



aktiv.

Huldreveien 6, 8800 SANDNESSJØEN

**Stamnes- Enebolig med sentral
beliggenhet, kort vei til
idrettsanlegg, skoler og butikker.**



Eiendomsmegler

Lisa Helgesen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 390,-
Total ink omk.: Kr 3 486 390,-
Selger: Tom Lennart Larsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 143/167 kvm
Tomtstr.: 582.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 325
Oppdragsnr.: 1808260002

Stamnes- Enebolig med sentral beliggenhet, kort vei til idrettsanlegg, skoler og butikker.

Lisa Helgesen har gleden av å presentere Huldreveien 6, en bolig du kan flytte rett inn i og som har en meget sentral beliggenhet på Stamnes. Området er barnevennlig og har kort vei til ungdoms- og videregående skole samt idrettsarenaer. På andre siden av Rishatten tunellen finner du matbutikk og Forshaugen barnehage. Nærområdet byr på flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser og umiddelbar nærhet til turstier i Åsen.

Boligen går over 2 plan, hvor det er mulighet for 3 soverom i øvre etasje.

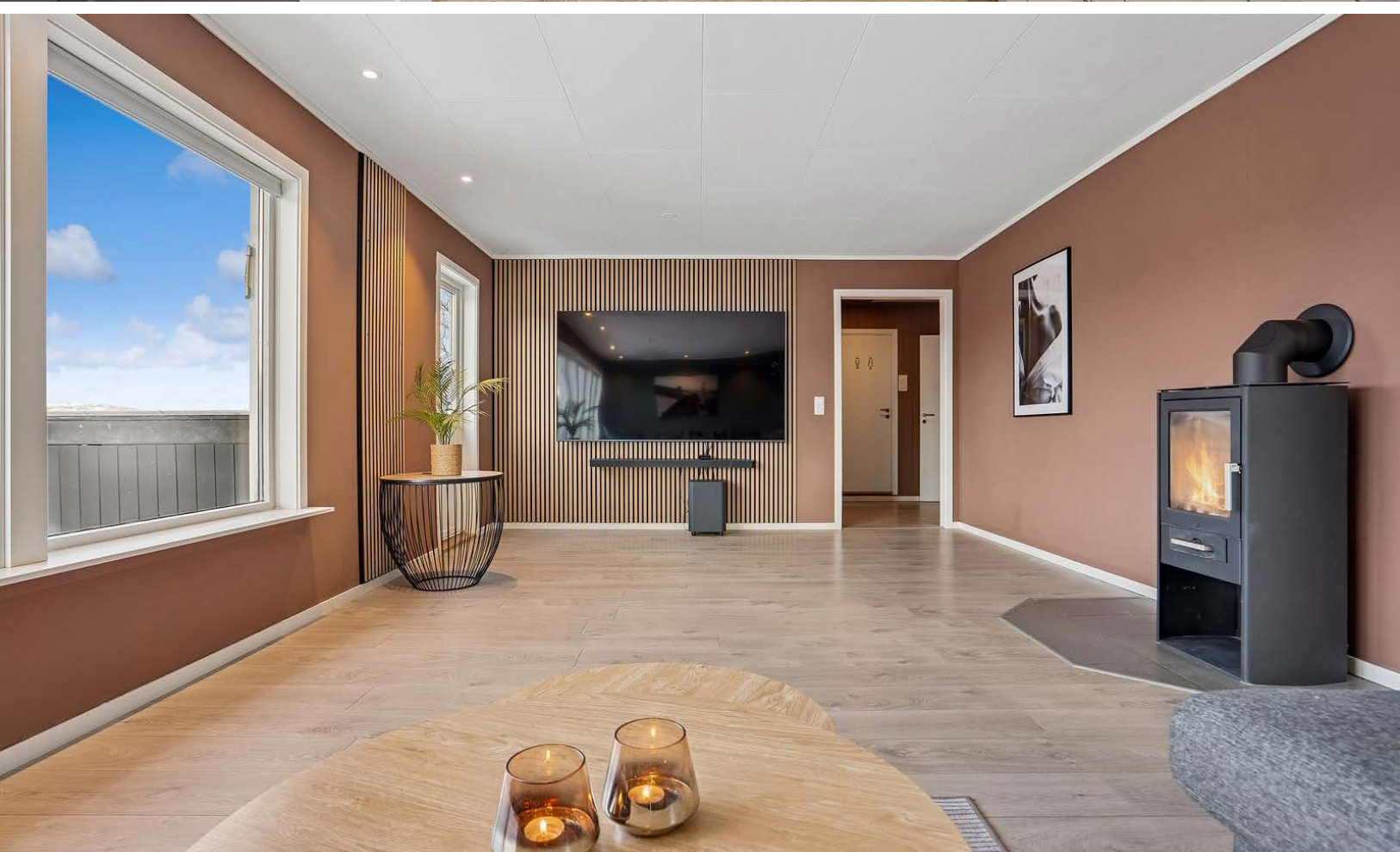
- 2 kjøkken
- 2 bad
- Garasje m/støpt gulv i 2025 og el-bil lader etablert.
- Utsikt
- Drenering øversiden og sørsiden i ca 2017 ifølge tidligere eier.
- Nytt sikringsskap

