sjøbu (183), Meldingssak tiltak fullført 01.07.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	31.07.2008	08.03.2010
Meldingssak tiltak fullført	01.07.2009	08.03.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	73/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Lia Vannverk
8865 Tro
Forr.adr: Mikkjel Fønhusgt 14,
8800 Sandnessjøen
Tlf: 913 54207

8800 Sandnessjøen oktober 2009

Avtale

Underskrevne grunneiere erklærer med dette at Lia Vannverk, organisasjonsnr 990 270 813, vederlagsfritt har rett til å anlegge, drifte og vedlikeholde ledningsnett for vannforsyning samt avløp til sjøen slik det framgår av vedlagt kartskisse datert 12.10.09. Denne retten gjelder så lenge noen av andelseierne benytter anlegget. Lia Vannverk har også rett til å grunnbore etter vann samt å bygge pumpehus på eiendommen 75/1 slik kartskissen viser. Det gis også anledning til å knytte flere eiendommer til anlegget etter forhåndsgodkjenning av Lia Vannverk. Den enkelte grunneiers underskrift gjelder for egen eiendom.

Lia Vannverks ledningsnett for vann og avløp, berører følgende eiendommer i Alstahaug kommune: 75/1, 75/10, 72/8, 72/2, 73/1, 73/2.Øvrige eiendommer som Lia Vannverk betjener er ikke berørt av denne avtalen.

De berørte grunneiere erklærer også at fremtidig virksomhet/utbygging på egen eiendom ikke skal skade eller fjerne ledningnett eller pumpehus. Reparasjon av nettet etter slik virksomhet bekostes av den som forårsaker skaden.

Rettigheter som nevnt ovenfor tinglyses som hefte på de gårds- og bruksnummer som er listet opp nedenfor. Lia Vannverk betaler kostnadene med tinglysingen.

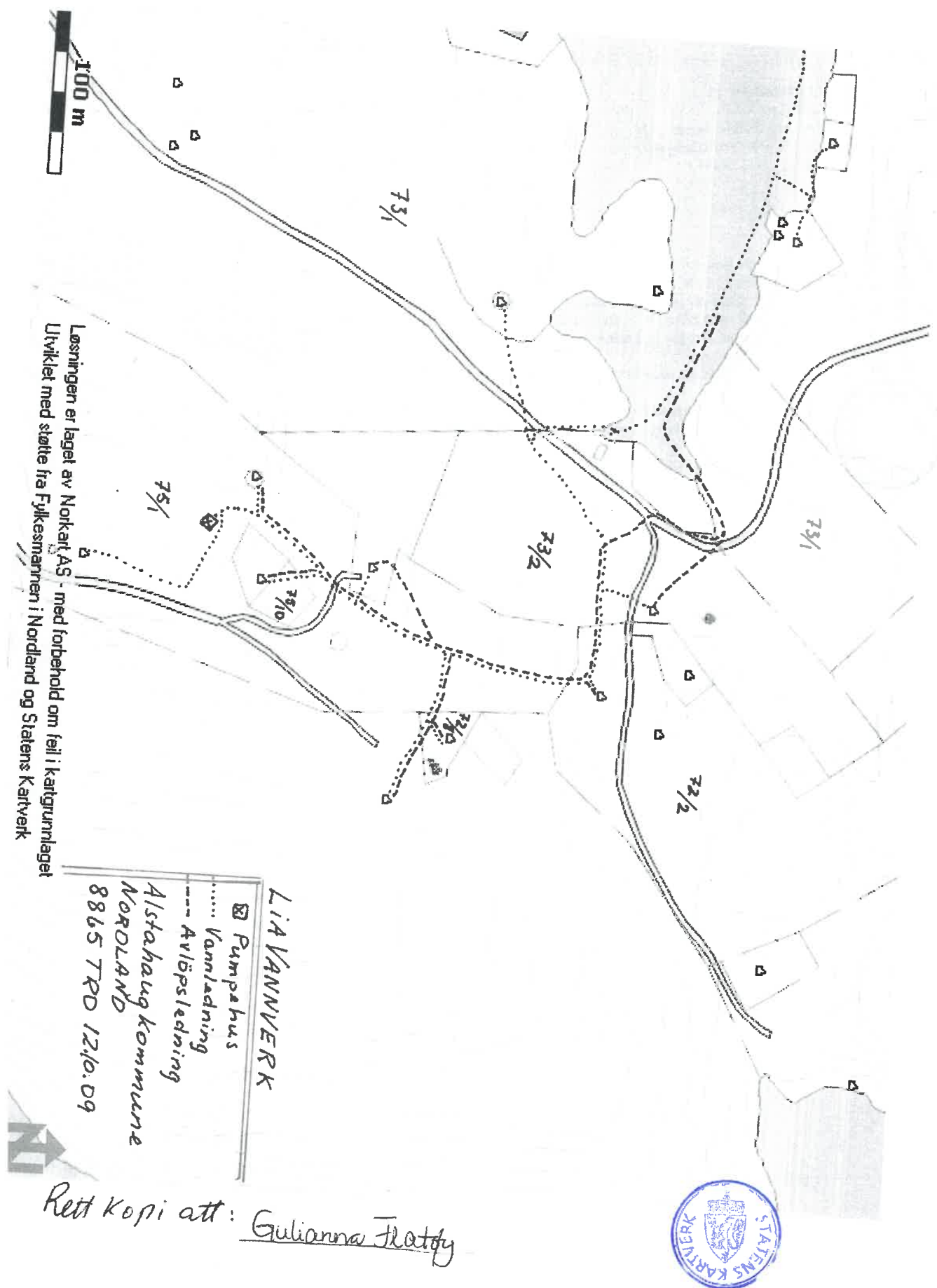
Pers.nr	G/b.nr	Eiers navn	Dato og Underskrift grunneiere
	72/2:	Britt Hansen	13.10.09 Britt Hansen
	72/8:	Eldbjørg Severinsen	6.10.09 Eldbjørg Severinsen
		Svein Severinsen	6.10.09 Svein Severinsen
	73/1:	Anny Olsen	10.11.09 Anny Olsen
	73/2:	Roar Eide m/fl FREDRIK G.EIDE KITTY J.EIDE MARTING EIDE	12.10.09 Roar Eide, Kitty Eide, Marting Eide
	75/1:	Gulianna Flatøy	12.10.09 Gulianna Flatøy
		Kjell Flatøy	12.10.09 Kjell Flatøy
	75/10:	Brit Bøkestad	30.10.09 Brit Bøkestad

For Lia Vannverk: 31.10.09 Svein Severinsen (styreleder) Kjell Flatøy (styremedlem)

Rett kopi att: Gulianna Flatøy



Doknr: 875957 Tinglyst: 17.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettkopi att: Gulianne Flatøy

RETTIGHETSÆRKLÆRING

TINGLYST

21 JULI 2003

ALSTAHaug TINGRETT
DAGBOKNR.: 3114

Fra..... GNR. 73, BNR. 2

(grunneiendom-bruksnavn/adressebetegnelse-gnr./bnr.)

i Alstahaug Kommune,
som avgir rettighet(er) for

- ☒ Adkomstvei
- ☐ Brønn
- ☐ Vannledning
- ☐ Avløpsledning
- ☐ Fullstendig avløpsanlegg
(ledninger, tanker,
infiltrasjonsområde/Sandfiltergrøft).



Doknr: 3114 Tinglyst: 21.07.2003 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Til..... GNR. 73, BNR. 7

(tomt el. objekt - formål - bruksnavn/adr.bet - gnr./bnr.)

Nærmere spesifisering av, og eventuelle vilkår for rettigheten(e):

Rettigheten(e) er varig. Denne erklæring tinglyses på
grunneiendommen (avgivereiendommen).

Linderøy.....den. 8/5.2003

Bente Rundberg.....
(Hjemmelshaver avgivereiendommen)

Ærklæringen utstedes i 3 eksemplarer. Etter tinglysing beholder
hjemmelshaver avgivereiendommen og rettighetsserverver ett
eksemplar hver, og tinglysningsmyndigheten ett eksemplar.

Returneres til:
Liv Gjerstad Gussås
Mikkeltveien 18,
6429 Molde

TINGLYST

- 2 SEPT. 2003

ALSTAHAUG TINGRETT
DAGBOKNR.: 3884

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾	
Kommunenr./Kommunepavn	Gnr./Bnr./Festn./Seksjonsnr./Ideell andel
Alstahaug	73 6
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av lesteretten ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets	
☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg	
Bruk av grunn	
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet	
Type bolig	
☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 50.000,- 00/100	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 50.000,-, femtusen 00/100

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn
	RUNDBERG, Bente
Ideell andel	
Doknr: 3884 Tinglyst: 02.09.2003 Emb. 071 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn
	GUSLÅS, Liv Gjerstad
Fast bosatt i Norge	
☒ Ja ☐ Nei	
Ideell andel	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eier av G.nr. 75, b.nr. 9 / G.nr. 73, b.nr. 6, har rett til videreføring av lukket avløpsledning over selgers eiendom G.nr. 73, b.nr. 2, i grenseområdet mot Skavold eller terrengformasjonen, ut i høien i Skavoldveien. Dette etter foregående kommunal godkjenning.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Parcellen skal sammenføres med kjøpers eiendom G.nr. 75, G.nr. 9 i Alstahaug.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
X Firdroy 23/9-2003	
Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bente Rundberg	BENTE RUNDBERG
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
23/9	Oystein Heløy
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Oystein Heløy	
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Alexander Elvegård	
Adresse	
Postboks 451, 9751 Hanningssund	
2. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Sebastian Oliver Davidsen	
Adresse	
FRIEDRICHSBORG GATE 35A, 2TH 1450 KØB K DANMARK	

Bortfesteres underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Konsejor

Utskrift av forhandlingsbok O I for overutskiftingsforretninger i Midt-Helgeland utskiftingsdistrikt for såvidt etterstående angår.

- \$\$\$\$\$\$ -

År 1947 den 28. mai ble overutskiftingsrett satt på Halsen gnr. 76 i Tjøtta herred i Ragnar Halsens hus.

Rettens formann: utskiftingsformann Lorentz Rygg

Utskiftingsmenn: gårdbruker Artur Henriksen

" Arthur Strøm

småbruker Hartvig Brønnmo

planlegger Bjarne Moreng

De to sistnevnte er oppnevnt og tilkalt av utskiftingsformannen i henhold til utskiftingslovens § 13 da de oppnevnte menn hadde meldt forfall.

Arthur Strøm erklærte at han tidligere hadde avgitt lovbefalt forsikring. De øvrige utskiftingsmenn har ikke tidligere avgitt forsikring, og lot derfor tilføre protokollen sådan

forsikring.

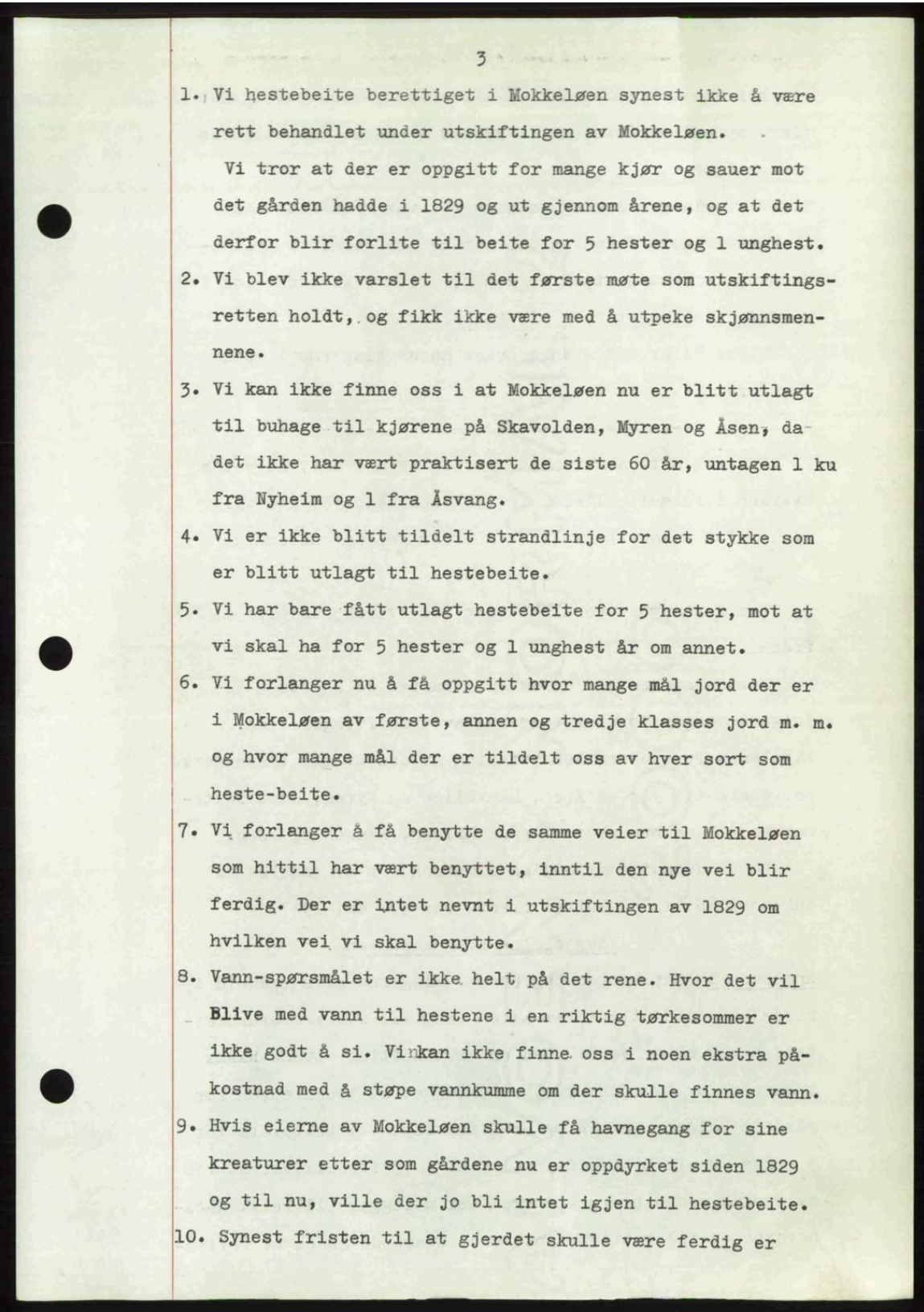
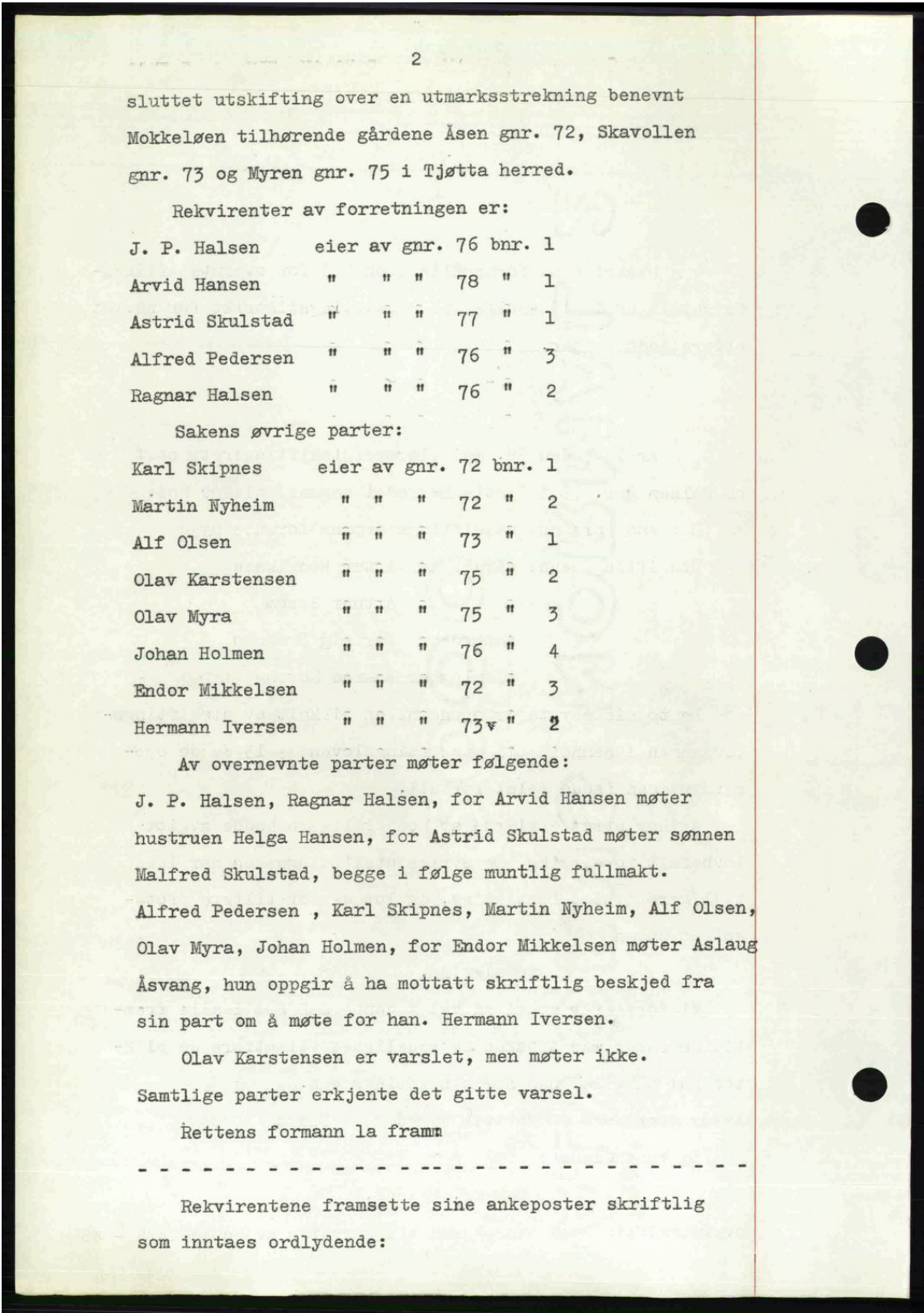
Vi forsikrer at vi så vel i denne sak som i alle fremtidige saker med troskap og redelighet vil utføre de plikter som påhviler oss som utskiftingsmenn.

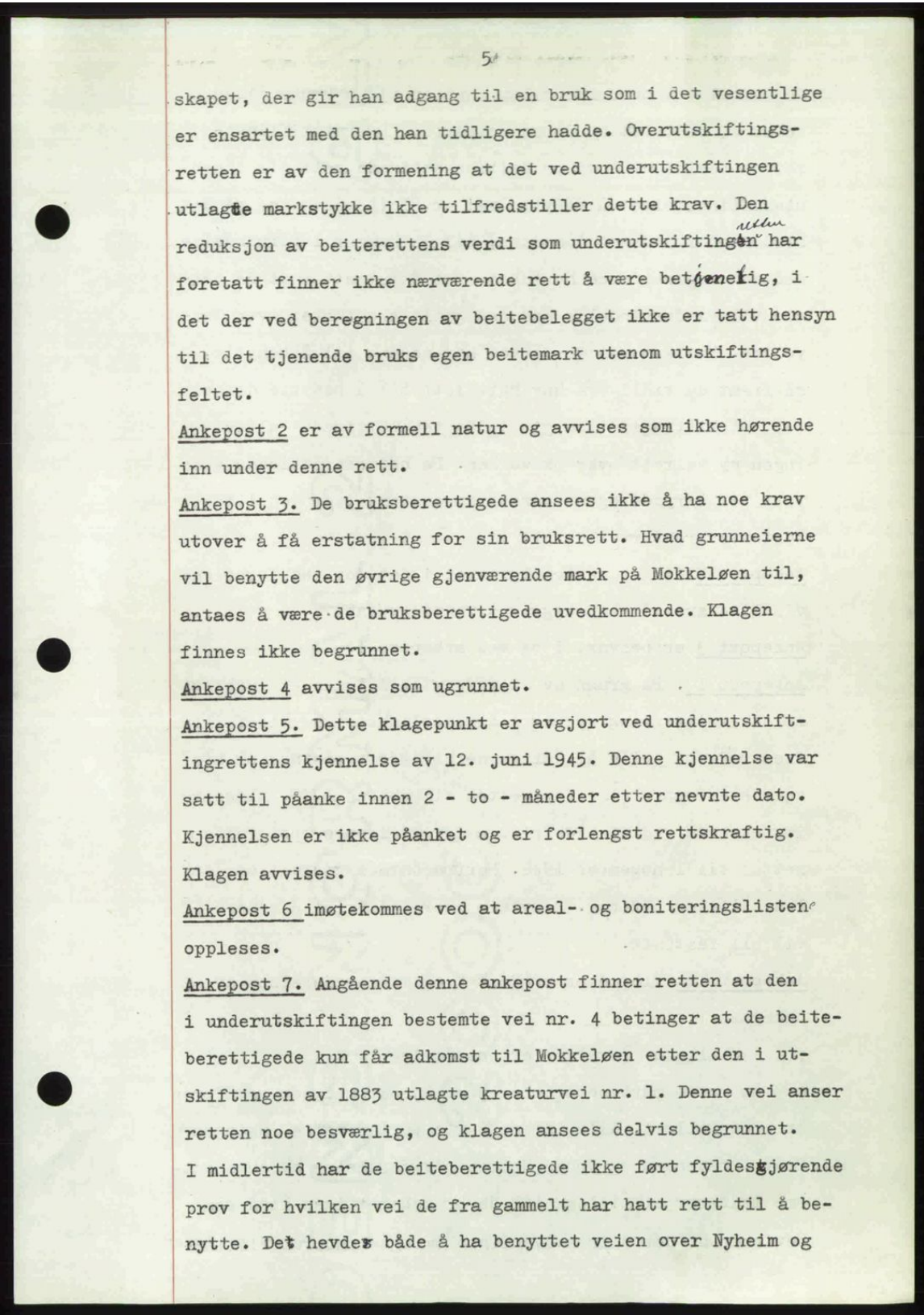
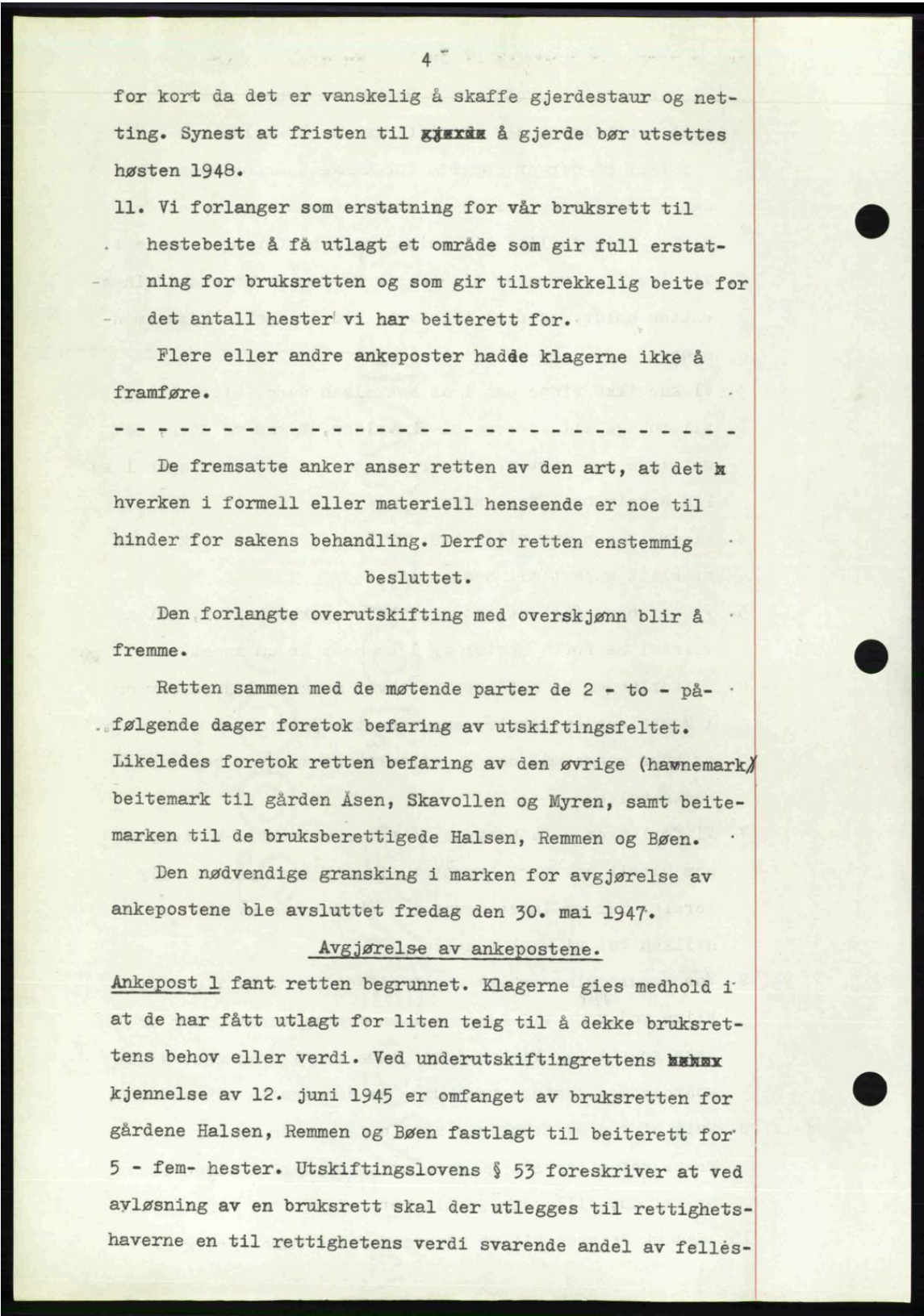
Artur Henriksen Hartvik Brøndmo Bjarne Moreng.

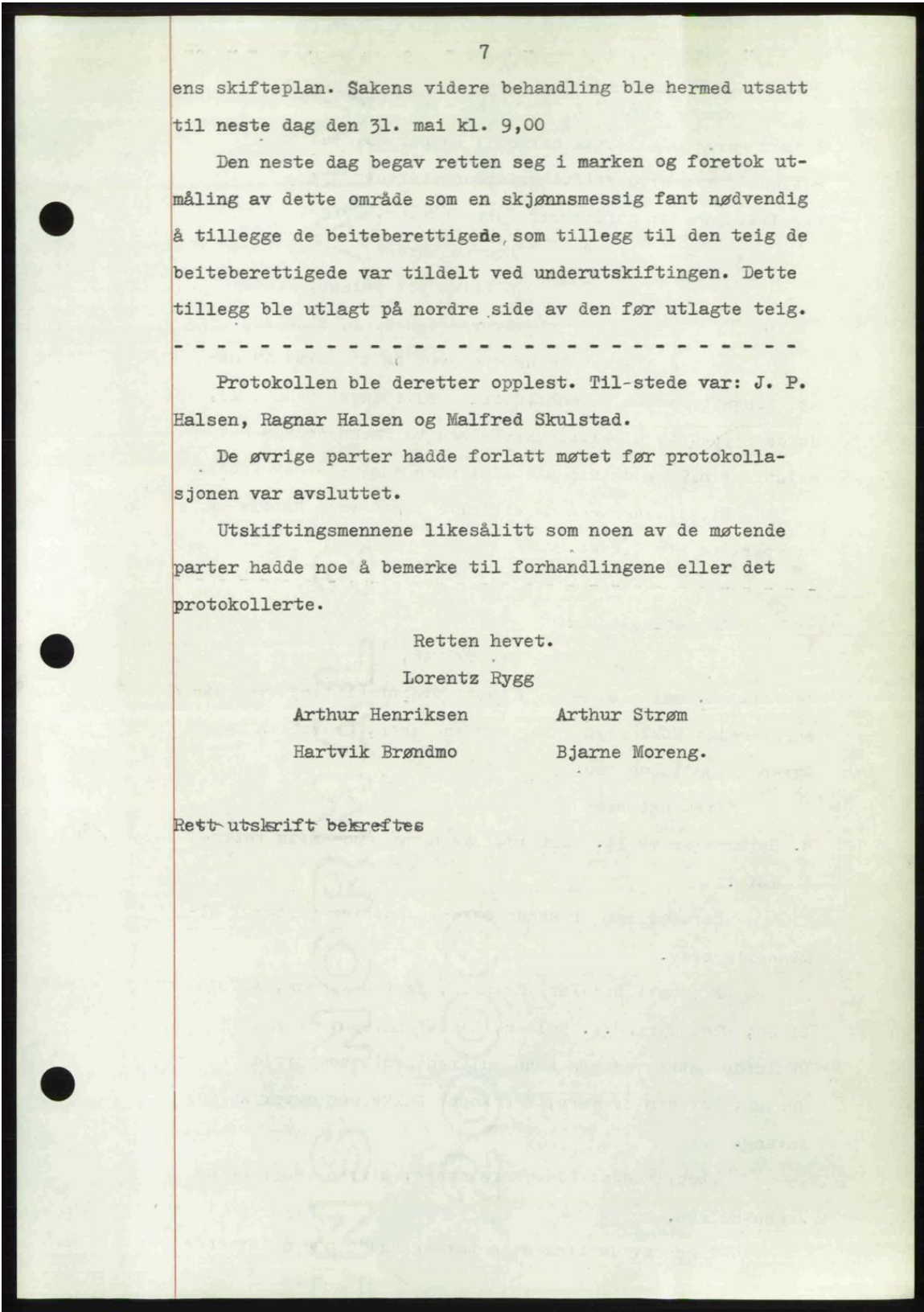
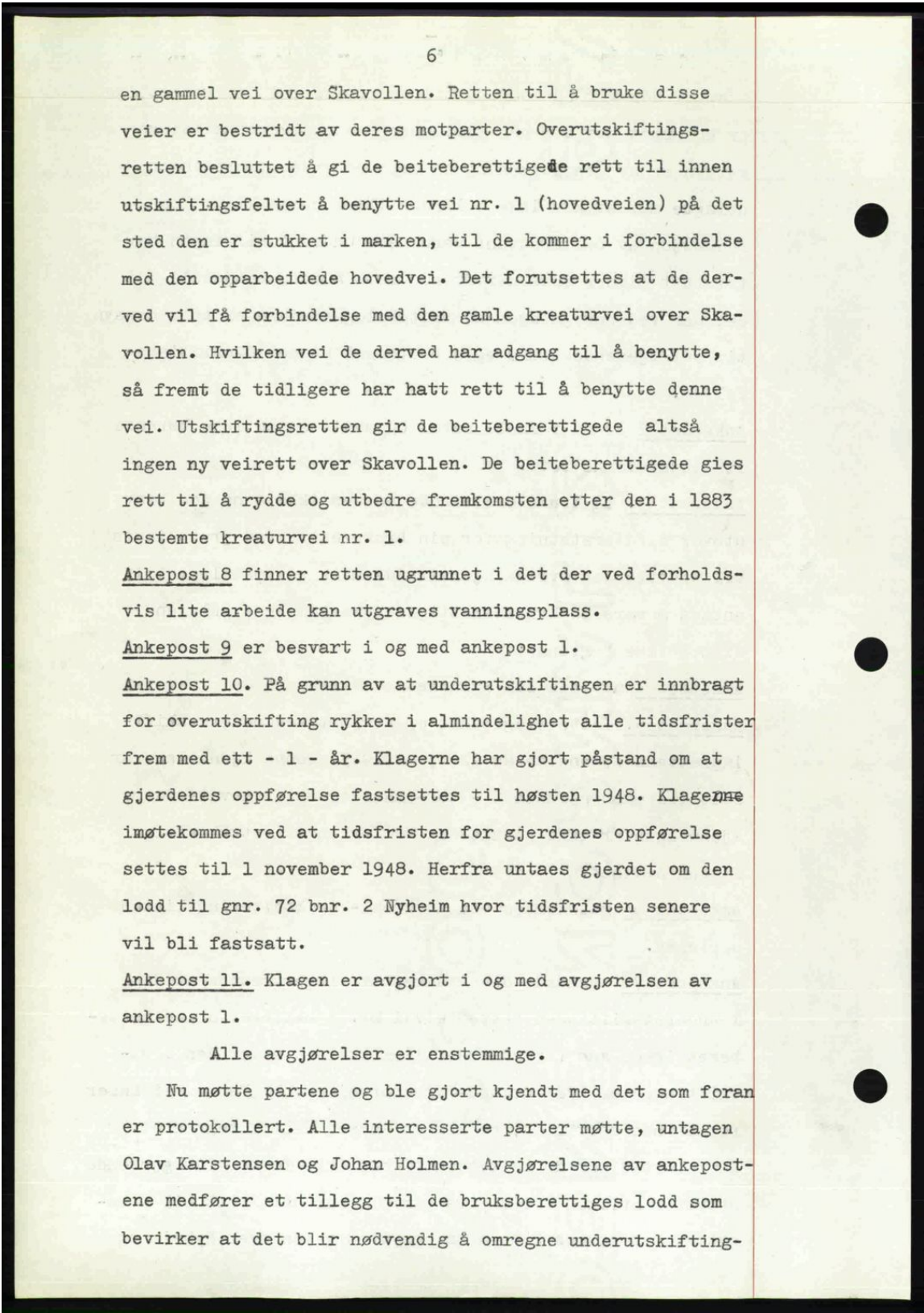
Da behandledes:

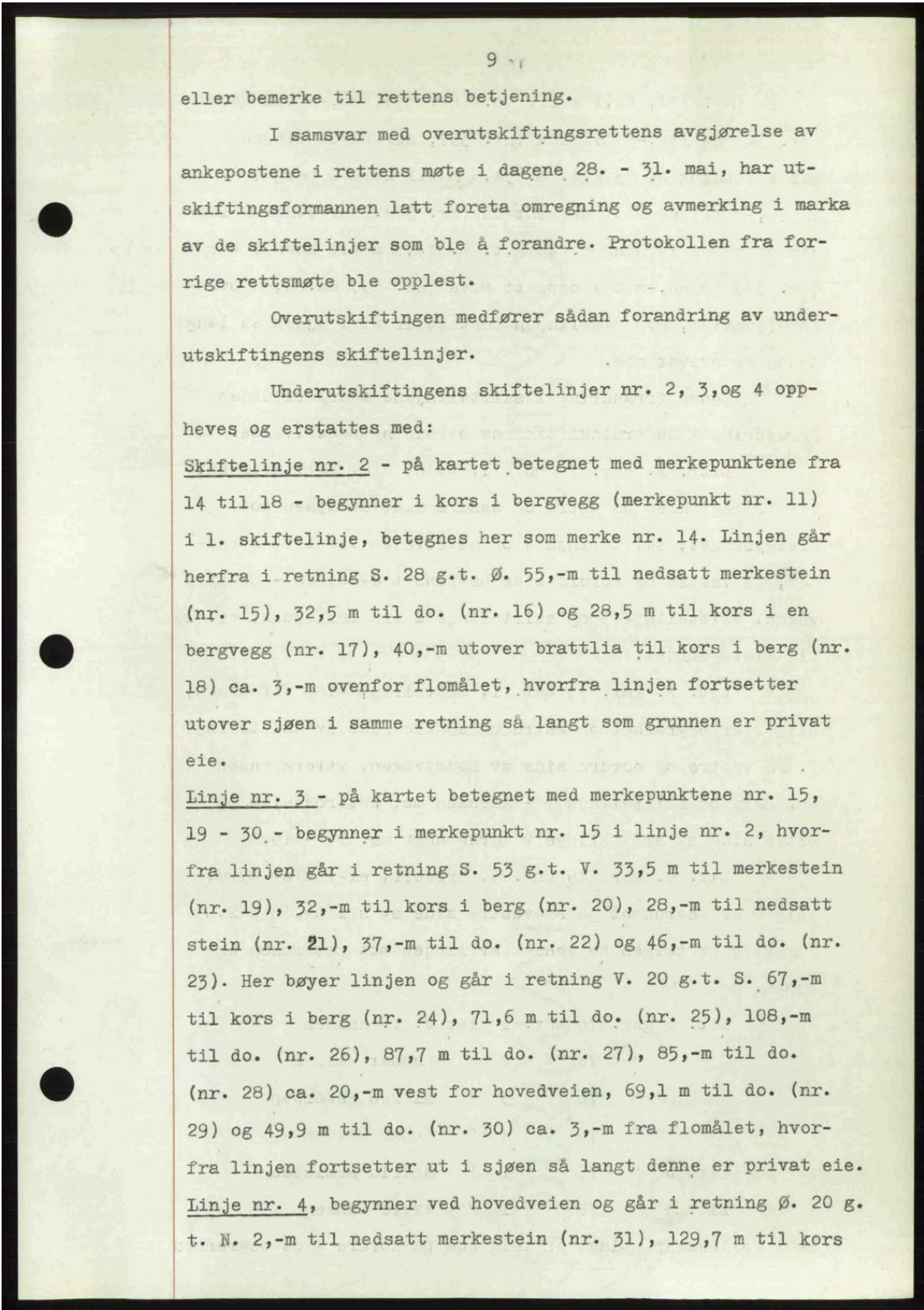
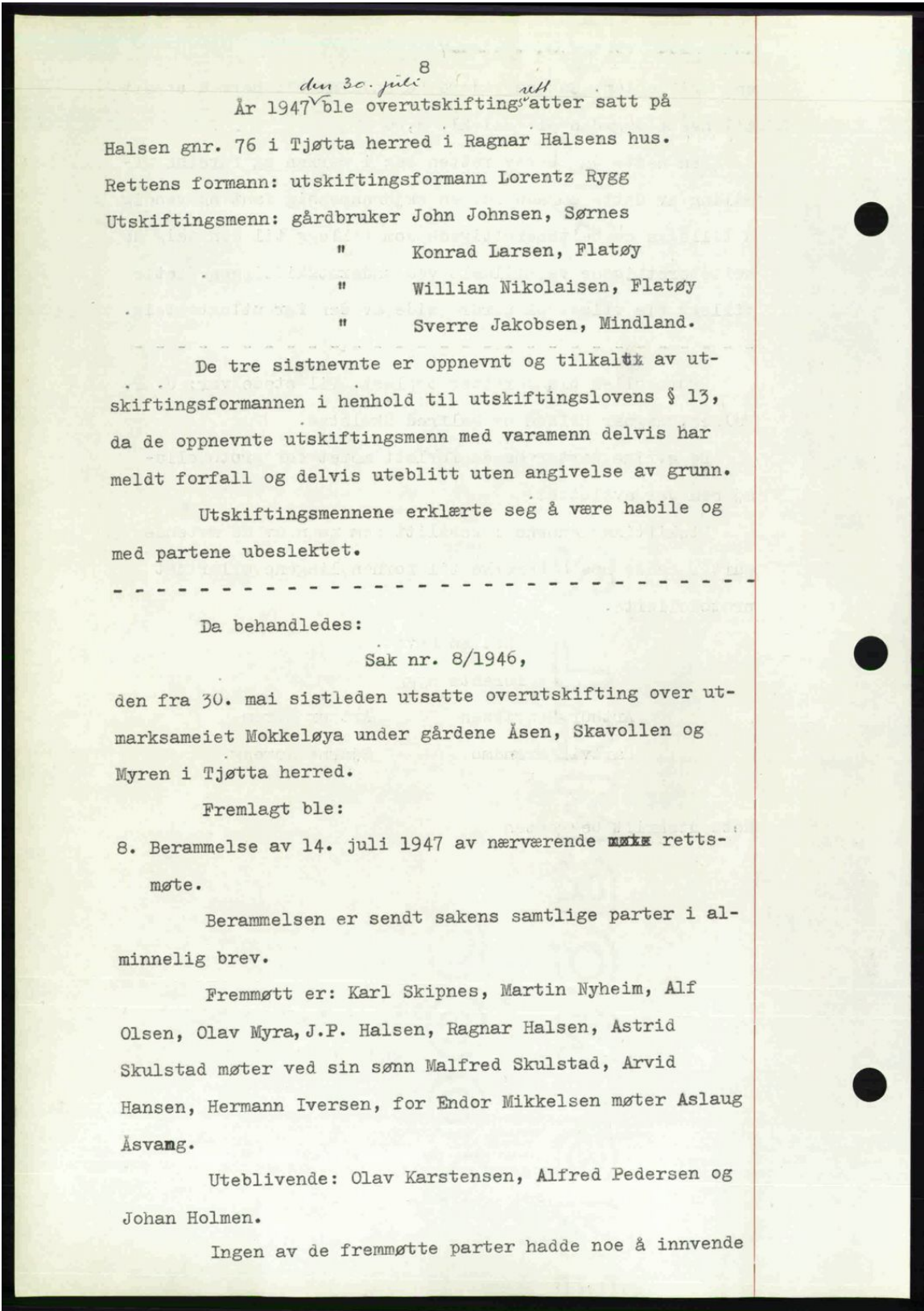
Sak nr. 8/1946,

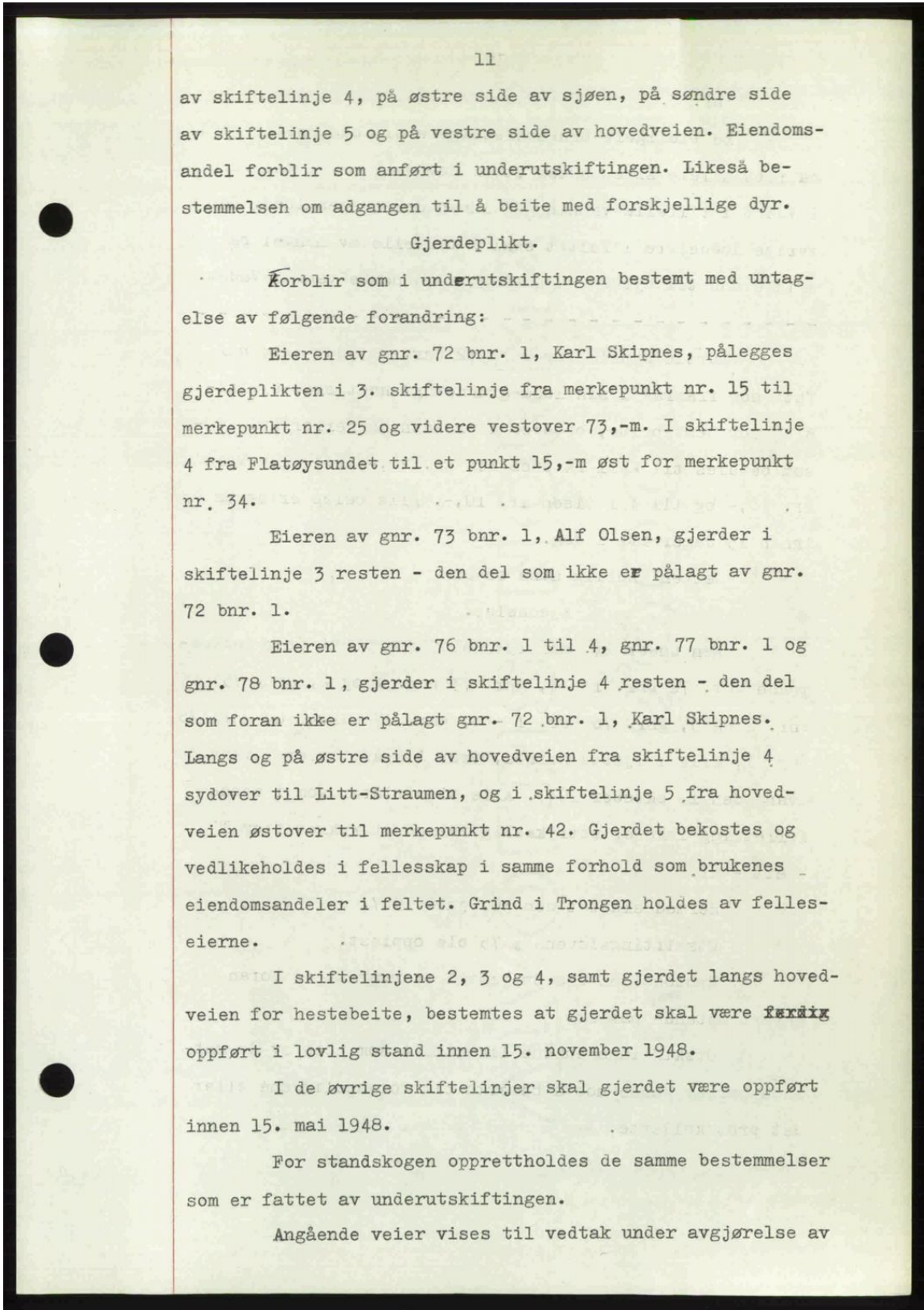
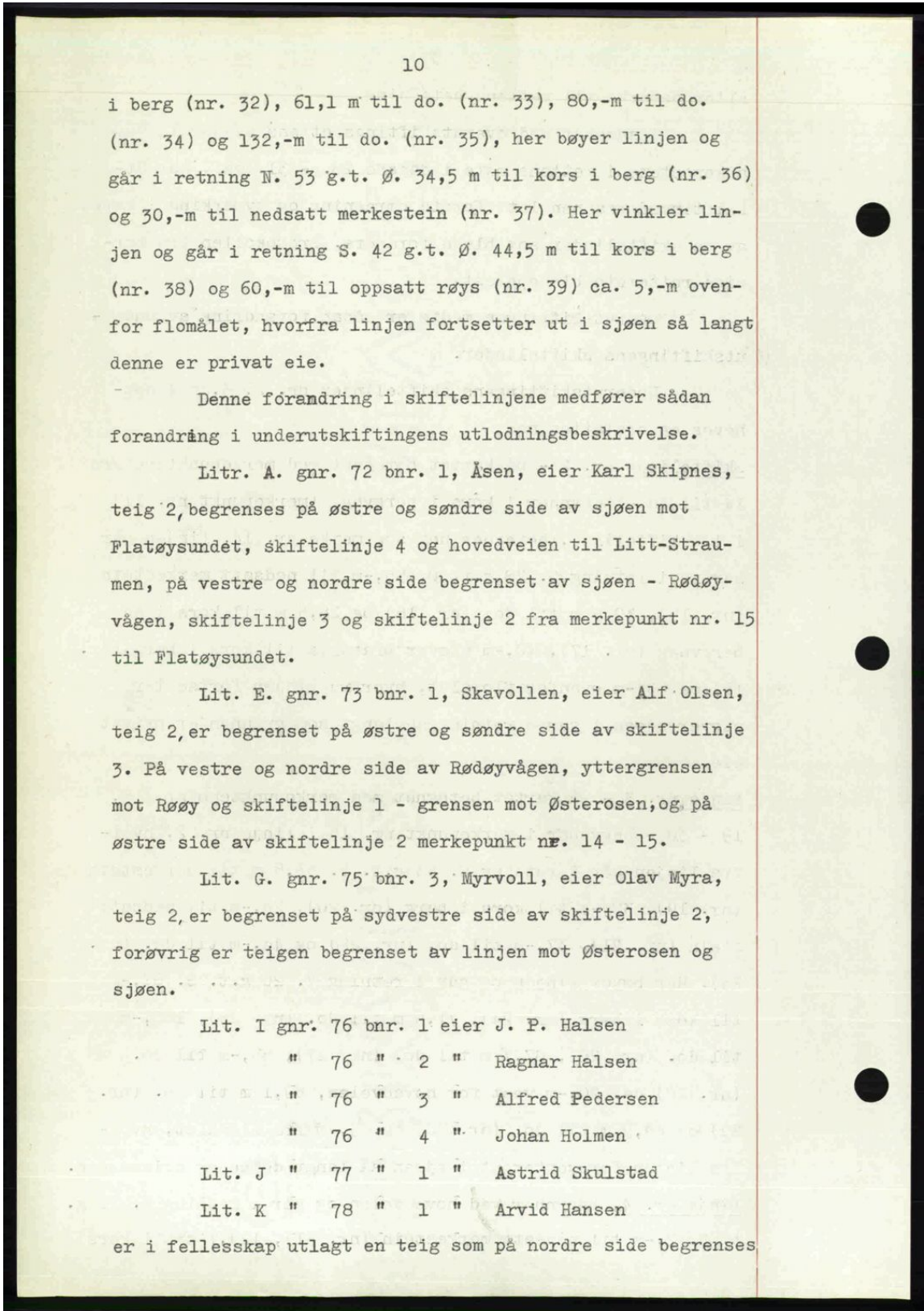
overutskifting med overskjønn til prøvelse av en ~~av~~ 14/5 - 46