Velkommen på visning!

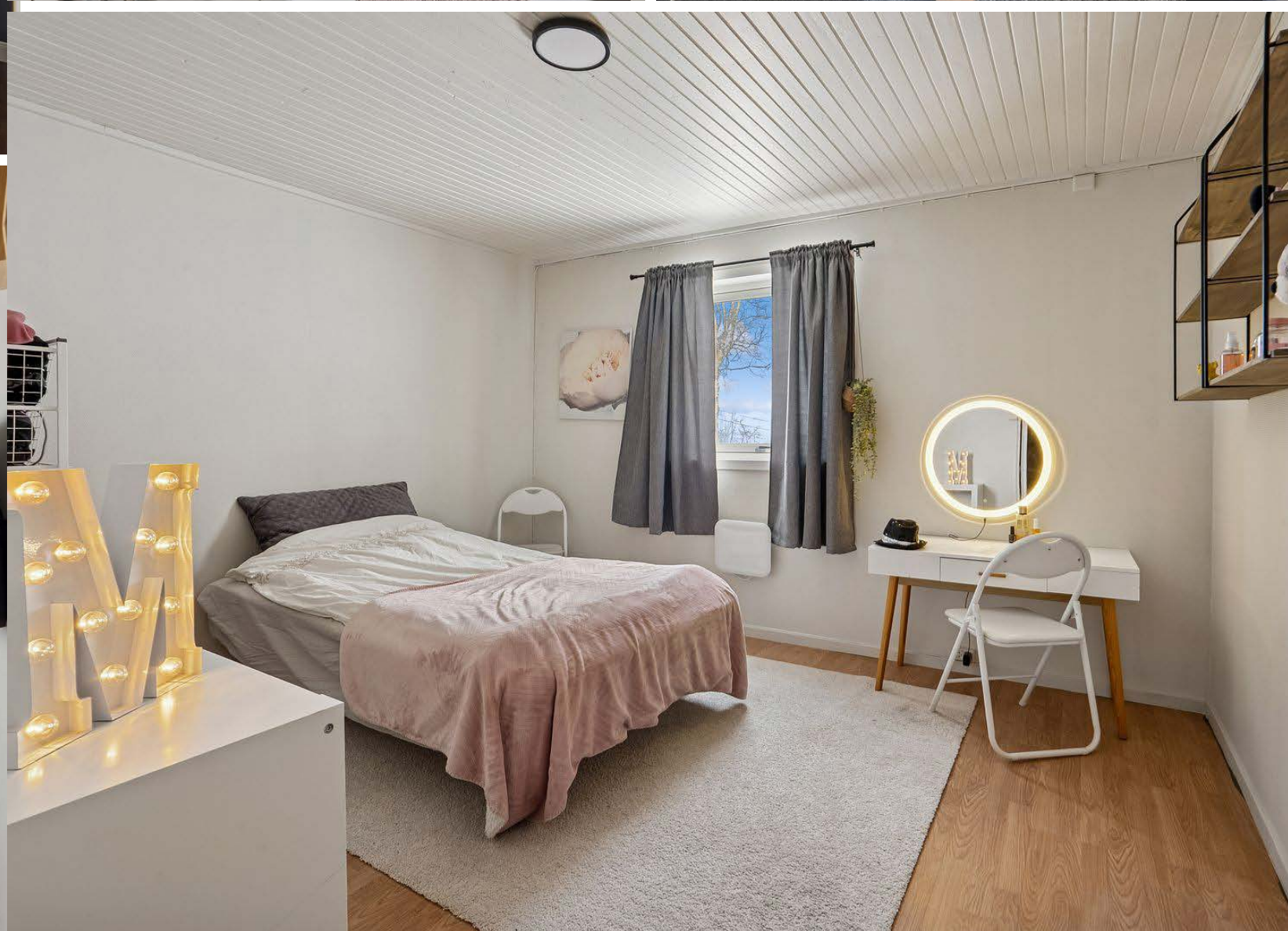