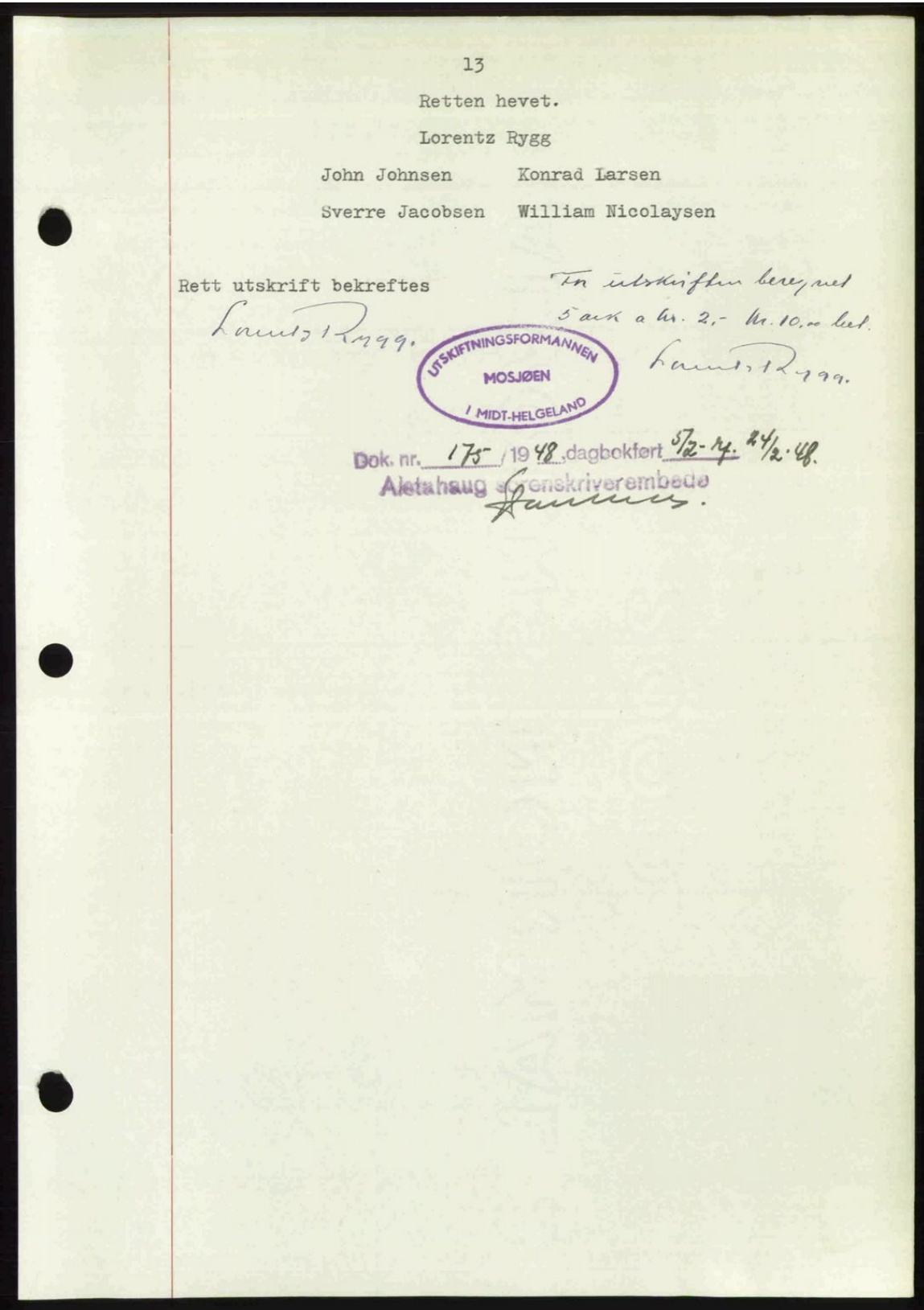
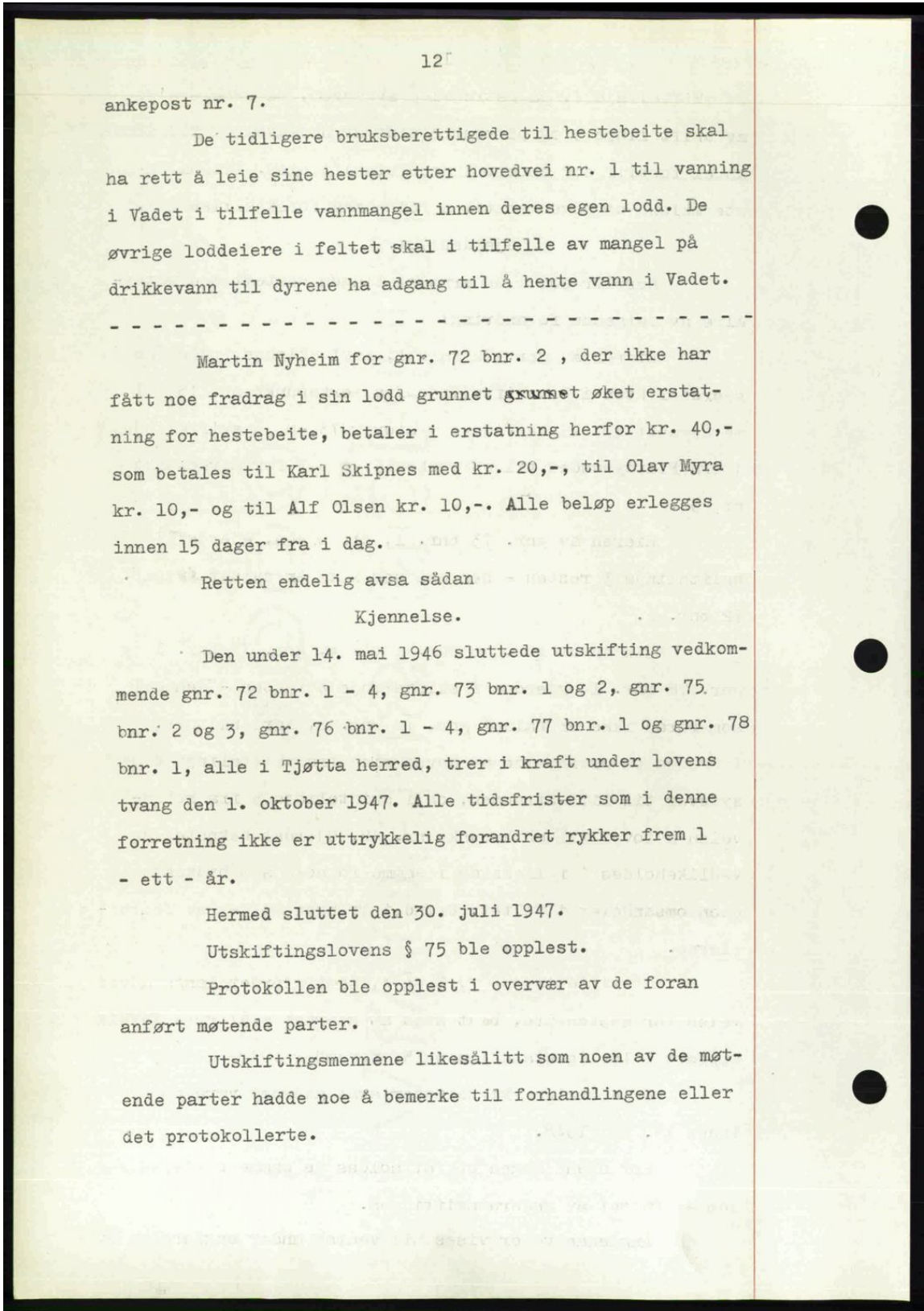


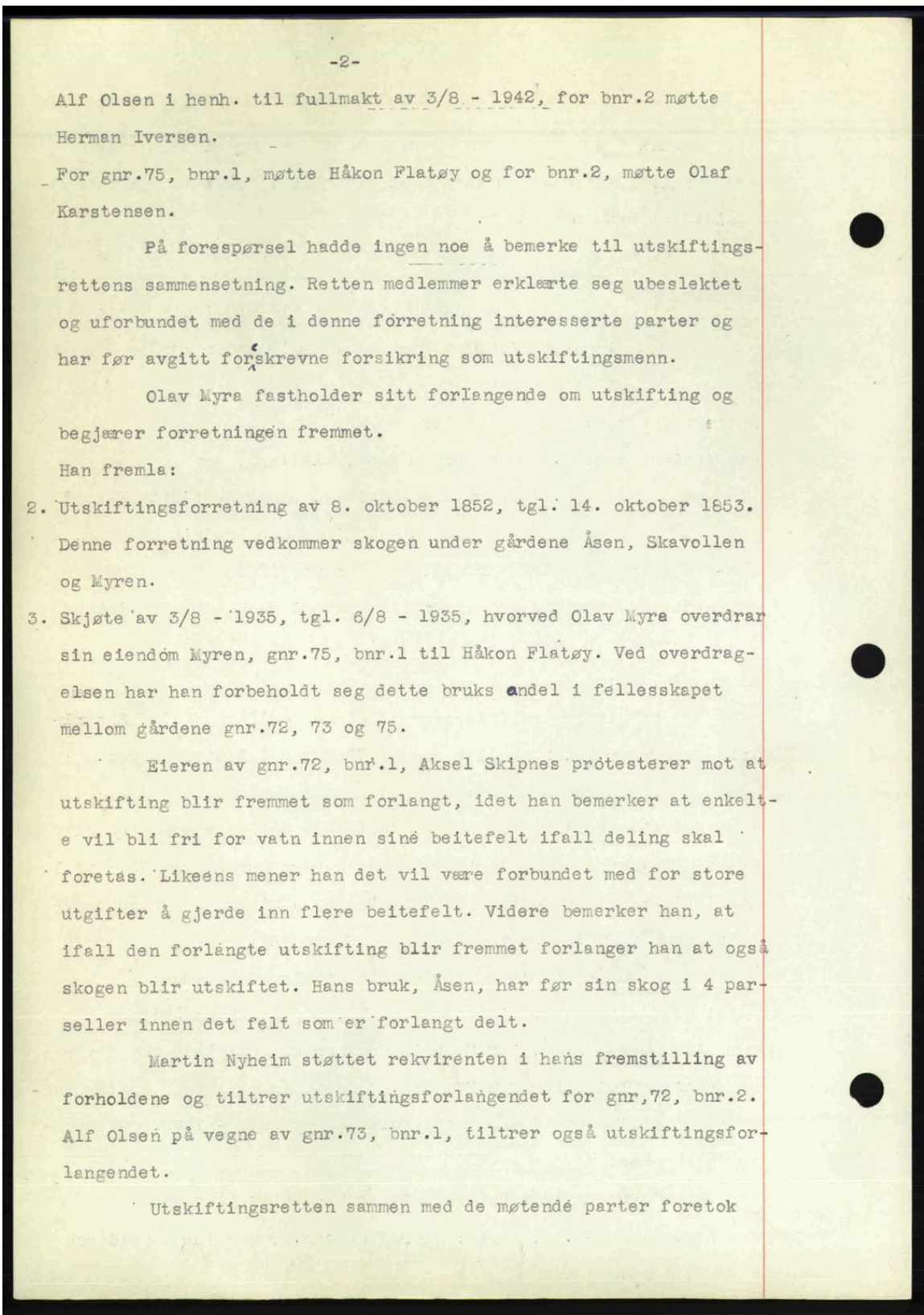
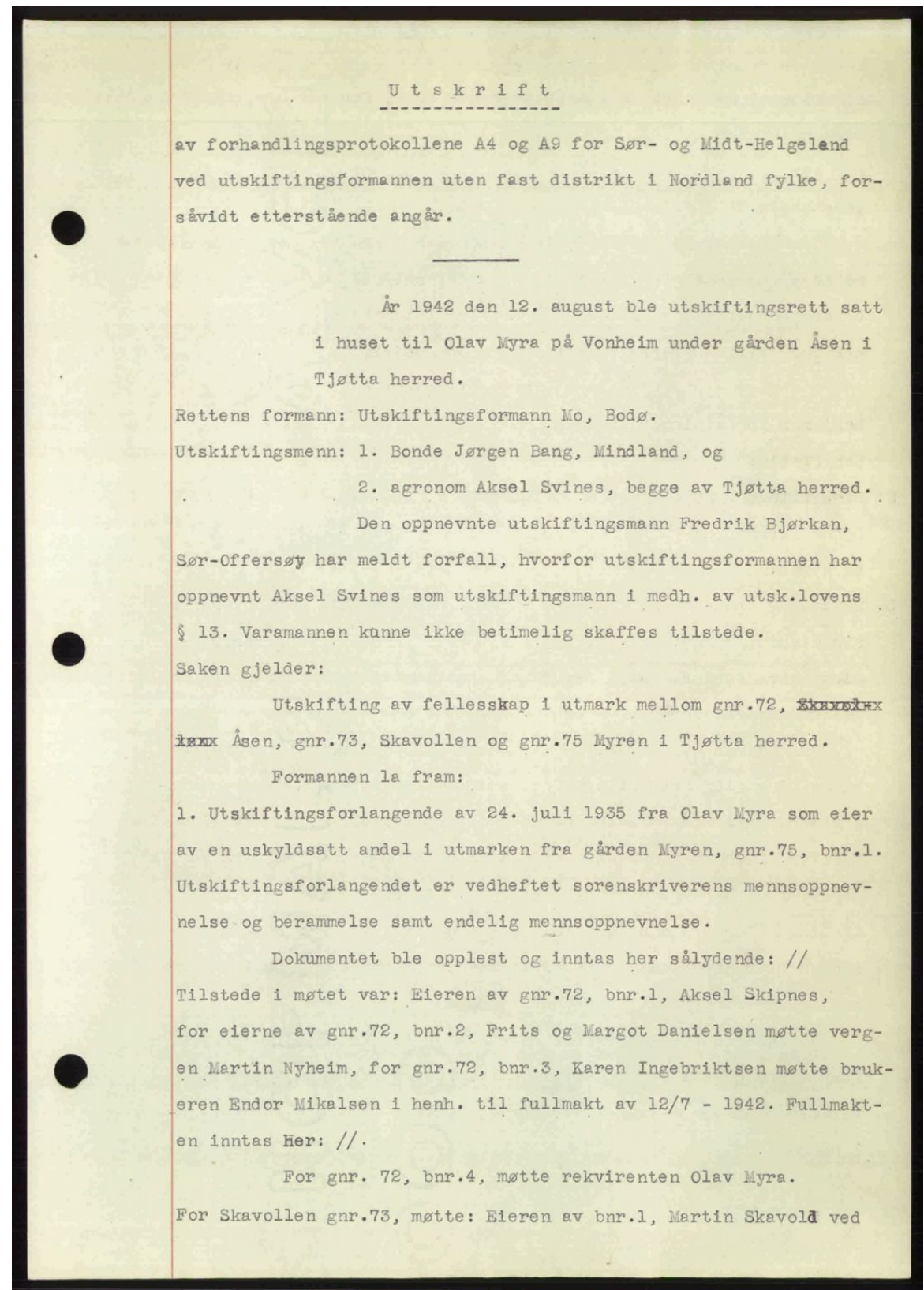


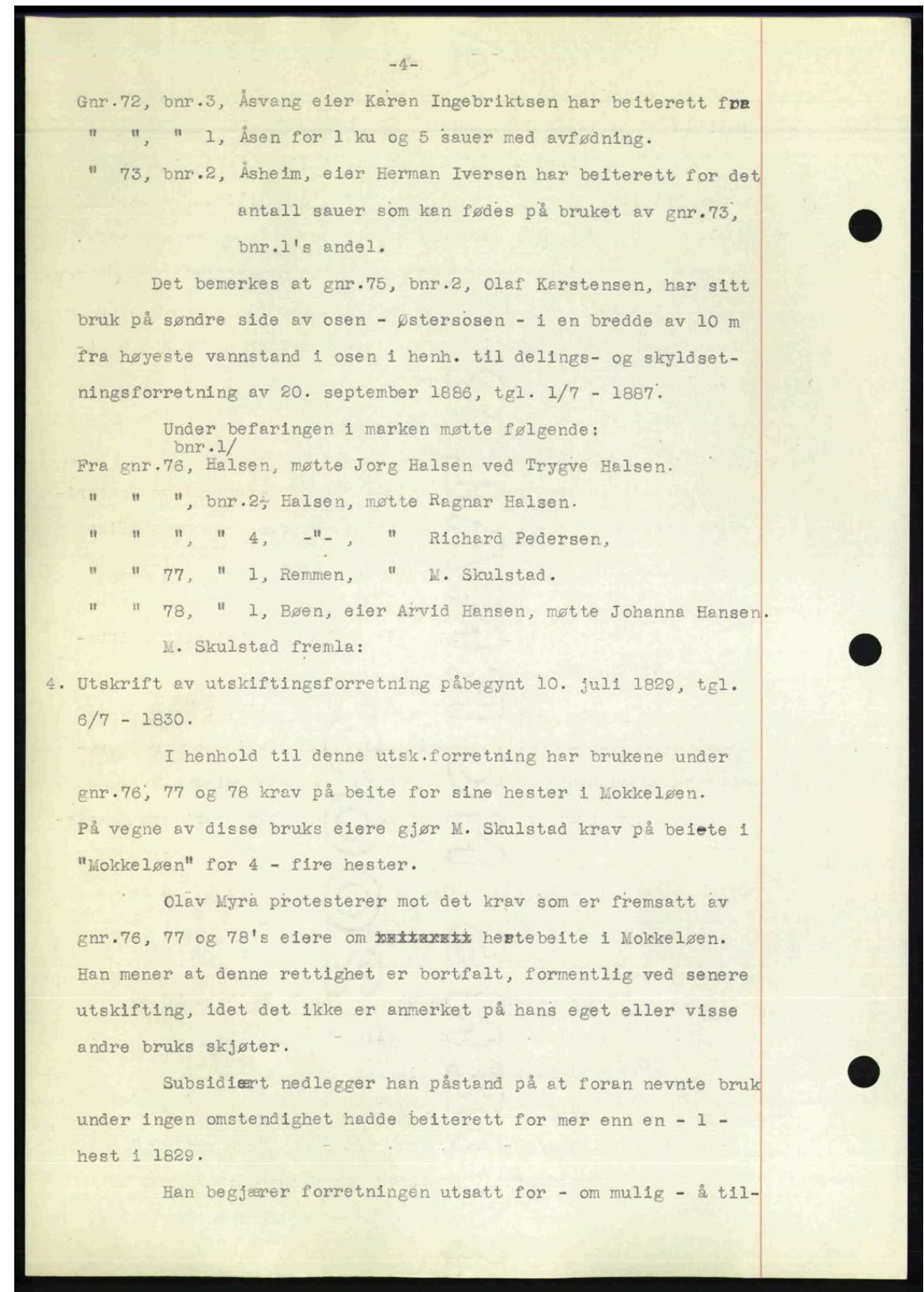
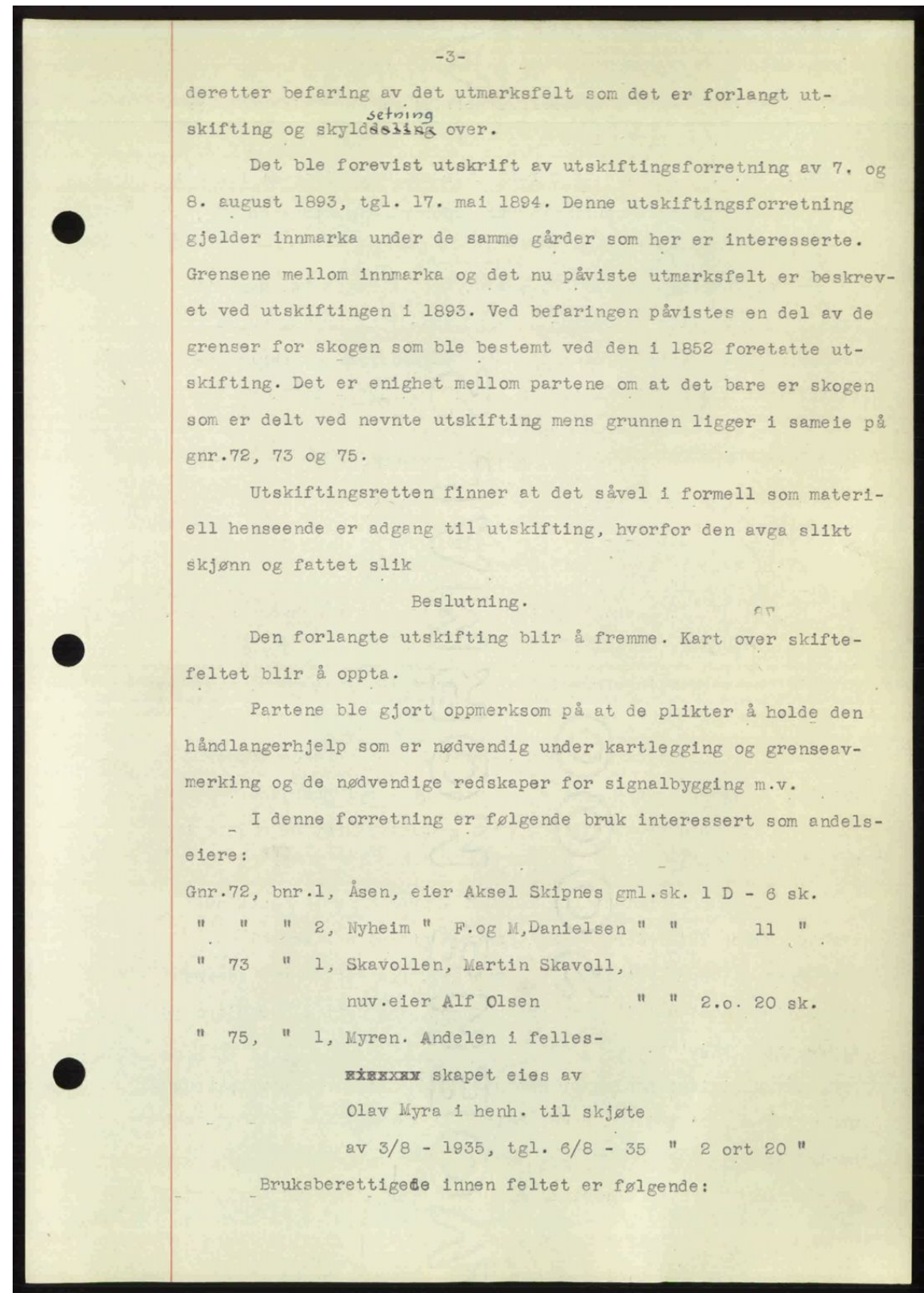


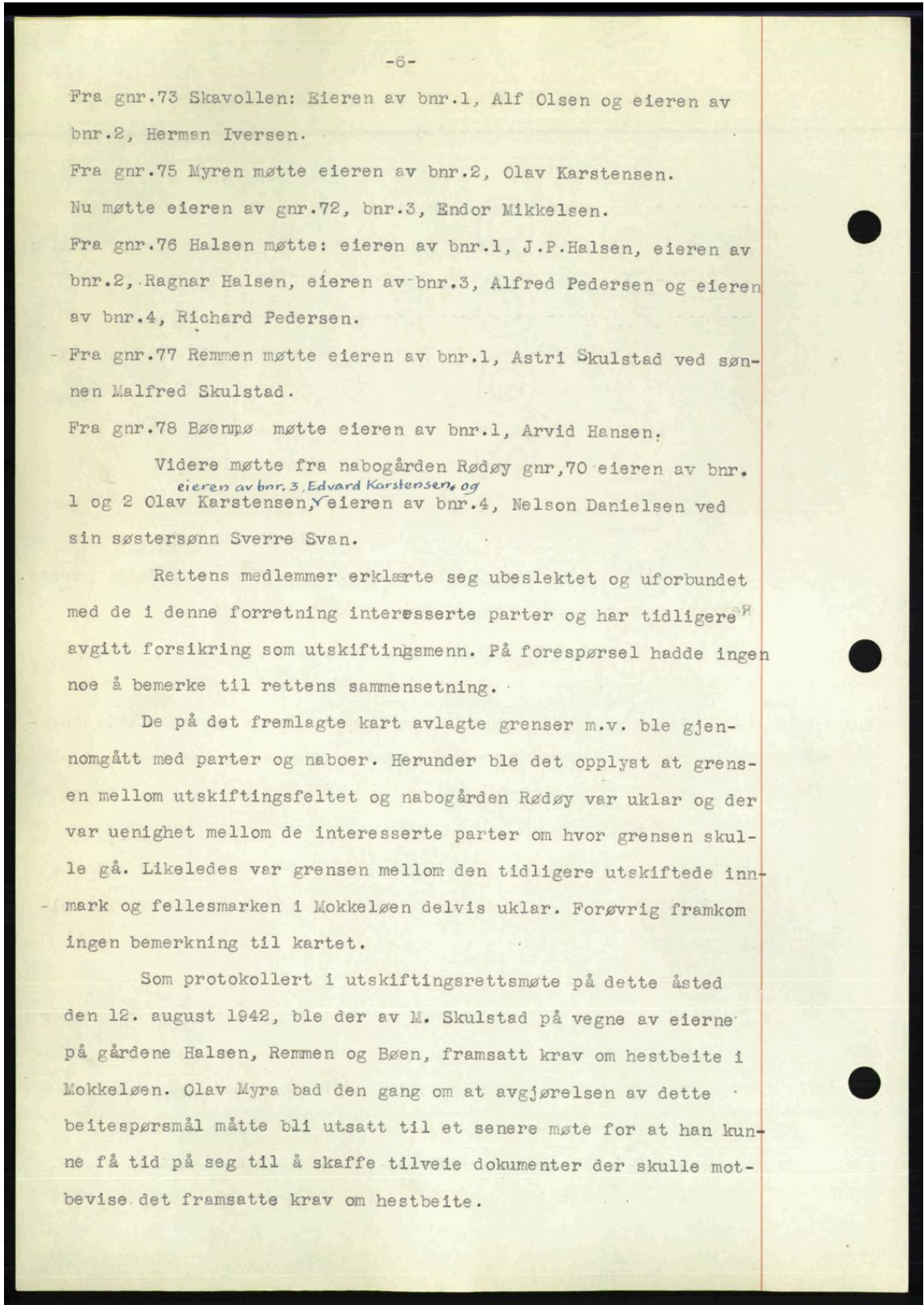
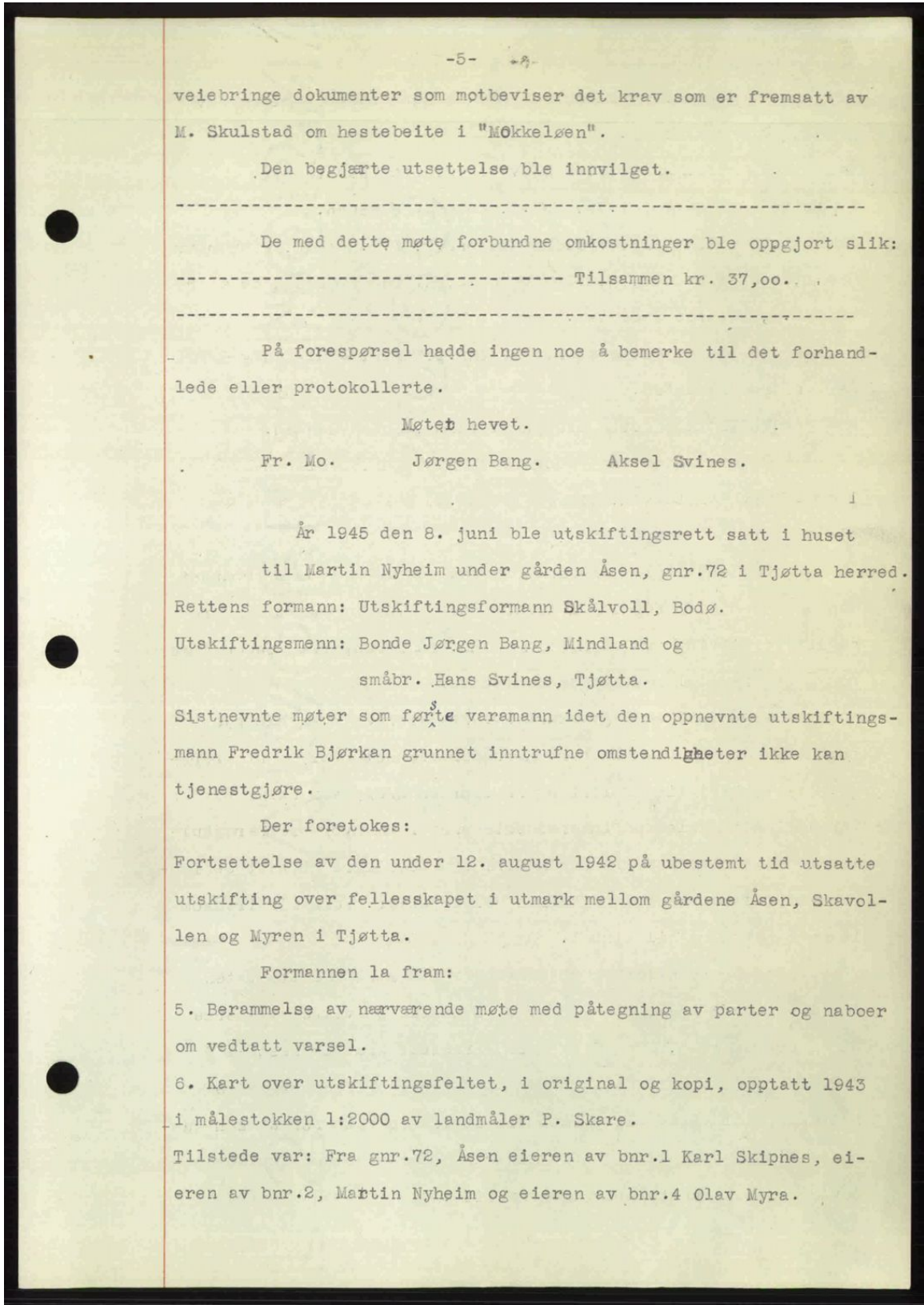


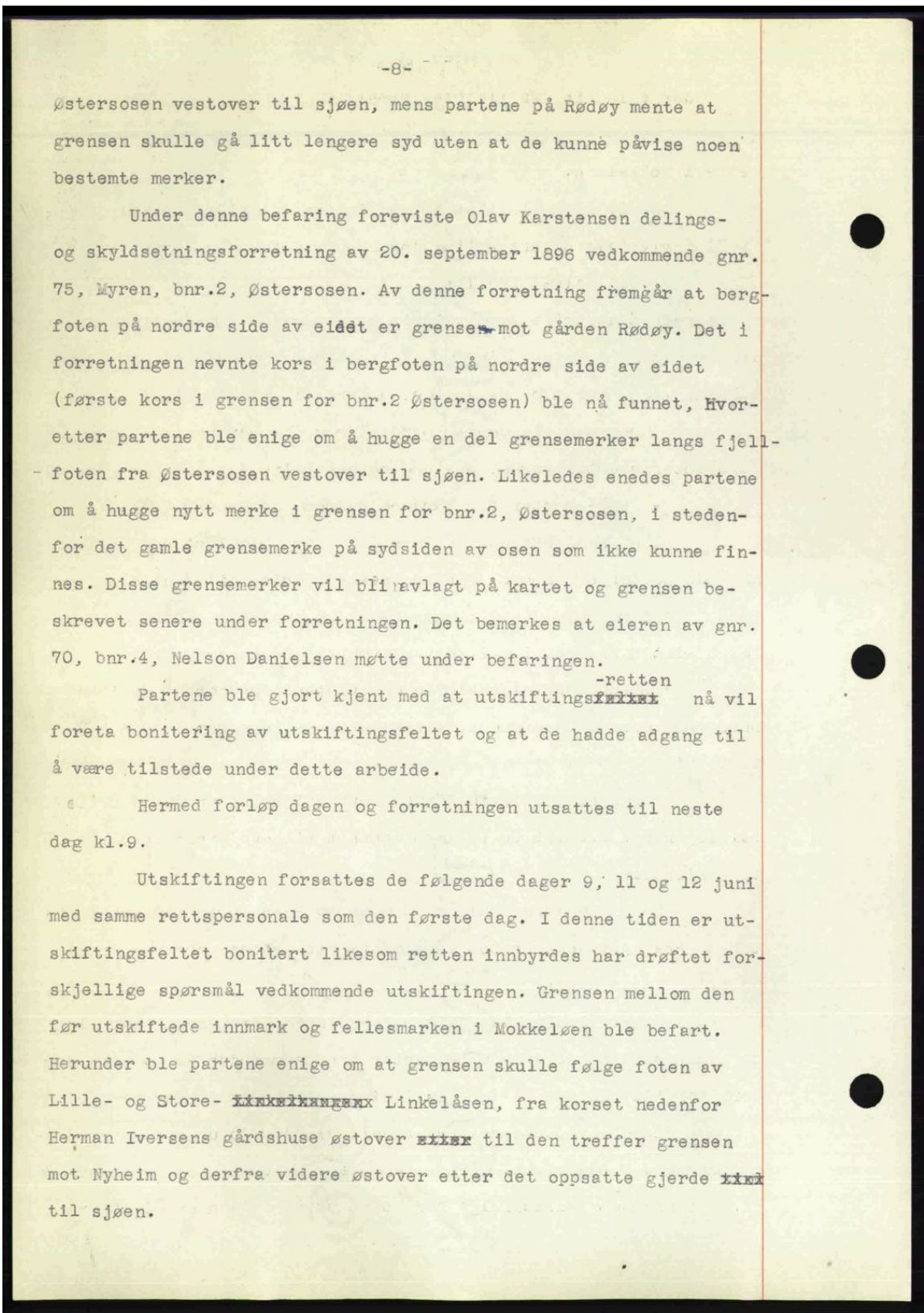
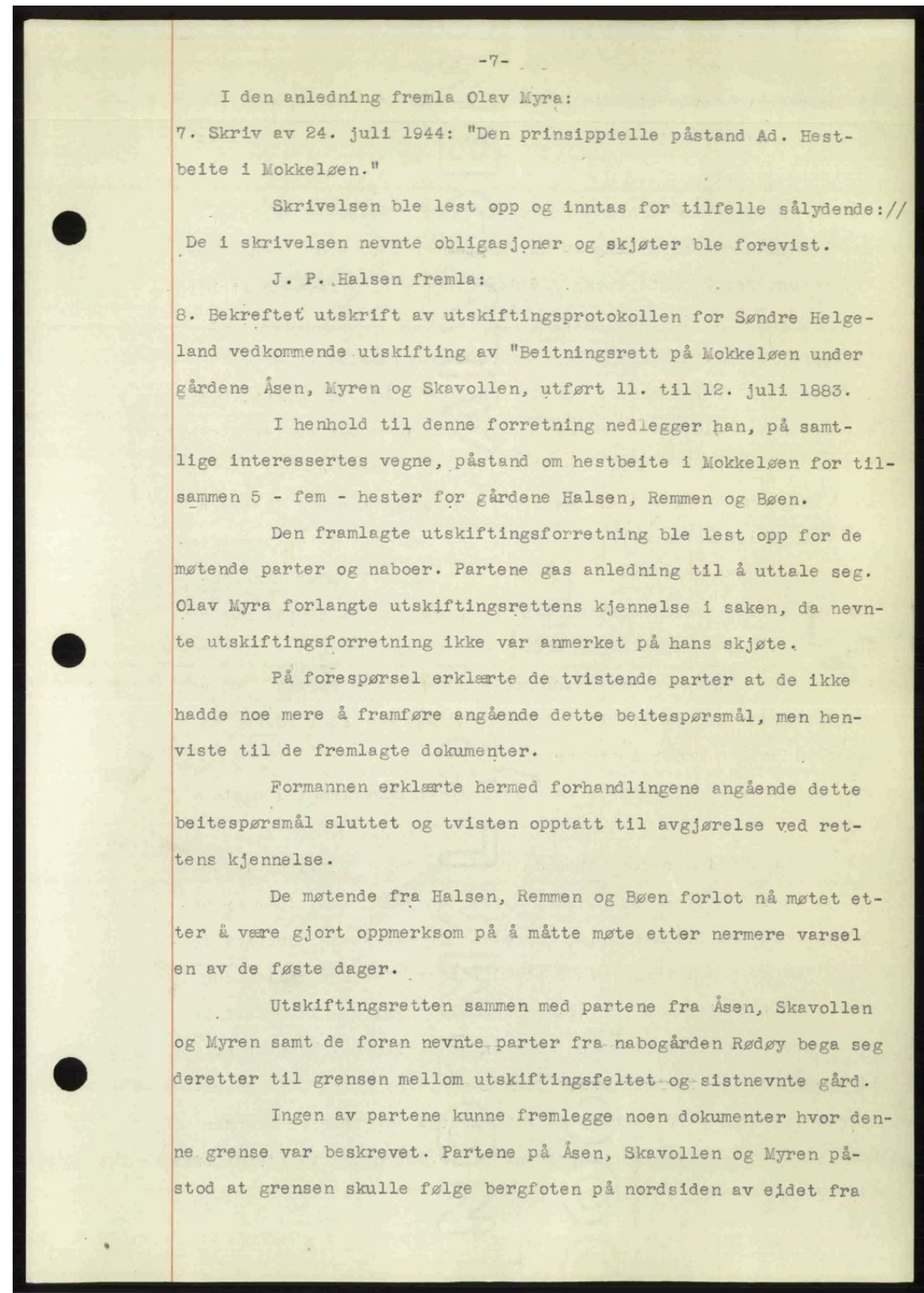


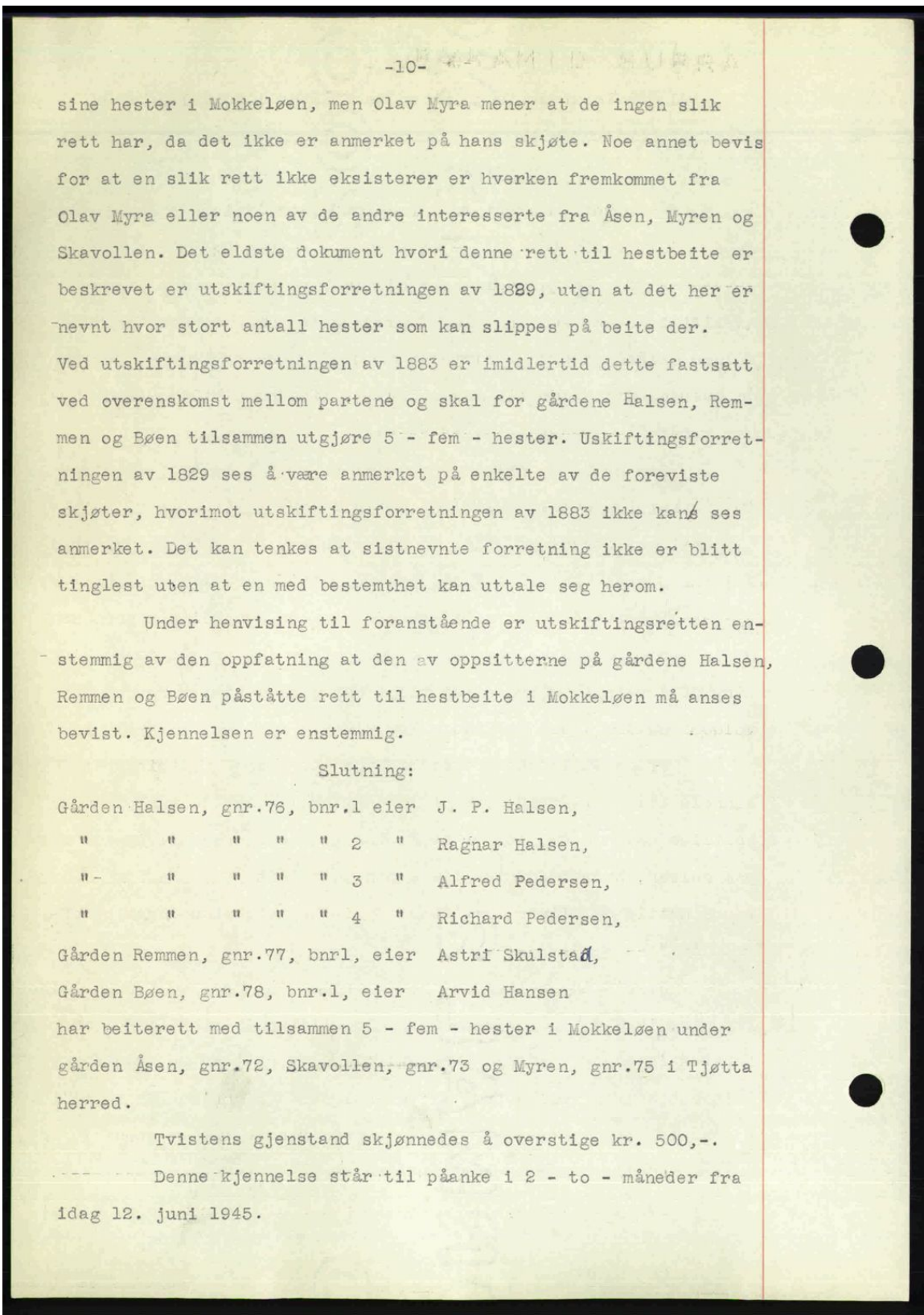
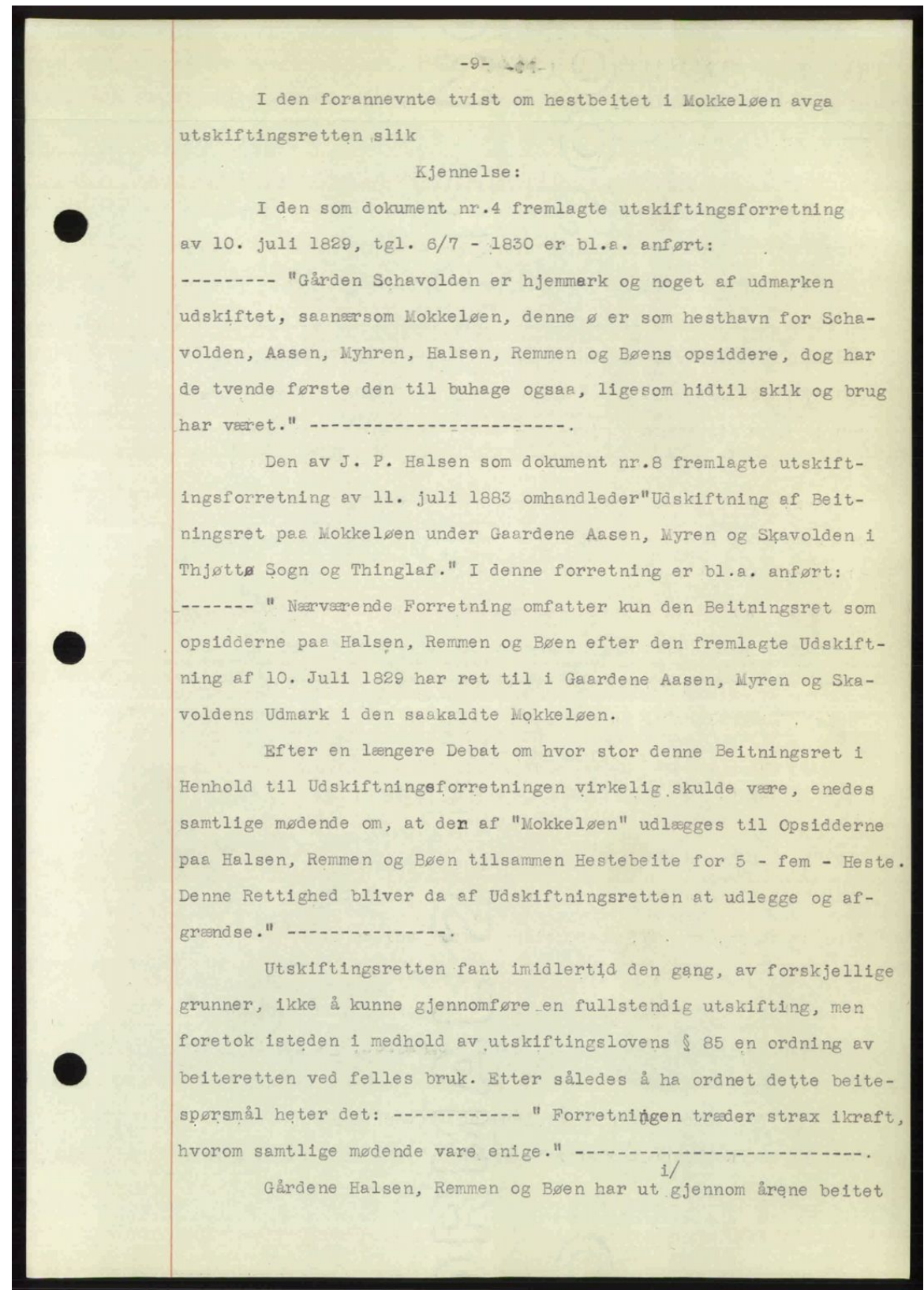