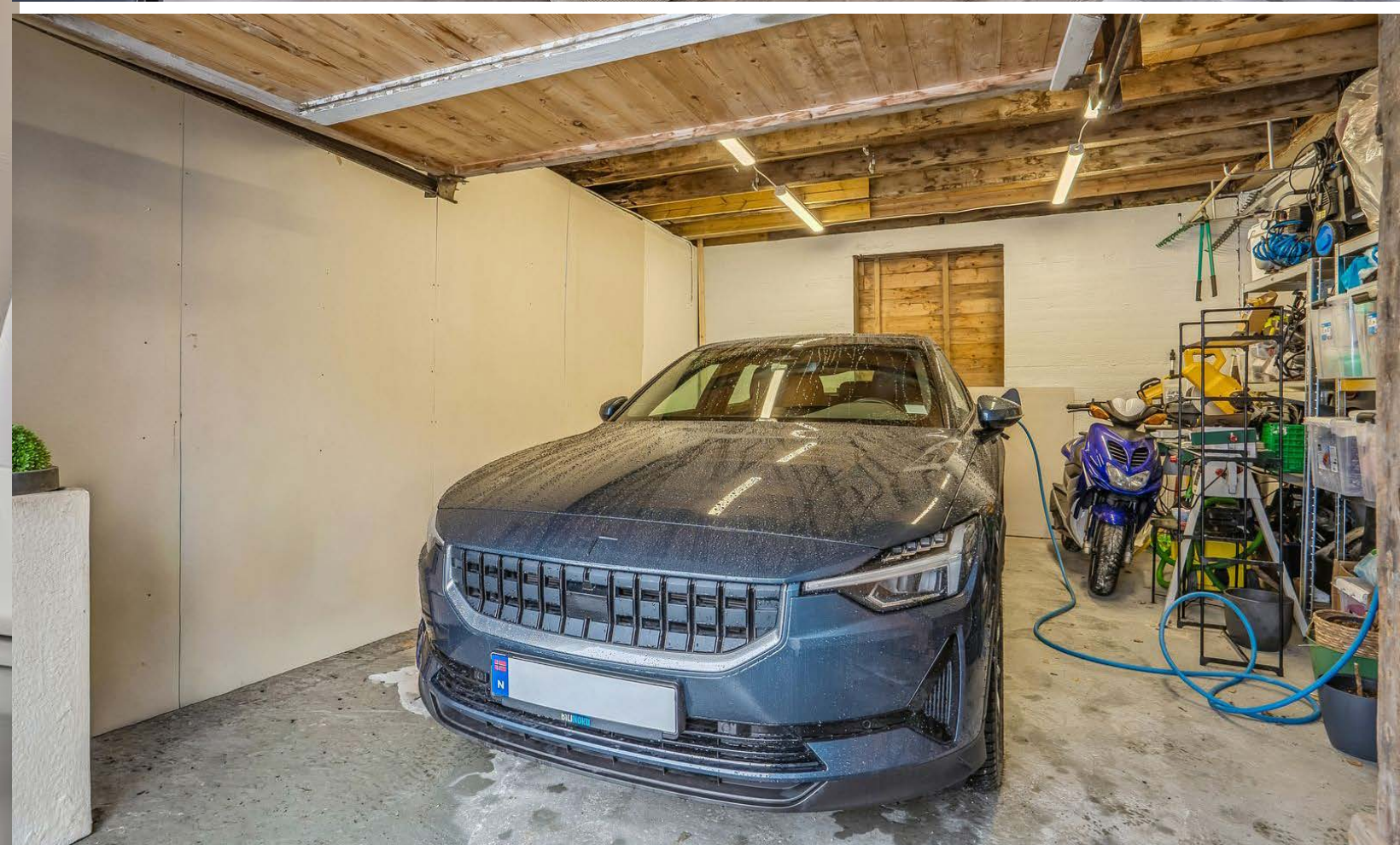
Innhold

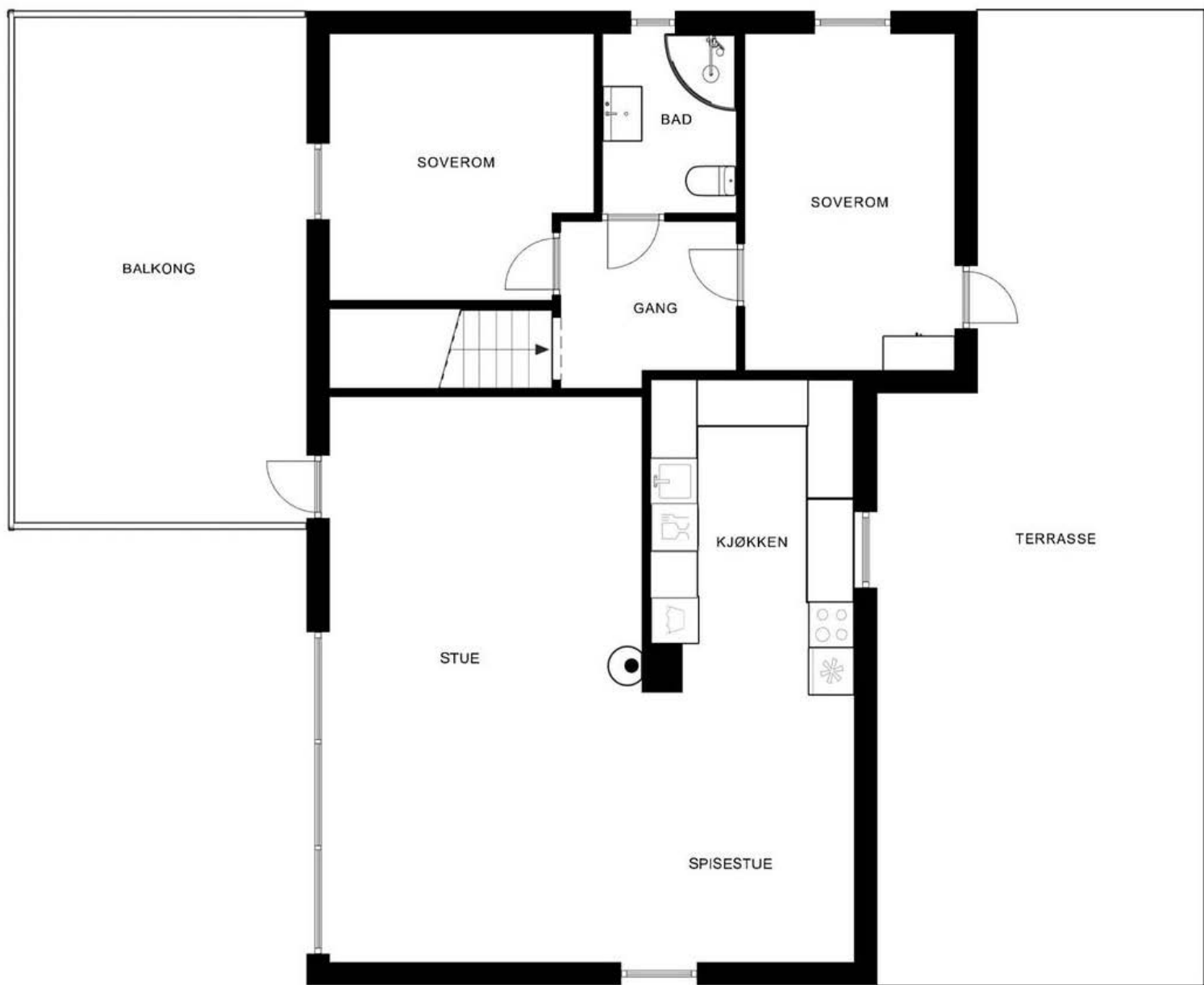
Velkommen2
Om eiendommen16
Egenerklæring63
Energiattest70
Forbrukerinformasjon 120
Budskjema 121