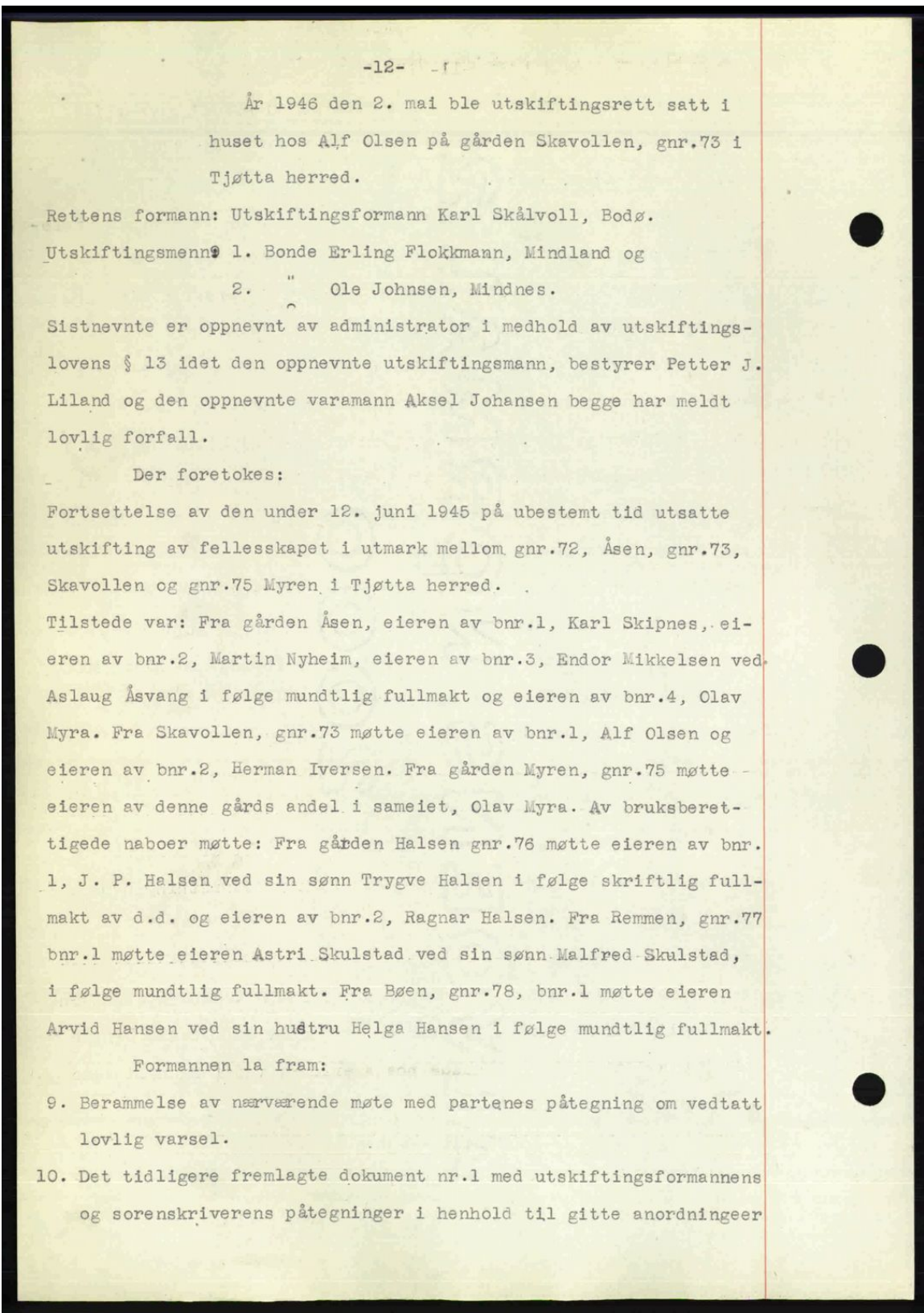
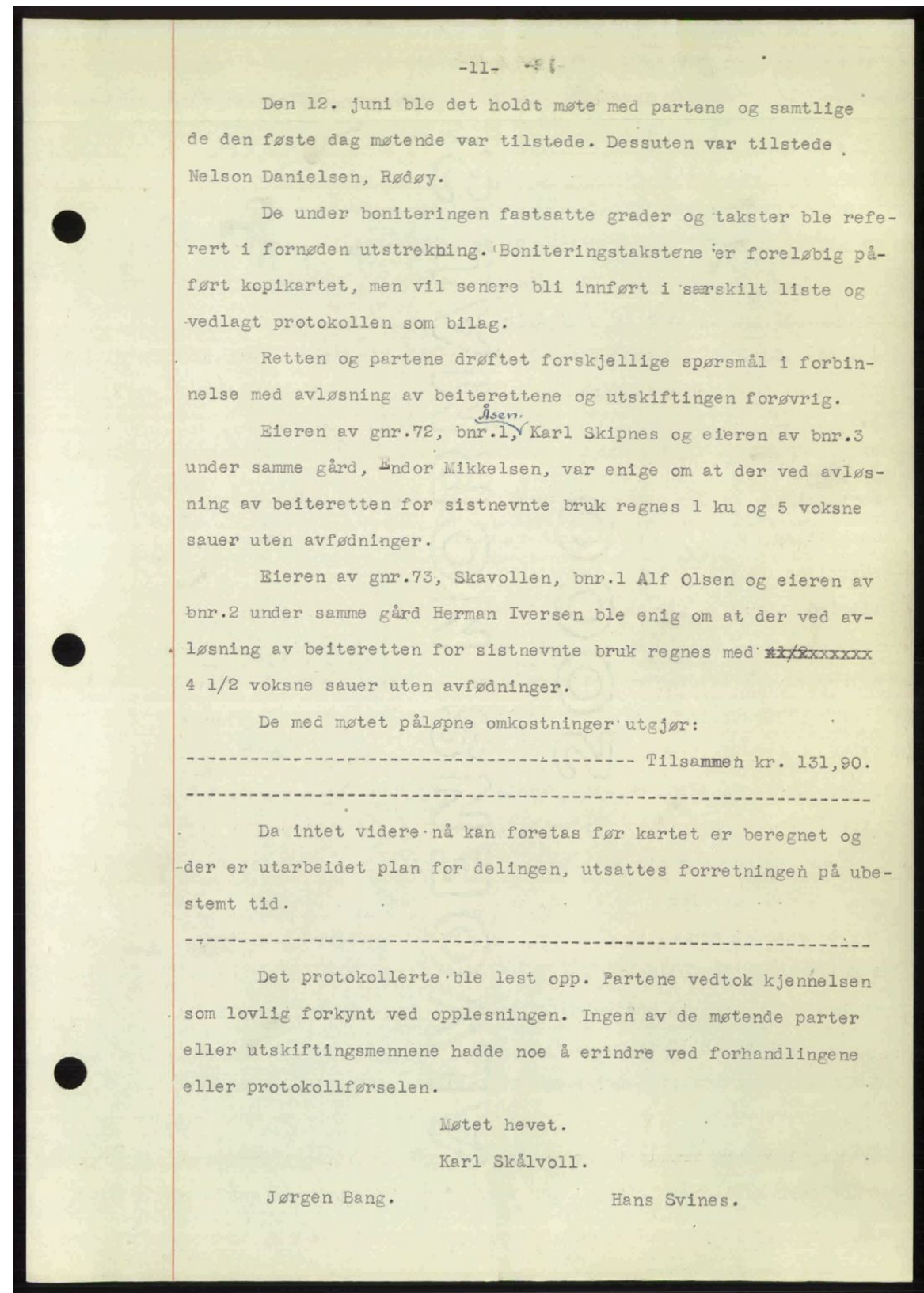


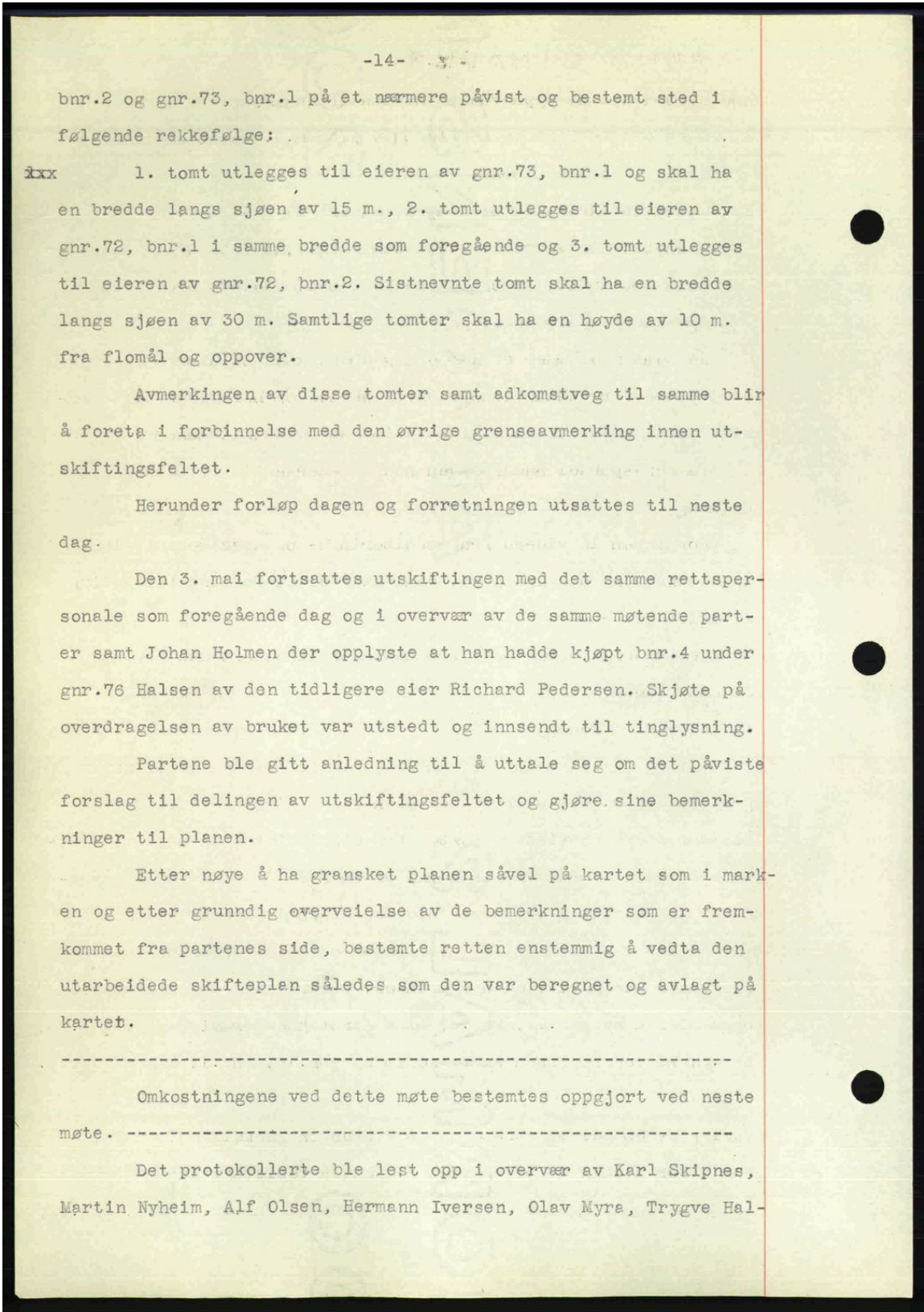
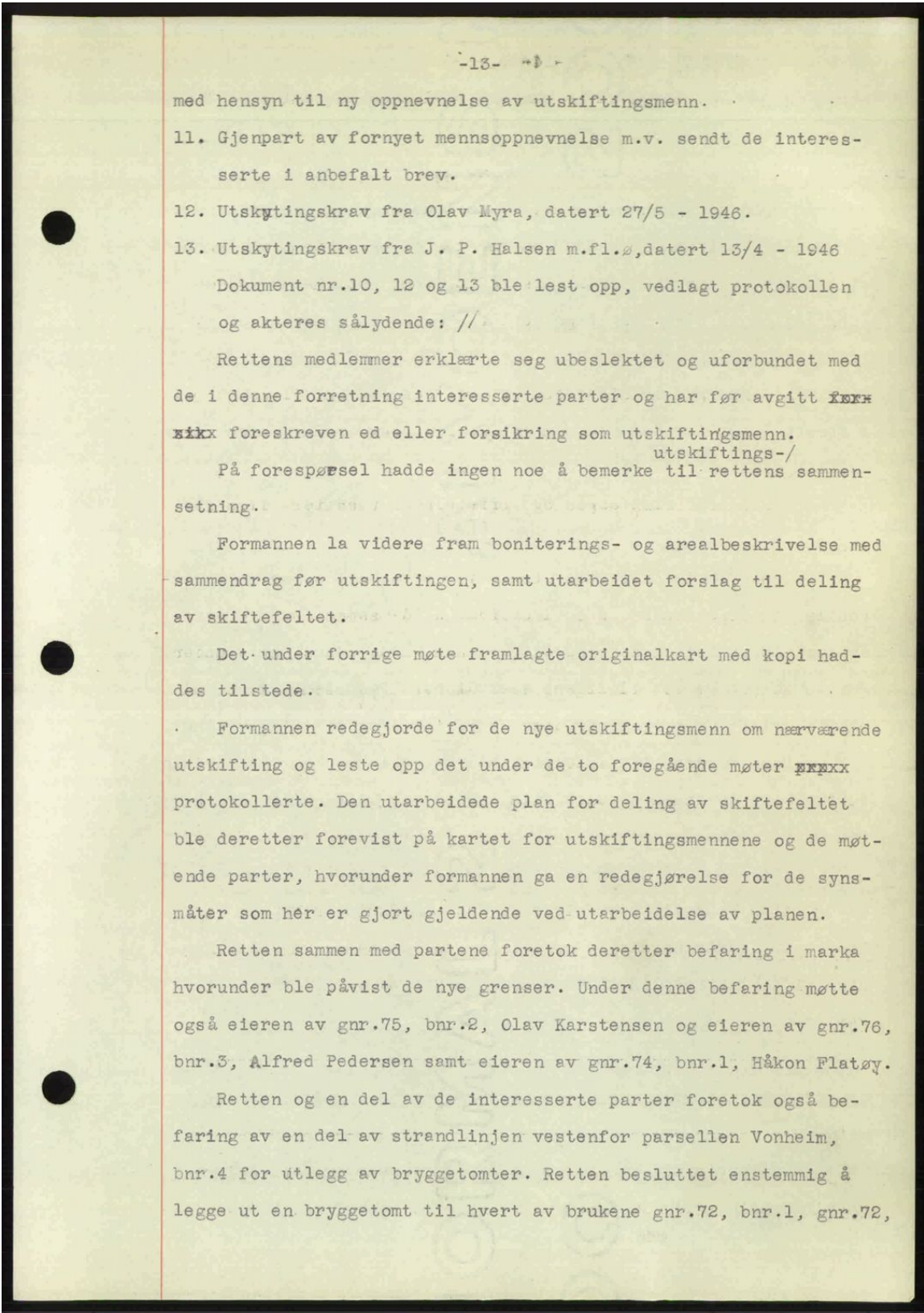


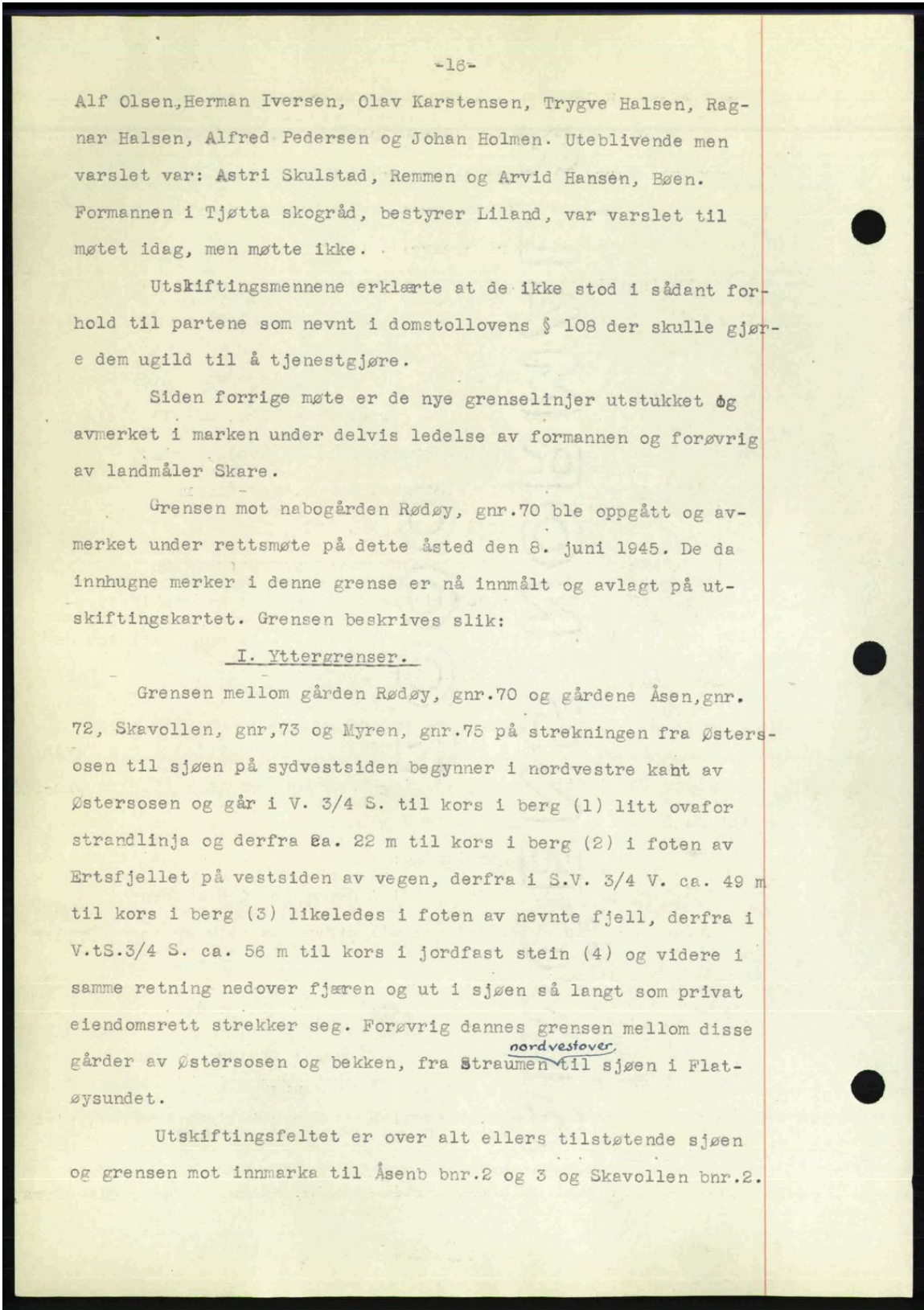
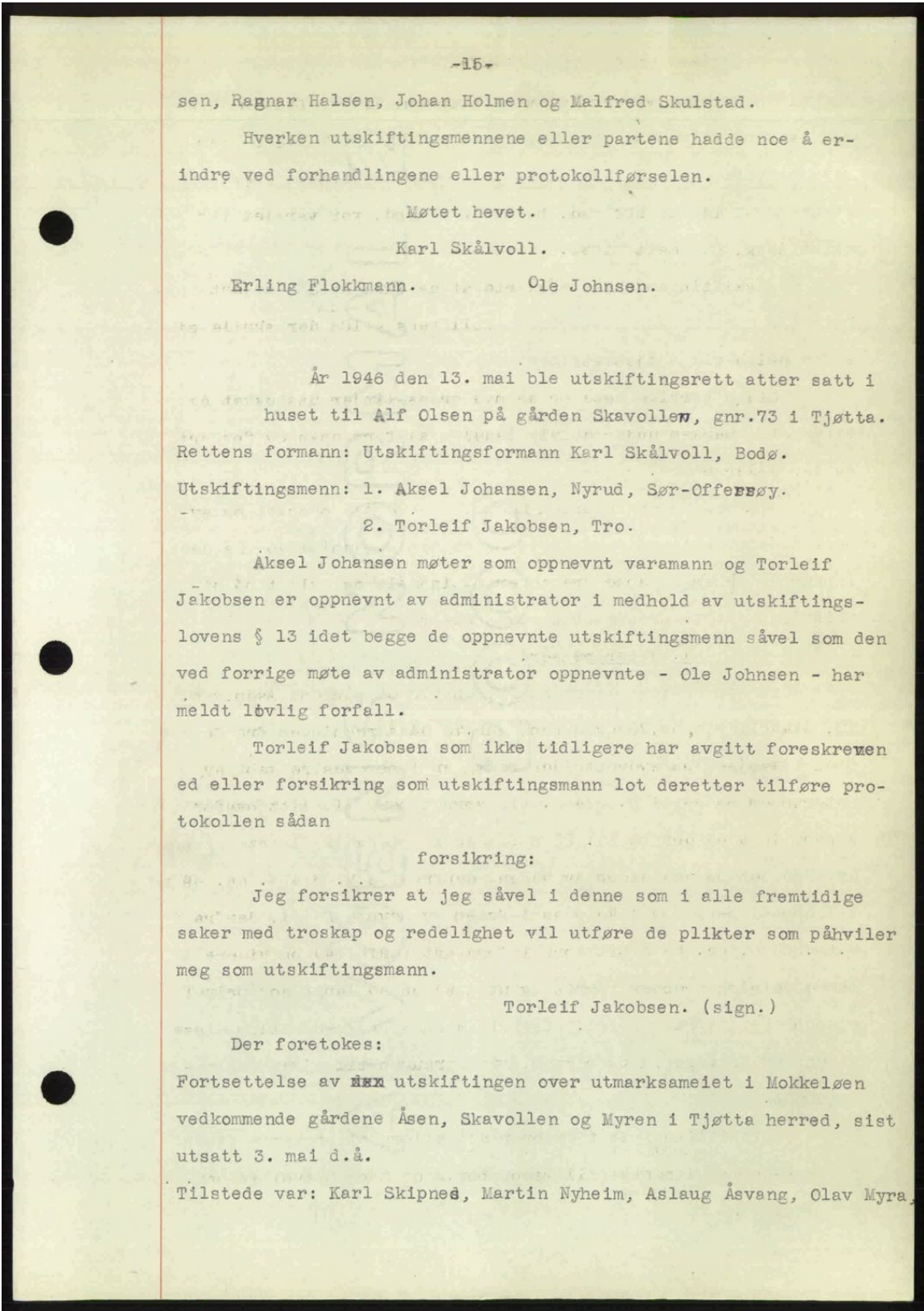


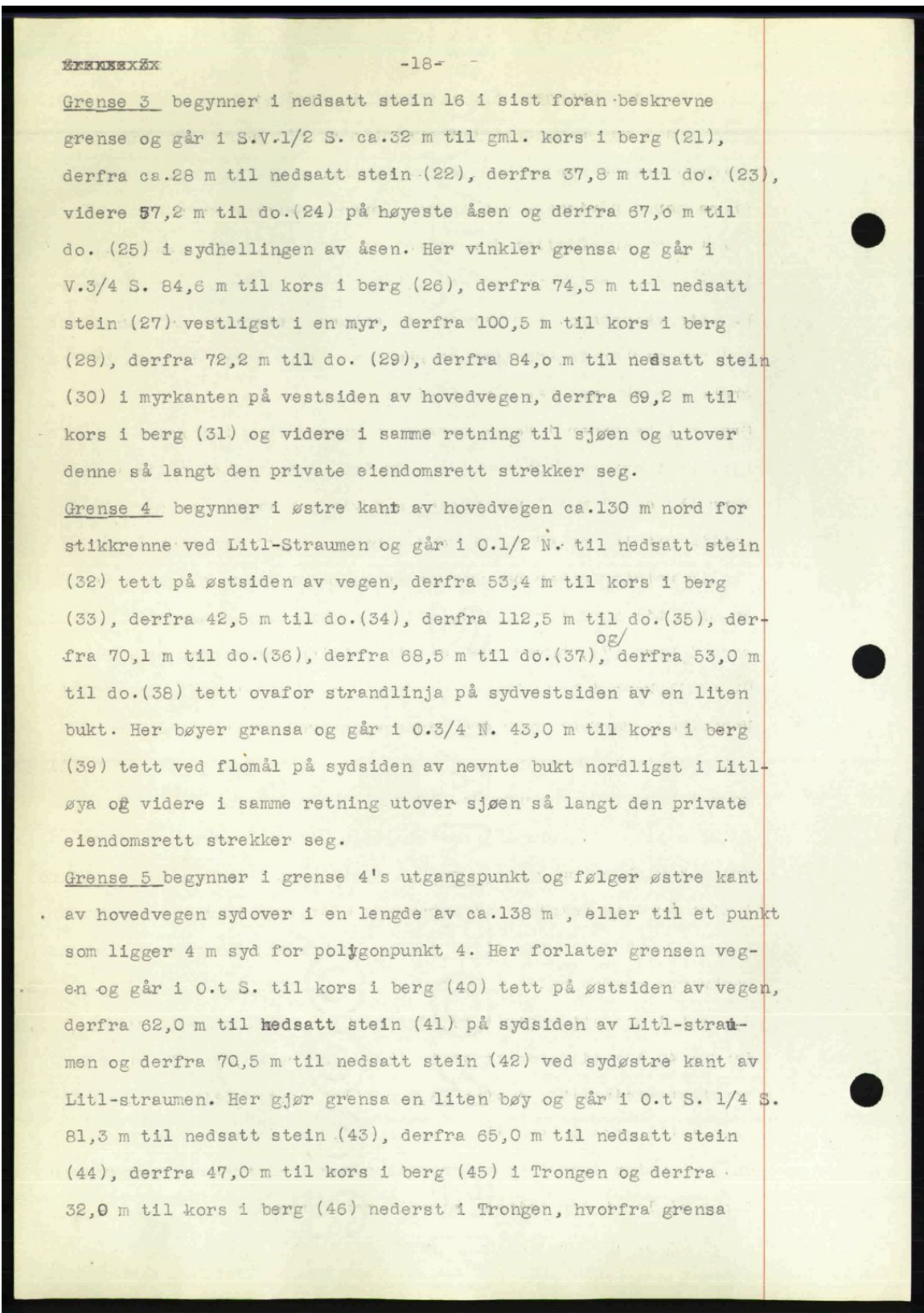
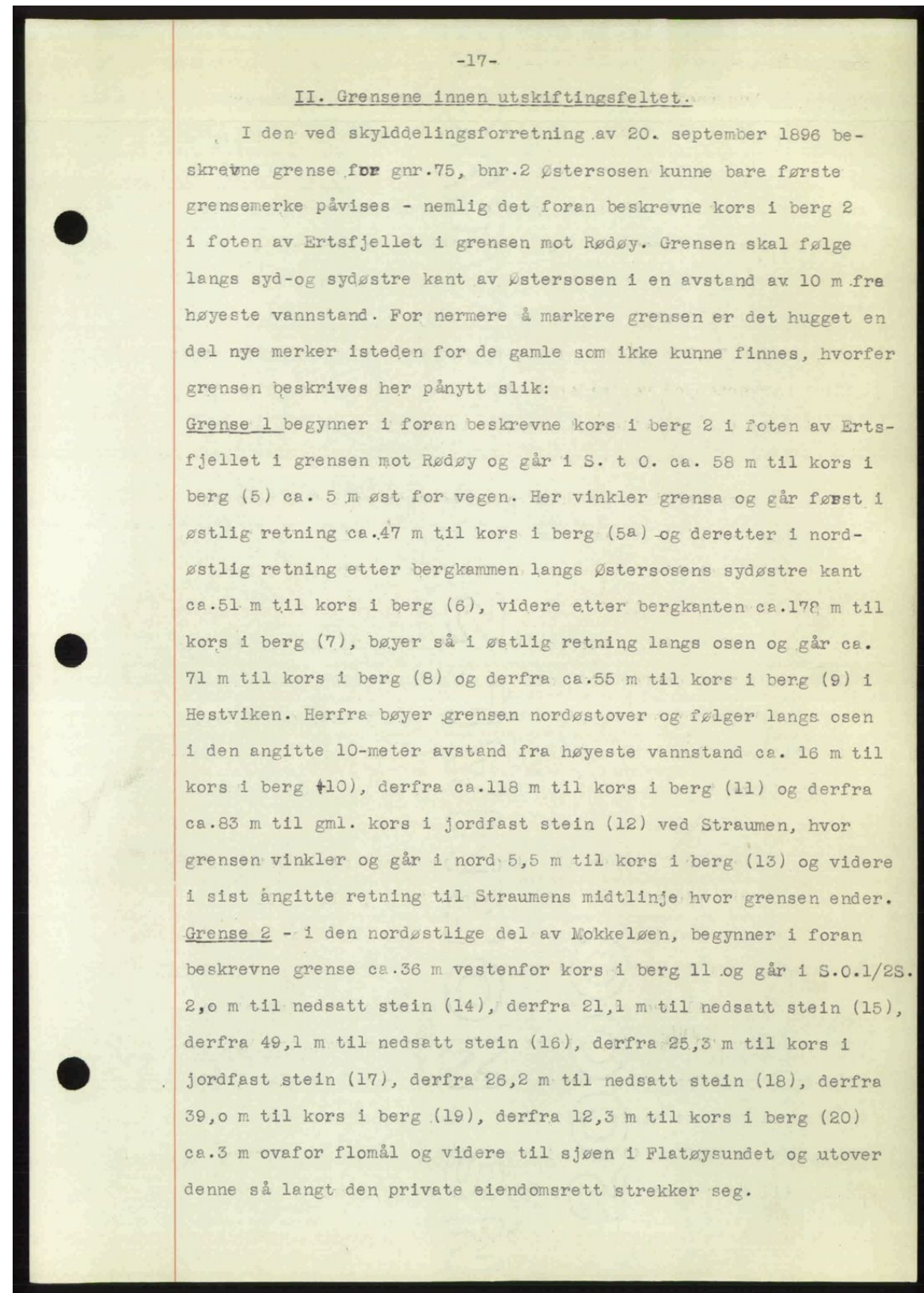


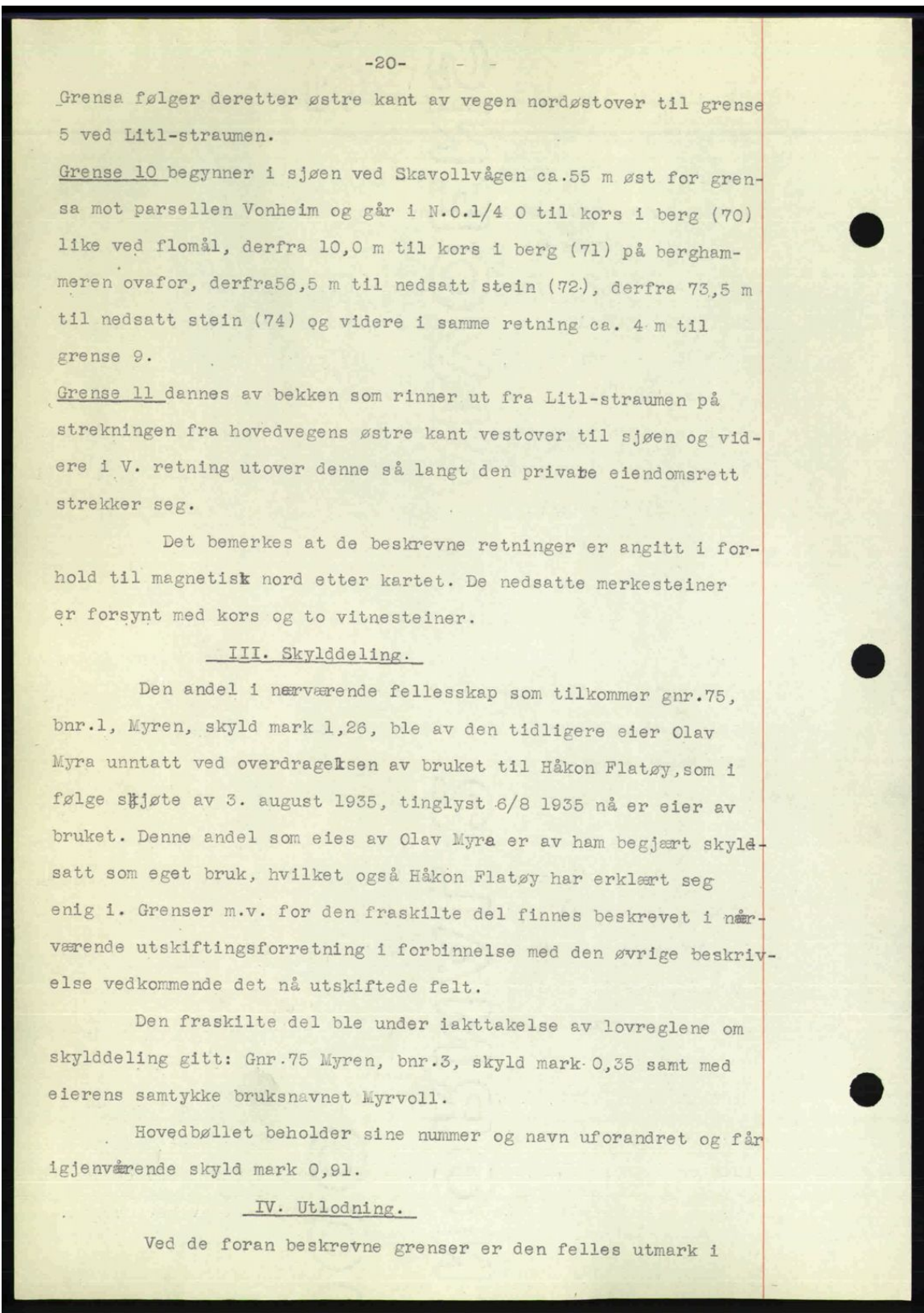
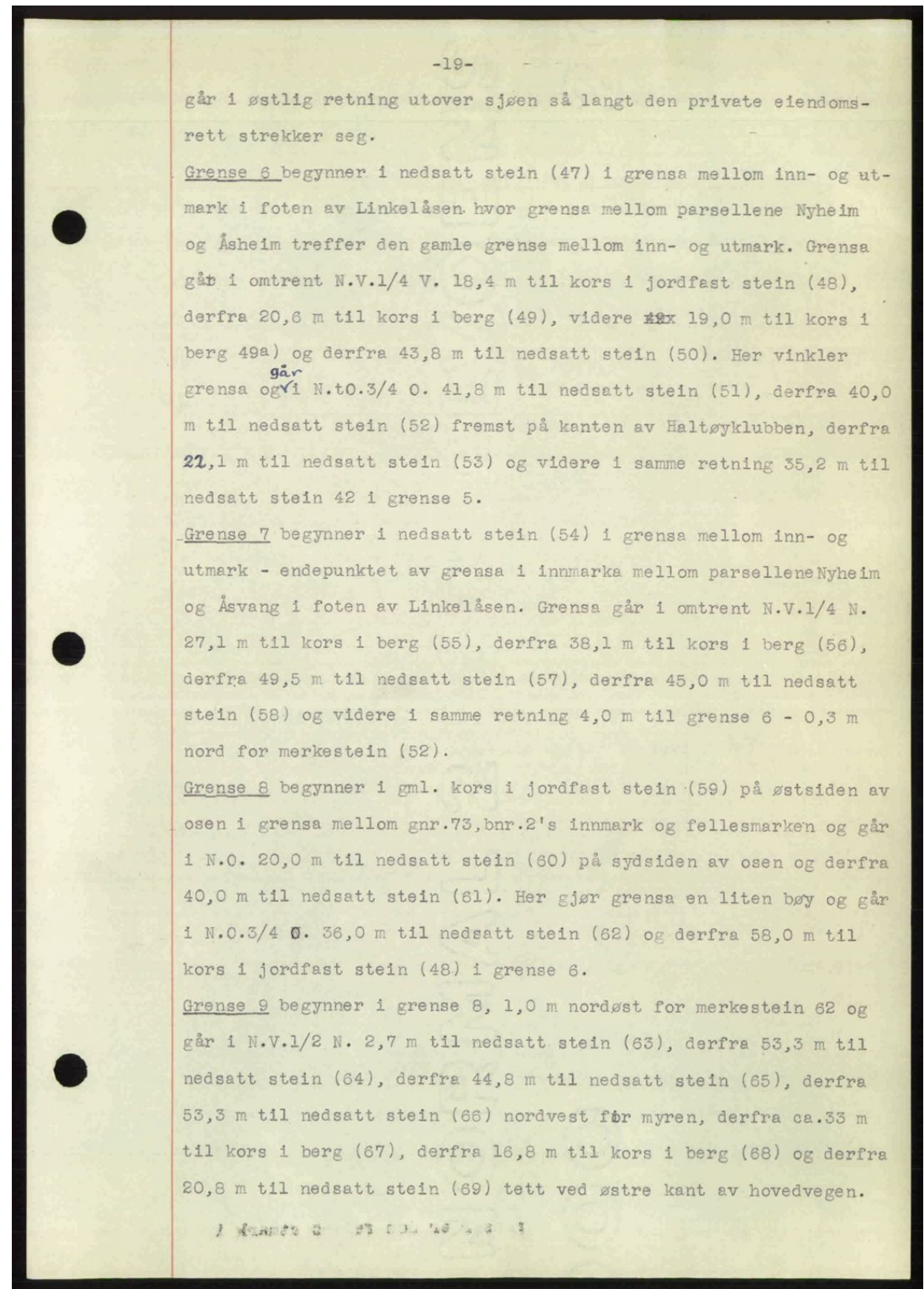


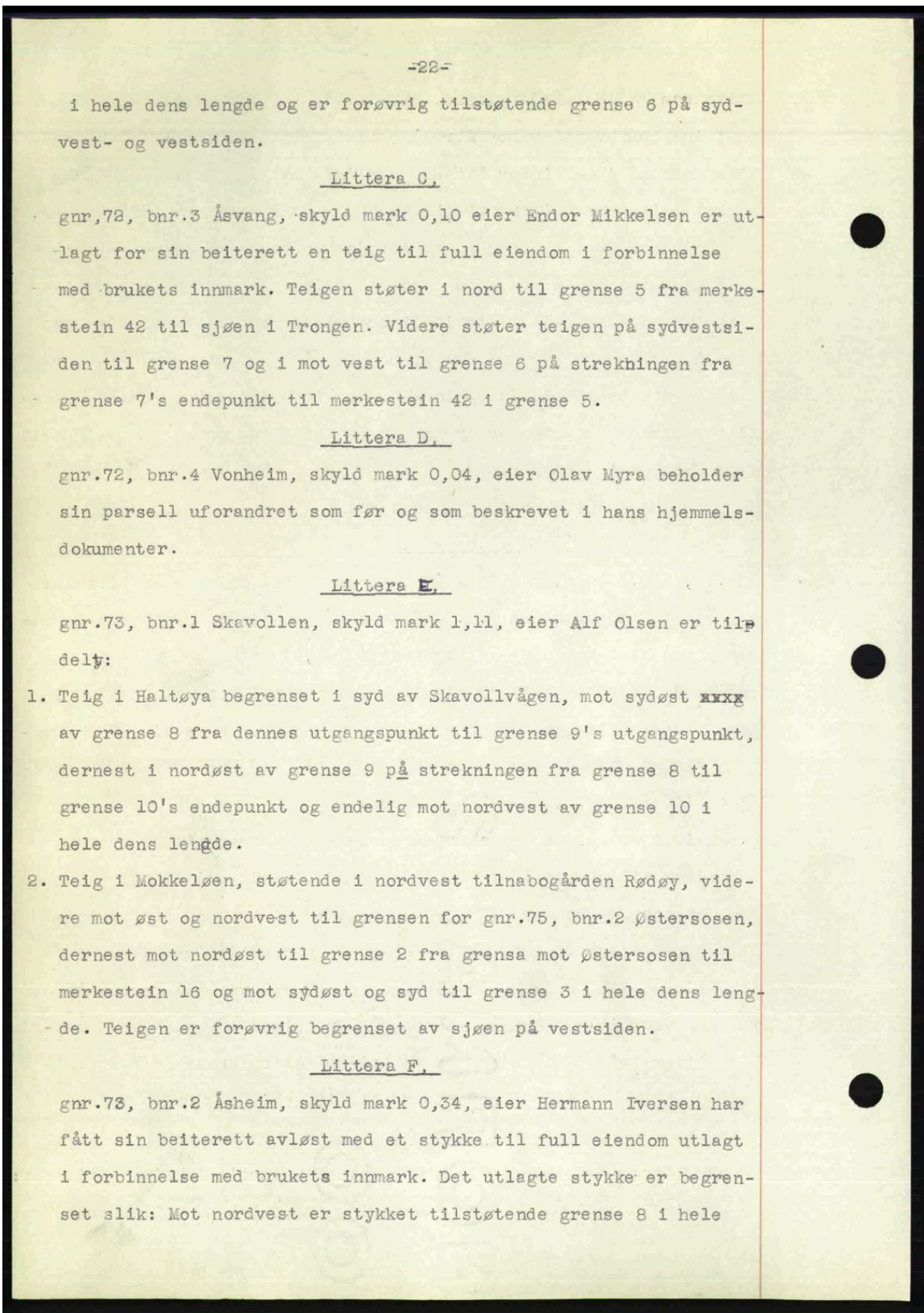
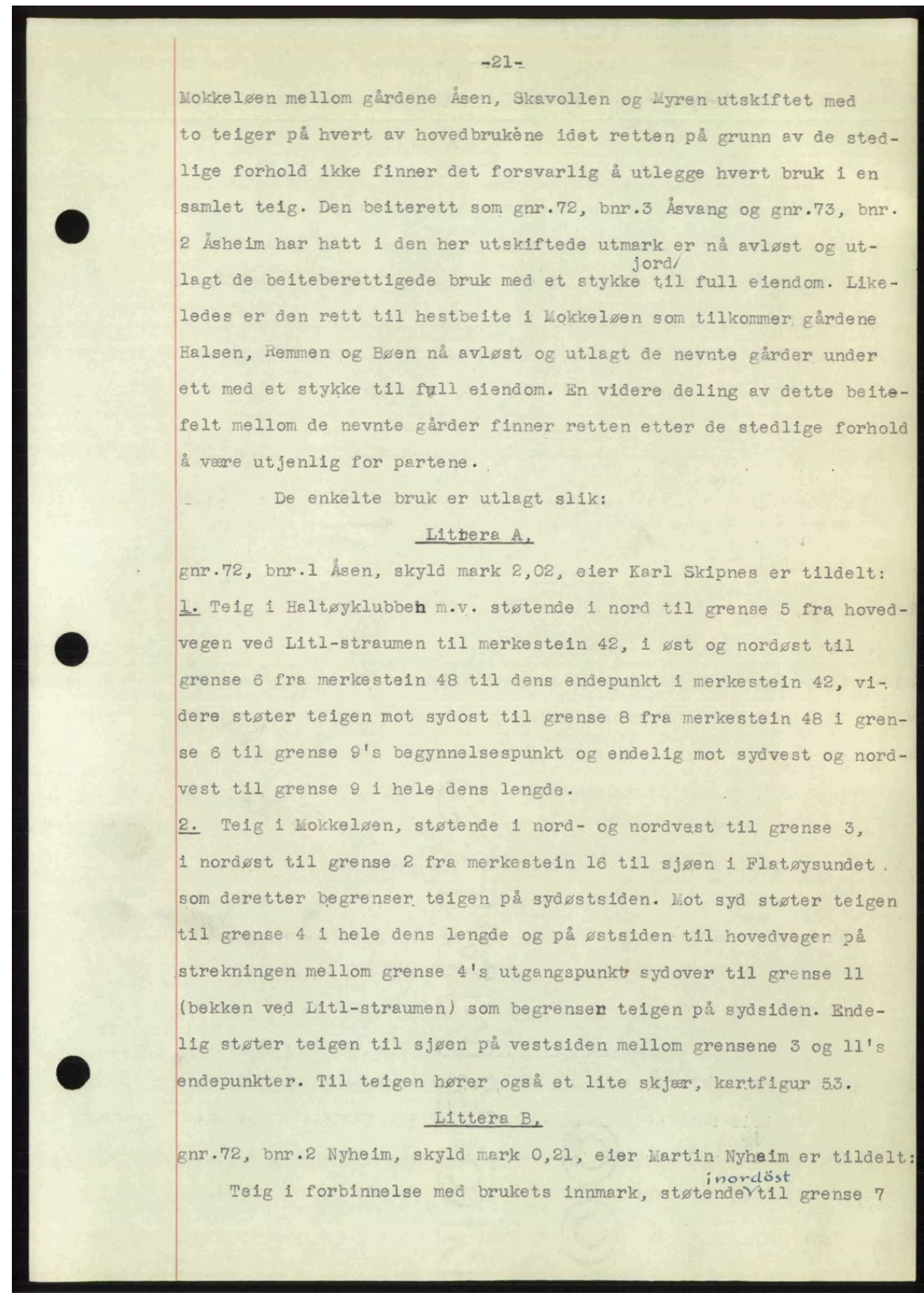