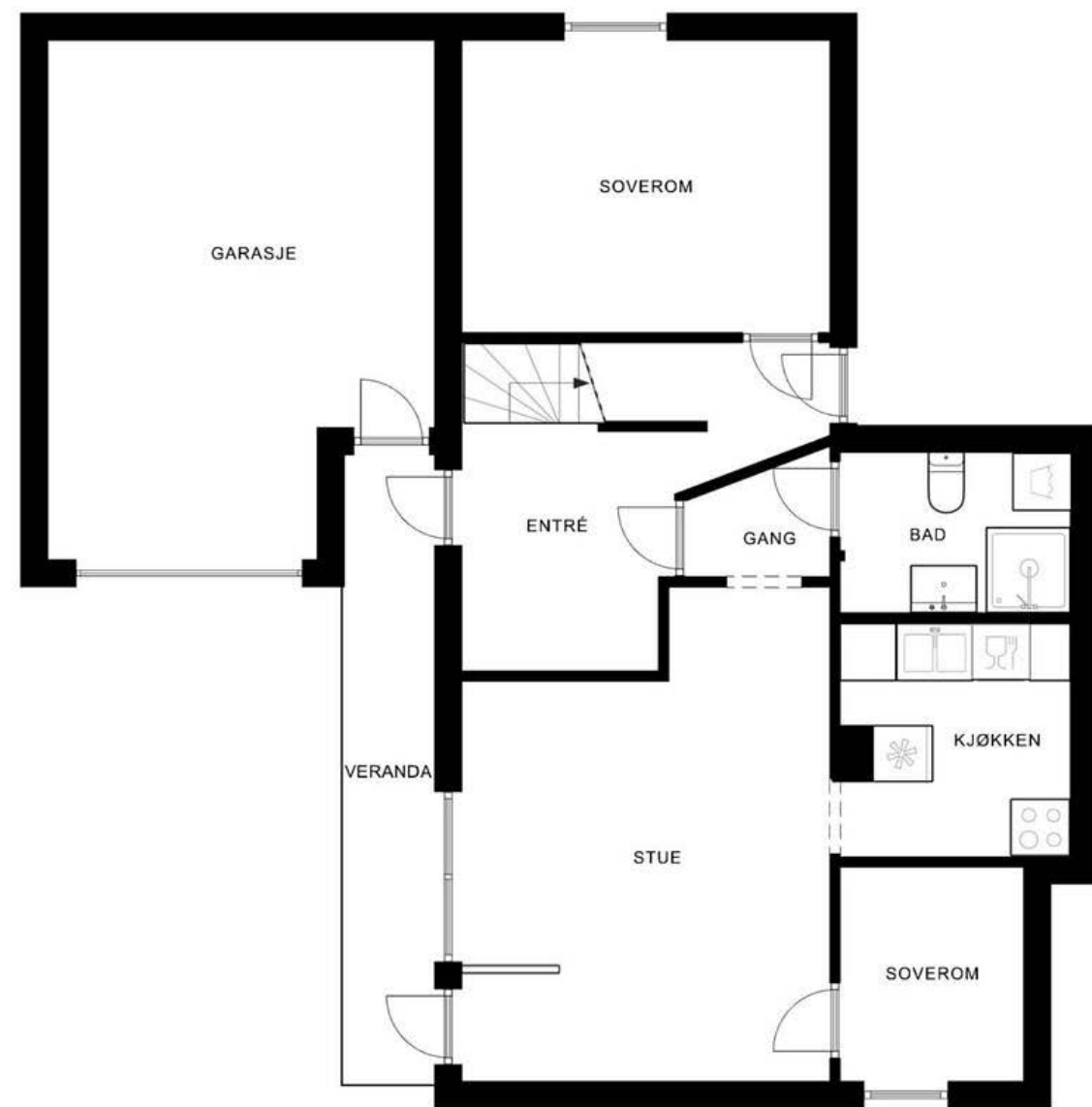






Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT



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

EFXIT



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 167 kvm

TBA: 80 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm

BRA-e: 24 kvm

2. etasje

BRA-i: 83 kvm Stue, kjøkken, soverom, soverom 2,

bad,

hall m/trapp

TBA fordelt på etasje

2. etasje

80 kvm

Ikke målbare arealer

Krypekjeller er ikke med i arealmåling, kun i liste over rom i U-etg. Det angitte arealet med BRA-e i U-etg gjelder garasjen. Krypekjelleren har ikke gulv, det er fjell/steinrøys som underlag, og for det meste lav høyde, og er derfor ikke måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger tegninger fra byggeår og fra 1980 når garasjen ble bygget.

Det er gjort følgende endringer uten at det finnes godkjente tegninger på det:

Ett soverom i 1 etg. nærmest stue er fjernet og lagt til stuen.

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og gammel

dør mellom kjøkken og entre er bygget igjen, og planløsning på kjøkken er endret.

Vindfang er fjernet og tatt i bruk til soverom.

Toalettrom er innlemmet i bad.

Det er innredet ett soverom og vindfang i kjeller tilhørende hoveddel.

Det er etablert en utleiedel med egen inngang i kjeller, som inneholder soverom, stue, kjøkken og bad.

Utleiedel er ikke omsøkt/godkjent.

Balkondør er satt inn som adkomst til terrasse. Dette finnes på tegninger fra 1980 med det ser ut til at balkondør da var fra

soverom, nå er den fra stue.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

582.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opplyst å være opparbeidet med gruset innkjørsel med parkeringsplass, noe plen og terrasser med adkomst fra terreng og fra 1 etasjen. Det er i stor grad kort vei ned til fast fjell på tomten, og huset er tilsynelatende for det meste fundamentert på fjell.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt i Huldreveien. Det er gåavstand til dagligvarebutikk, skoler og barnehage. Her bor man midt i smørøyet når det kommer til skolevei, turterreng og fritidsaktiviteter for barn/unge. Det er gode