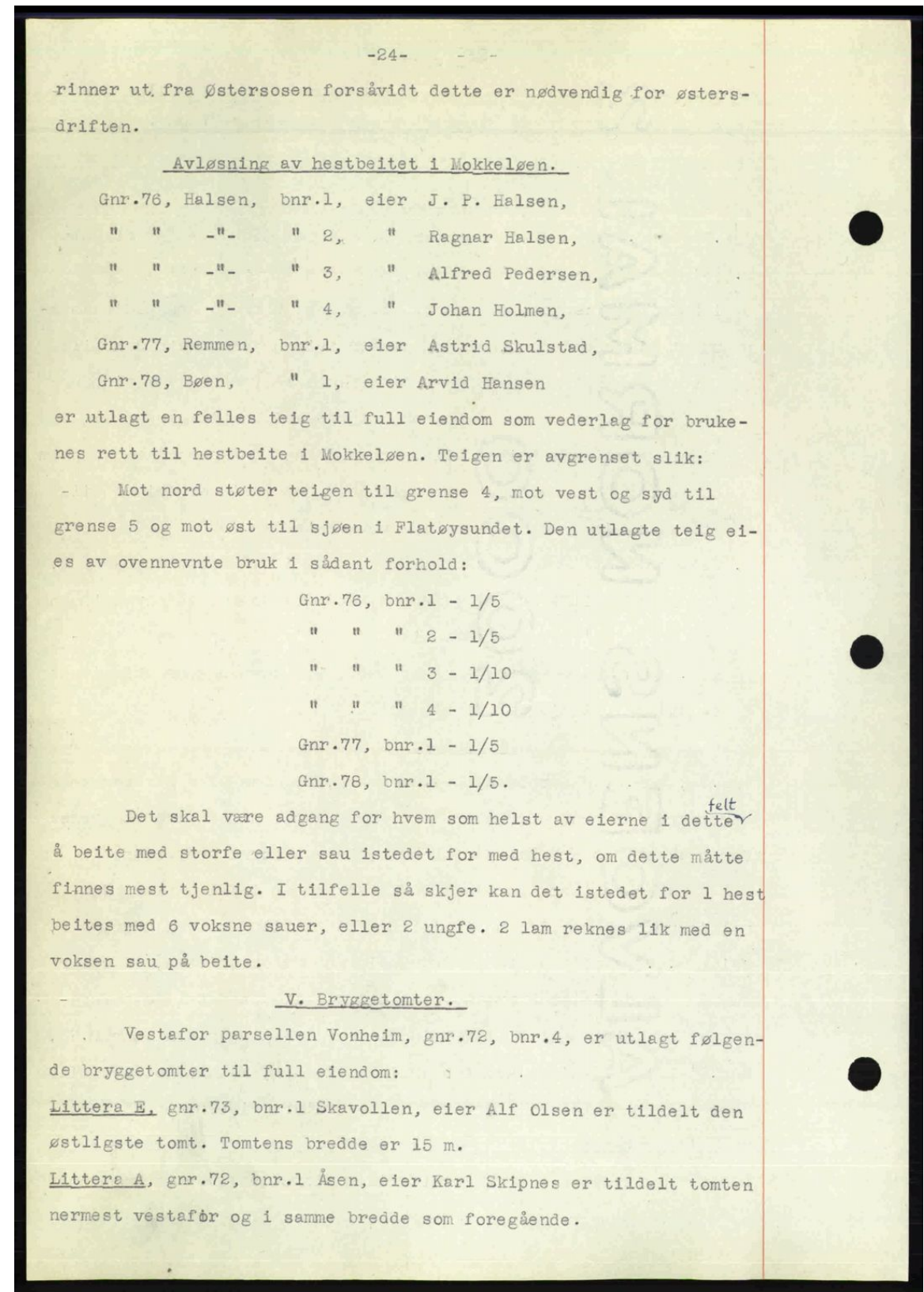
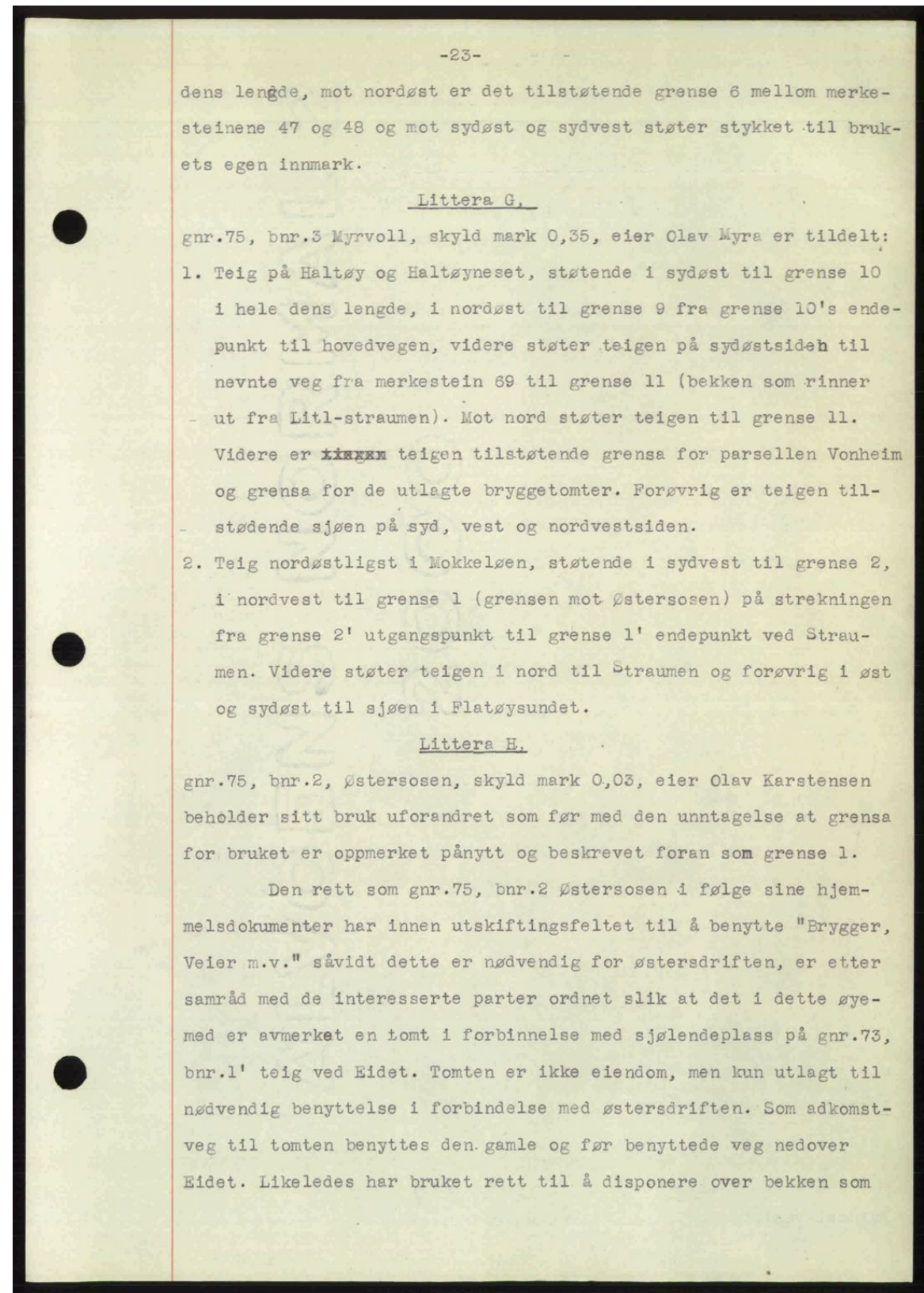


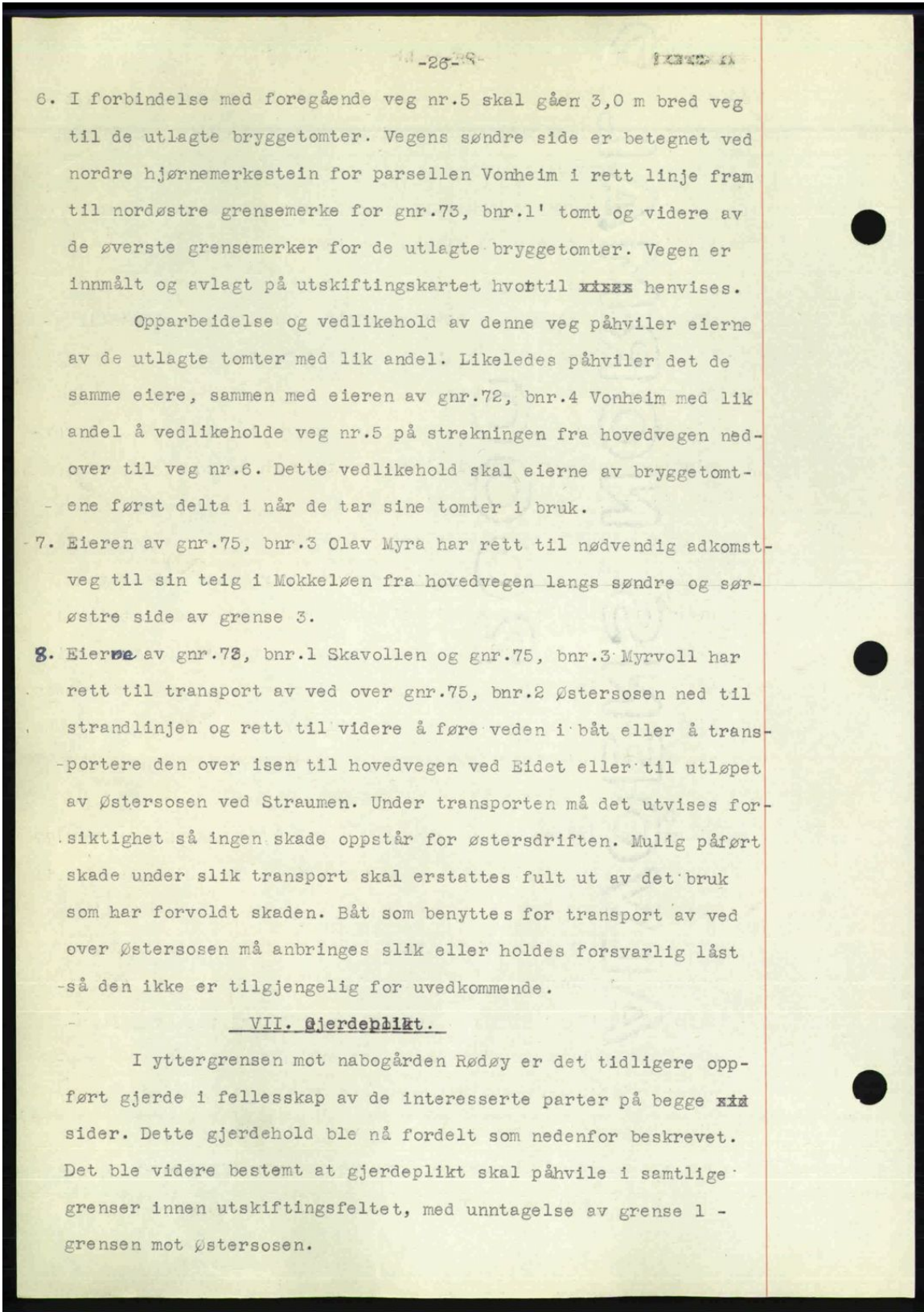
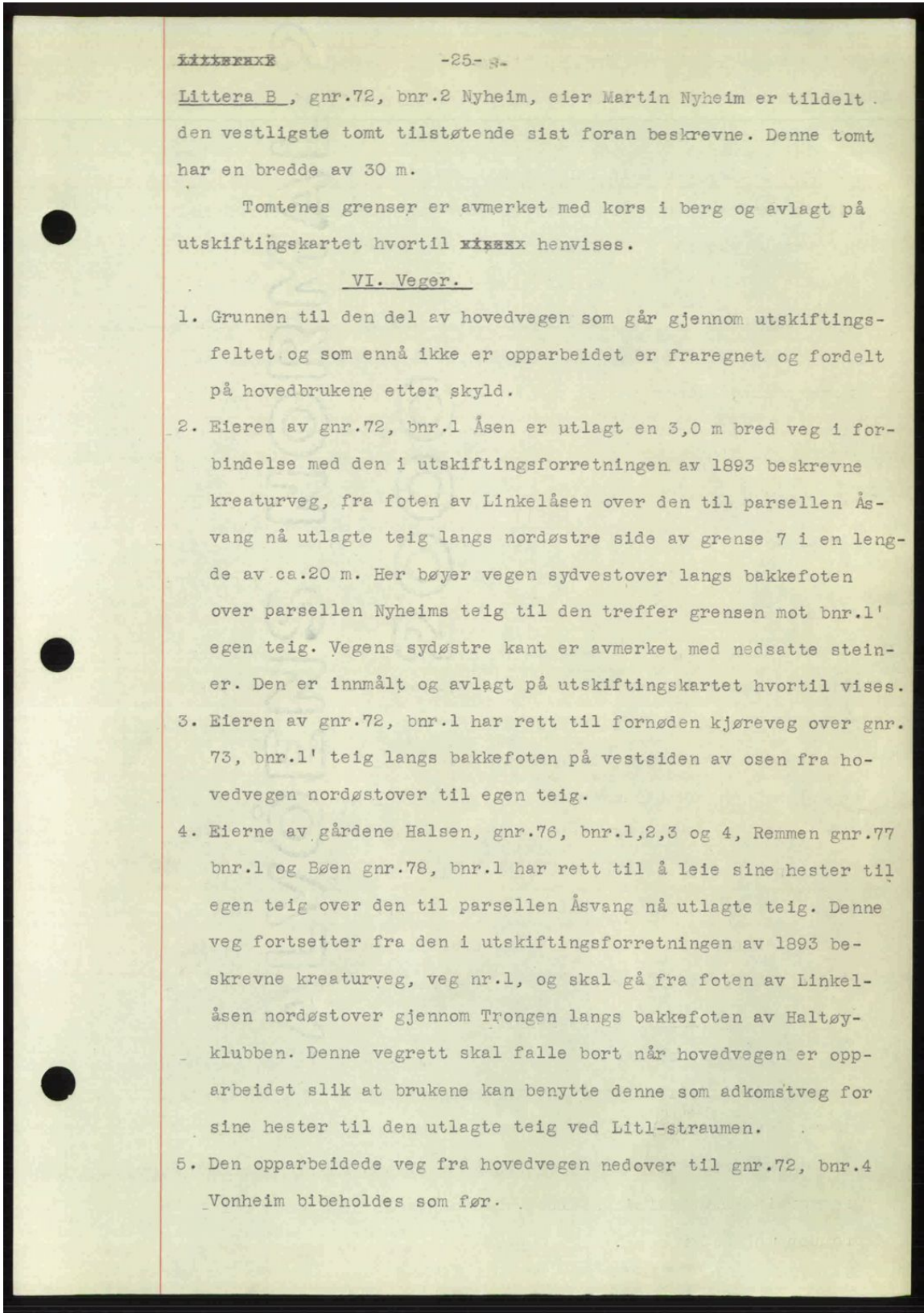


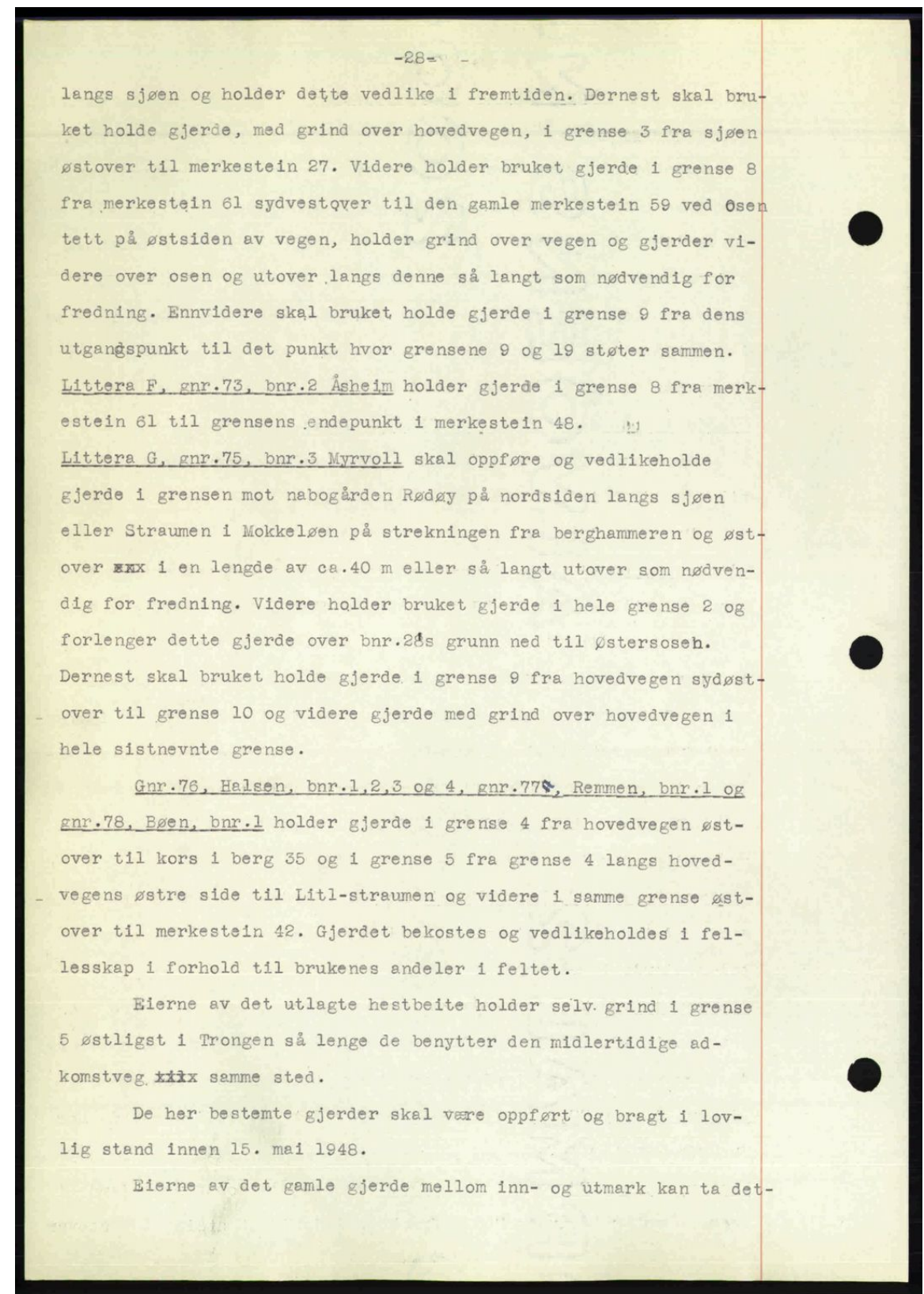
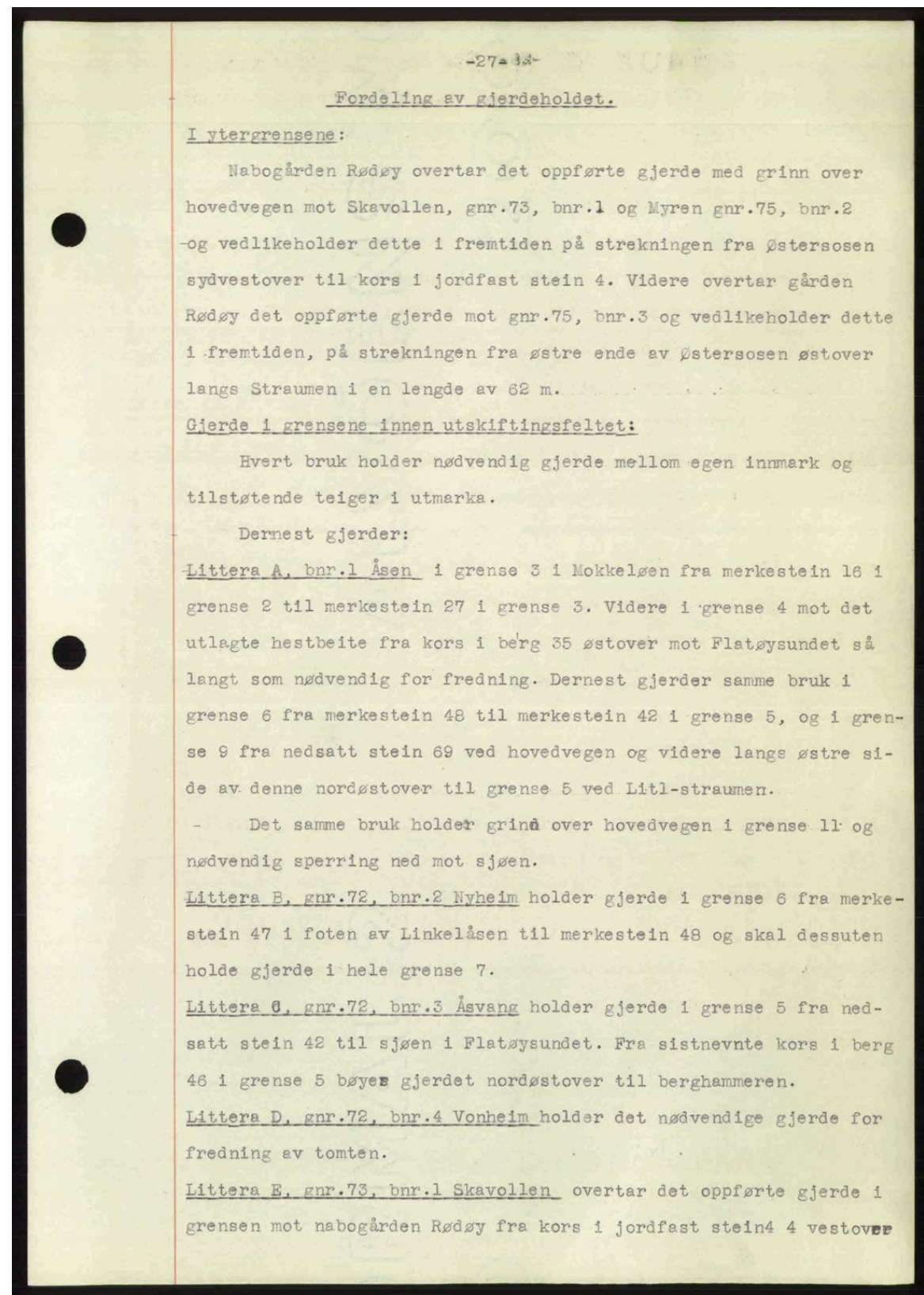


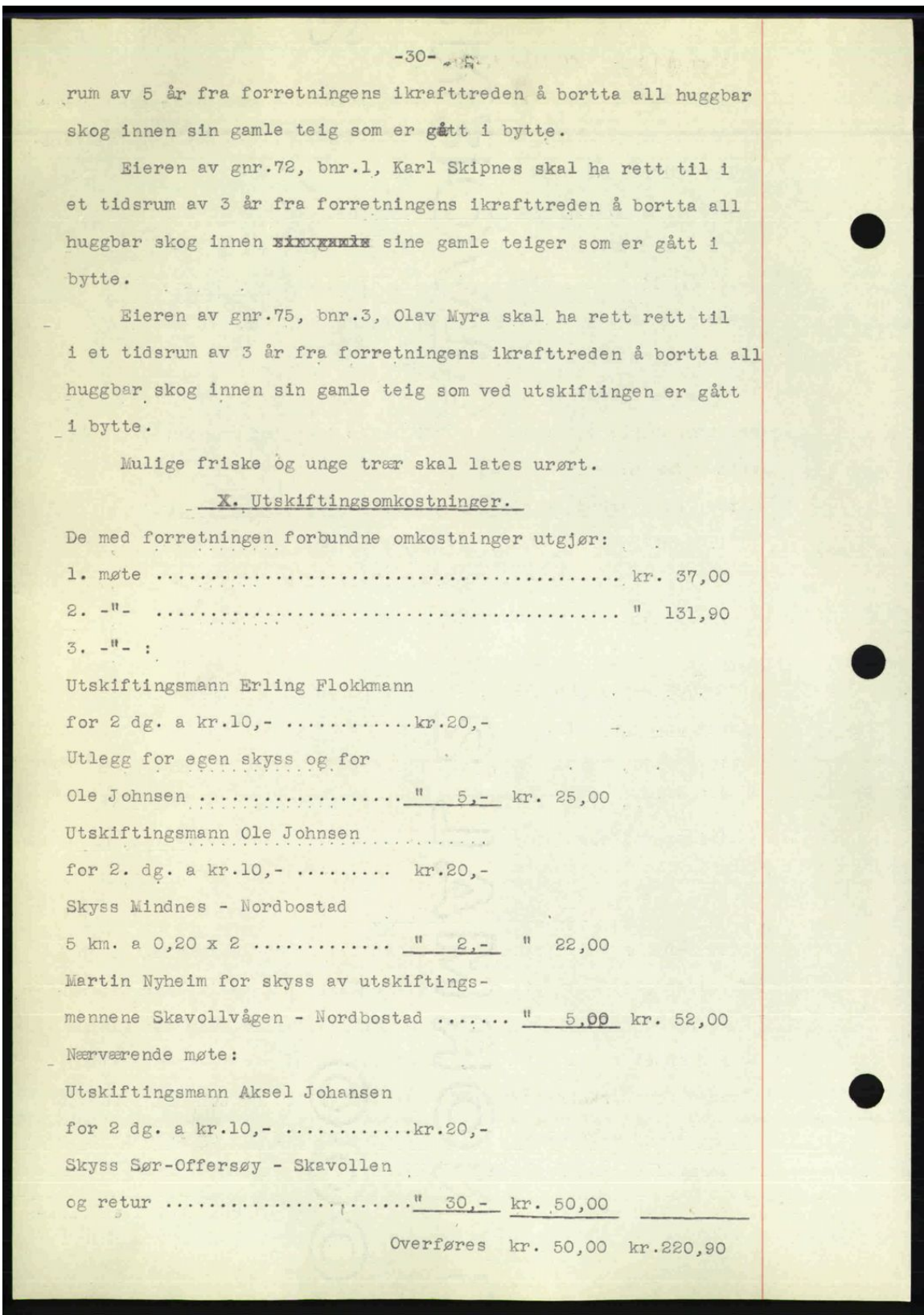
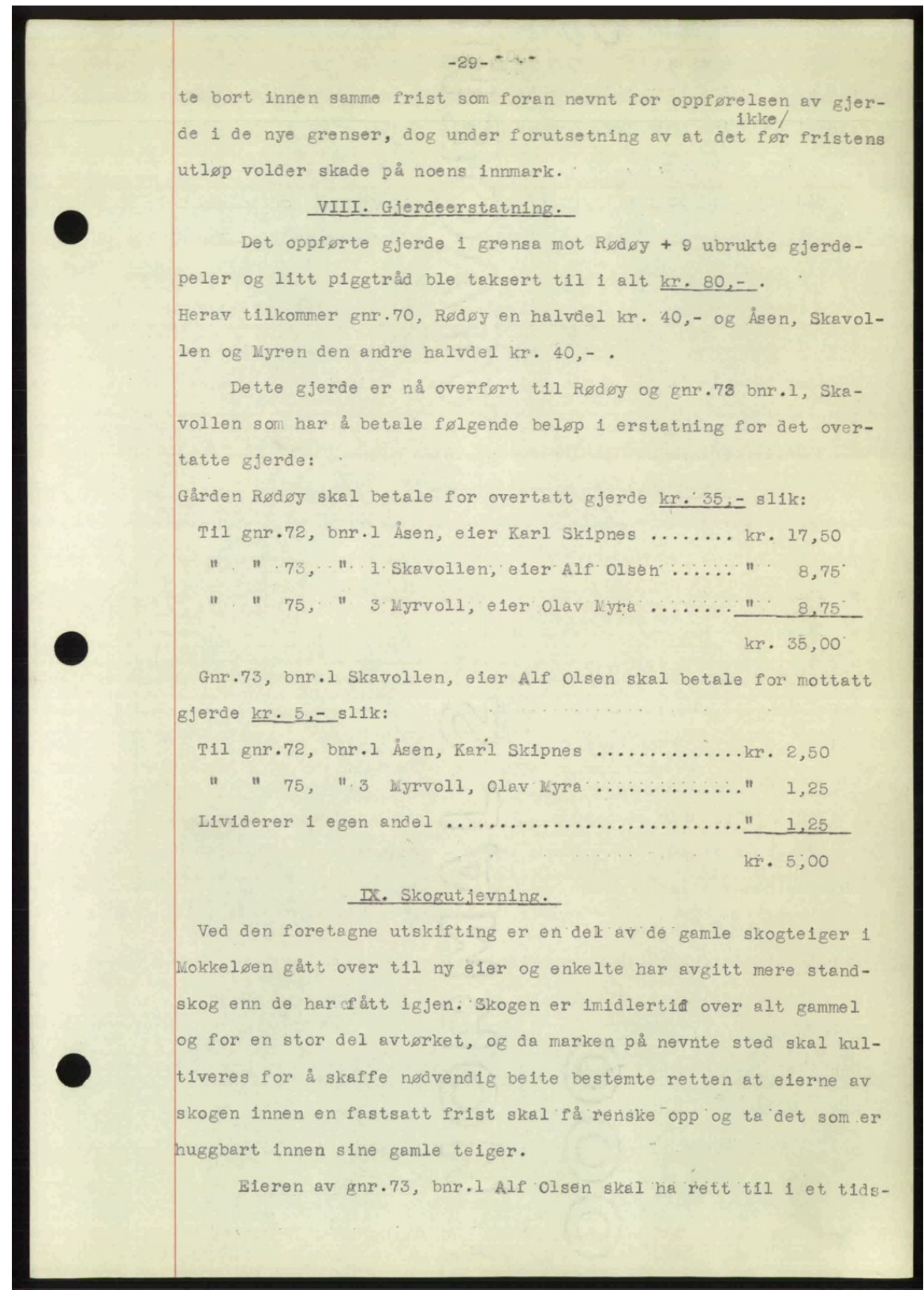






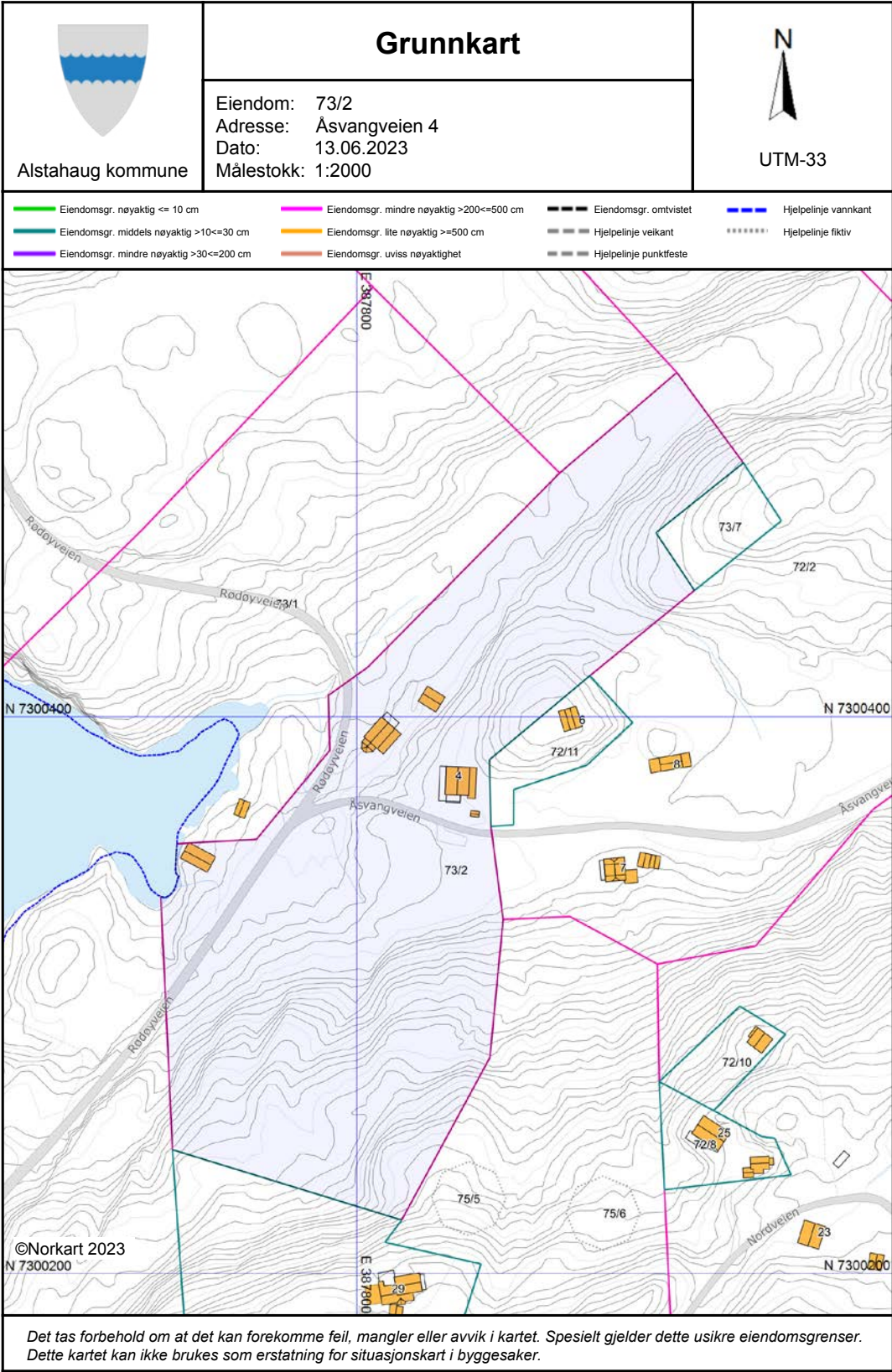
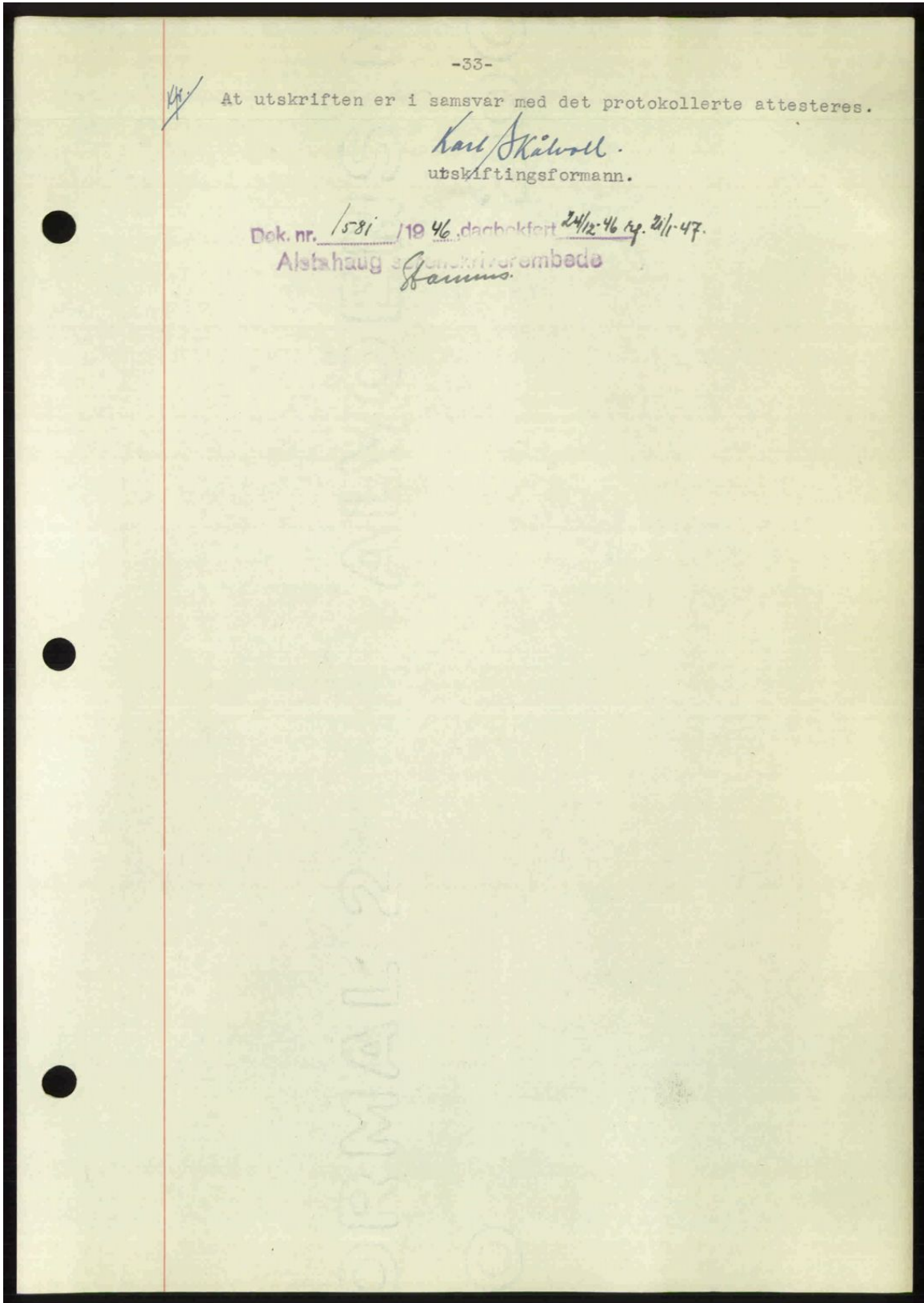






-31-		Overført	kr. 50,00	kr. 220,90
Utskiftingsmann Torleif Jakobsen				
for 2 dg. a kr.10,-		"	20,00	
Utskrift av forretningen 12 ark a kr.2,-		"	24,00	
Kopi av kartet		"	10,00	
Tinglysing av utskiftingsforretningen ..		"	5,00	
"- " skylddeling		"	5,00	
Utlegg til porto, telefon og telegrammer		"	11,25	" 125,25
				<u>I alt kr. 346,15</u>
Disse omkostninger bestemtes fordelt slik idet det tidligere betalte bragtes i oppgjør:				
Gnr.72, bnr.1 Åsen, Karl Skipnes betaler kr.109,97				
		Betalt tidligere	" 65,95	
		Rest		kr.44,02
Gnr.72, bnr.2, Nyheim, Martin Nyheim betaler		"	9,60	
" " " 3, Åsvang, Endor Mikkelsen		"	16,00	
Gnr.73, bnr.1, Skavollen, Alf Olsen betaler kr.59,79				
		Betalt tidligere		" 32,73
		Rest		" 27,06
Gnr.73, bnr.2, Hermann Iversen betaler		"	6,00	
" 75, " 2, Olav Karstensen		"	5,00	
" 75, " 3, Olav Myra		"	kr.69,79	
		Betalt tidligere	" 70,22	
		Til gode	kr.0,43	
Gnr.76, bnr.1, J. P. Halsen betaler		"	12,00	
" " " 2, Ragnar Halsen		"	12,00	
" " " 3, Alfrad Pedersen		"	6,00	
" " " 4, Johan Holmen		"	6,00	
Gnr.77, bnr.1, Astrid Skulstad		"	12,00	
" 78, " 1, Arvid Hansen		"	12,00	
" 70, Rødøy, bnr.1 - 4		"	10,00	
				<u>kr. 177,25</u>

-32-	
Utskiftingsomkostningene betalts således som fordelt.	
<u>XI. Utskiftingens ikrafttreden.</u>	
Tidsfrister, betalingsterminer m.v.	
Retten deretter avsa sådan	
Kjennelse:	
Foran beskrevne utskifting over en del av utmarken til gårdene Åsen, gnr.72, Skavollen, gnr.73 og Myren, gnr.75 i Tjøtta herred trer ikraft 15. august 1946 under tvang etter loven. De pålagte erstatningsbeløp for gjerder betales under eksekusjons tvang innen 15. mai 1948.	
<u>XII. Forskjellige bestemmelser.</u>	
1. Den tinglyste utskrift i forbindelse med kopi av kartet skal oppbevares hos eieren av gnr.72, bnr.1 til felles benyttelse for samtlige interesserte parter.	
Til befarings og protokollasjon medgikk 13. og 14 mai.	
Hermed sluttet 14. mai 1946.	
Forretningen kunngjordes deretter i Alf Olsens hus på Skavollen etter at tid og sted for kunngjøringen var gjort kjent for de interesserte parter.	
Protokollen ble lest opp og overvåk av Karl Skipnes, Martin Nyheim, Aslaug Åsvang, Olav Myra, Alf Olsen, Hermann Iversen, Håkon Flatøy, Olav Karsensen, Trygve Halsen, Ragnar Halsen, Alfred Pedersen og Malfred Skulstad.	
Rettens formann leste opp utskiftingslovens §§ 65-67 ⁷² og 76 angående forretningens påanke.	
Det skal være rett til å skjære tang i fjæra, til kreaturfor, for samtlige bruk heretter som før.	
Hverken utskiftingsmennene eller partene hadde noe å erindre ved forhandlingene eller protokollførselen.	
Retten hevet.	
Karl Skålvoll. Aksel Johansen Nygård . Torleif Jakobsen.	





DETALJREGULERINGSPLAN FOR ”TORSGROVA OG LEIRVIKA”

Nasjonal planid: 182020100016

Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 11.05.11 JMA
Revisjon:

REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 1. Planens intensjon og avgrensning

Planens intensjon er å legge til rette for småbåtanlegg, parkering og naustområde. Planområdet er avgrenset med reguleringsgrense som vist i plankart.

§ 2. Reguleringsformål

Området skal reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg; Sjøboder
Grønnstruktur	- Grønnstruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	- Kjøreveg; Kommunal vei Privat vei - Parkeringsplass - Annen veggrunn – grøntareal - Annen veggrunn – teknisk anlegg
Bruk og vern av sjø og vassdrag	- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone; Småbåtanlegg 1 Småbåtanlegg 2 - Naustområde

§ 3. Bebyggelse og Anlegg

Sjøboder

Bygning skal brukes til stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og ikke innredes til varig opphold. Det er ikke for oppbevaring av båt.

Det kan oppføres maks 10 sjøboder med samlet bebygd areal (BYA) inntil 70 m². Ingen sjøbod skal være større enn 7 m².

Sjøbodene oppføres delvis sammenhengende, med en fast platting/kaifront på inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,5 meter langs sidevegger.

Takform skal være saltak/pulttak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Gesimshøyde tillates inntil 2,3 m og mønehøyde inntil 2,6 m. Maksimal mønehøyde tilsvarer høyeste gesims ved bruk av pulttak.

Utvendig veggkledning skal være stående trepanel. Takteking, og fasadefarger skal velges slik at bygningene får et enhetlig preg.

Sjøbodene skal legges på en kotehøyde harmonisk med omgivelsene.

§ 4. Grønnstruktur

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Privat vei 1

Veg er til bruk for tilliggende sjøboder med flytebrygge. For best tilpassing til terrenget er det satt av en bredde på 8 meter til vegareal, ved opparbeiding av veg skal kjørebanebredde være maks 5 meter.

Allmennheten har rett til å benytte adkomsten.

Parkeringsplass 1

Det er tillatt med maks 15 parkeringsplasser. Vegetasjon rundt skal bevares i størst mulig grad.

Privat vei 2

Veg er til bruk for tilliggende naust med flytebrygge.

Allmennheten har rett til å benytte adkomsten

Parkeringsplass 2

Det er tillatt med maks 10 parkeringsplasser. Vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Kommunal vei og annen veggrunn

I tilknytning til kommunal veg skal frisiktsonen opprettholdes i henhold til Vegloven. Innenfor sonen kan det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåtanlegg 1

I småbåtanlegg - områder tillates det oppført flytebrygge til fortøyning av småbåter. Området skal i størst mulig grad bevares i sin naturlige tilstand. Utfylling i sjø er ikke tillatt.

Småbåtanlegg 2

I småbåtanlegg - område tillates det oppført flytebrygge til fortøyning av småbåter. Området skal i størst mulig grad bevares i sin naturlige tilstand. Utfylling i sjø er ikke tillatt.

Naustområde

Innenfor området for naust kan det oppføres maks 7 naust. Plassering må ikke hindre fri ferdsel i strandsona.

Maks BYA (bebyggd areal) per naust er 30m².

Naustene skal ha saltak med møneretning som vist på plankartet. Mønehøyde maks 4 meter. Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader.

Naustene skal ha en enkel utforming med utvendig veggkledning i stående trepanel. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate.

§ 7. Tilgjengelighet

Universell utforming skal etterstrebes og være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger.

§ 8. Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og varsles i henhold til Lov om kulturminner.

§ 9. Miljøhensyn

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at virksomheten ikke forurensrer omgivelsen på noen måte.



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 UTBYGGINGSAVTALER5

1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1) 5

1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)..... 5

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)..... 5

2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN6

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 FOR8

FJERNVARME8

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. HANDEL11

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

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET12

6.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8) 12

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)..... 12

6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5) 12

6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8)..... 13

7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)13

(pbl § 11-9 nr 8)..... 13

8. Barn og unge13

(pbl § 11-9 nr 5 og 8) 13

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR14

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 FOR18

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR18

10.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2) 18

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR18

GRØNNSTRUKTUR.....18

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3) 18

12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL19

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 AREALFORMÅL20

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE20

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 HENSYNSSONER22

14.1 Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a)..... 22

14.2 Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a)..... 22

14.3 Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a) 22

14.4 Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller 23

naturmiljø (pbl § 11-8 c) 23

14.5 Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d) 23

14.6 Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1) 23

14.7 Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f) 24

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESOMRÅDER24

15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5) 24

15.2 Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5)..... 24

Sandnessjøen som kommunesenter25

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.

Del A

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.

Fortetting

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

1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

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

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

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

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

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

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

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

2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

Byggeforbud langs vann og vassdrag

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

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

2.3 Byggegrense mot vei

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

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

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

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

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

Hovedløsningen

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

Byggverk for publikum

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

Arbeidsbygning

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

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

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

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

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

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

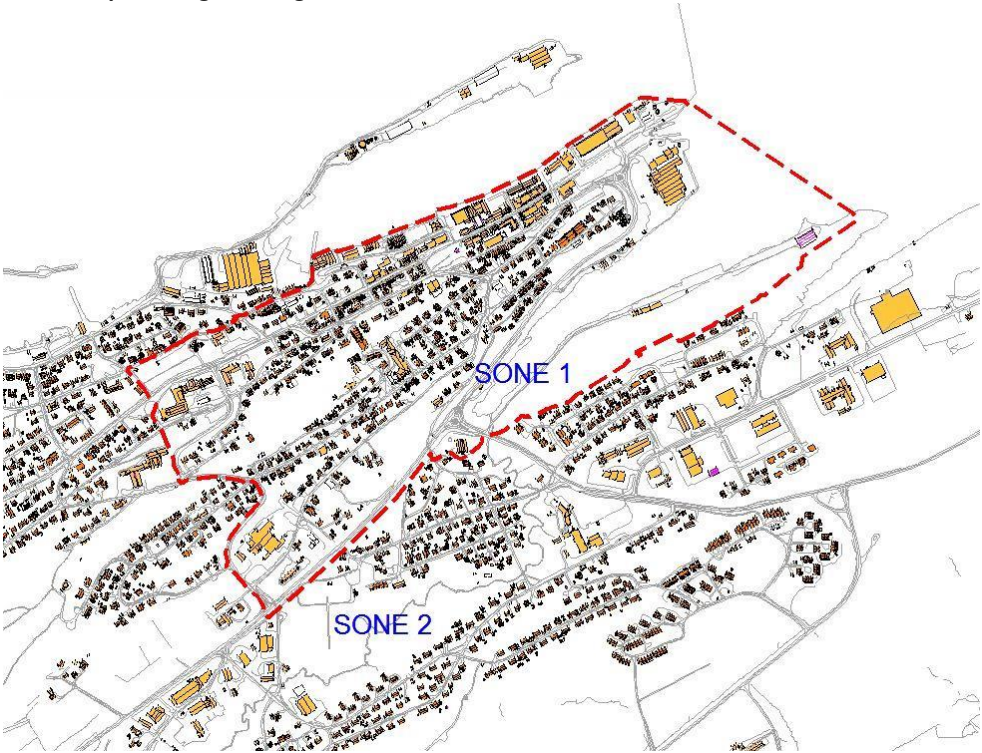
Avkjørsler fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørsler langs veistrekninger i Alstahaug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

4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensning vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
 - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
 - Min. 2 % av antall plasser over 200 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 m² BRA	1,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter ²⁾	100 m² BRA	1,0	2,0
Kulturhus, kino, kirke, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	1,5	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,3	0,6
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	1,5
Industri, verksted/lager	100 m² BRA eller	1,0	1,0
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	2,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

¹⁾ Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m²
²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

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

¹⁾ Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m²
²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

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

4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)

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

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

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

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

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

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

5. HANDEL

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

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

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

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

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

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

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

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

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

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

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

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

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

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

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

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

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

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

9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

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

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

9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

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

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

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

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

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

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

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

Grønnstrukturplan for Sandnessjøen, datert 25.01.2016, skal brukes som grunnlag ved saksbehandling omkring grøntområdene.
Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

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

12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaste- og låssettingsplasser, gyte- og oppvekstområder er videreført fra gjeldende kommuneplan og vist som fiskeformål i plankartet.
Denne arealbruk vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv.
Hensyn til fiskerinæringen skal generelt, også i uplanlagte områder, tillegges stor vekt i konfliktilfeller.
Høsting av tang og tare skal ikke tillates i fiskeområder(F) og naturområder (N). Ved høsting i områder hvor det hekker mye fugl, må det vises hensyn, slik at det ikke oppstår forstyrrelser i hekkesesongen.

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

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

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringsvalg.
Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.
Anlegg må planlegges og utformes i henhold til gjeldende lovverk (Akvakulturloven, Forurensningsloven, Havne- og farvannsloven osv.)

13.5 Kombinert formål, FFFN

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

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

14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

For sone H190_1 i Temakart 1(Sikringssone- Sandnessjøen lufthavn Stokka): Her gjelder de høyderestriksjoner som angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Sandnessjøen lufthavn Stokka, Avinors tegning ENST-P-08 datert 05.09.16. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet.

Nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner, jfr. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENST-P-08. Søknader innenfor hensynssone skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor i forhold til utsjekk mot hinderflater.

For sone H190_2 i Temakart 1: Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2, område med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Sandnessjøen lufthavn Stokka vist med koter(røde streksymboler) på Avinors tegning ENST-P-09 datert 05.09.16, skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Område som skal reguleres til reindriftformål.

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

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

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR 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 avlastningssenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.

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

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

Sandnessjøen som kommunesenter

Retningslinjer

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

Bebyggelsesstruktur

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åsvangveien 4
8865 TRO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Lisa Helgesen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ 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