utsiktsforhold og likeså med solforholdene. Det er et barnevennlig og rolig område.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Aktiv-skilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av frittliggende eneboliger.

Bygningssakkyndig

Sebastian Schneider

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er synlig fjell i deler av kjeller. Det antas derfor at byggegrunn er fjell

generelt. Huset ligger i skrått terreng med fall mot

huset. Antatt for det meste fjell

enten i dagen, eller like under vekstmasser. Det er

synlige plastrør til avløp i kjeller.

Det er opplyst av eier at det er pappshingel som takteking. Takbjelker av tre og undergurter av tre.

Taktro av tre. Renner og nedløp består delvis av

lakkert stål og delvis av plast. Bindingsverk av

trestendere. Utvendig kledd med liggende

bordkledning. Vinduer er av to lags glass, med

rammer av tre. Inngangsdører til hoveddel og

utleiedel er av nyere dato med

malte/lakkerte overflater. Inngangsdør til garasje er

av eldre type,

trefyllingsdør med malt panel utvendig. Alle dører

har malte/lakkerte

trekarmer. Balkongdør av eldre alder, i tre med malte

overflater. Takterasse oppå garasjetaket.

Terrassegulv er av trykkimpregnert

terrassebord og rullepapp som undertak/taktekking mot garasje under.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, malt vegger og satt opp spileplater. byttet dusj og baderoms innredning i 2025. Ufaglært arbeid.

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

eiere? Ja ble byttet nye vinduer i kjeller og ytterdører i 2025. Ufaglært arbeid.

- Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja, huset står på berg. her kommer litt vann inn. ble montert grunnsavfukter av Anticimex AS 2025. Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja, har vært mus tidligere sies det av forrige eier. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja, montert musebånd i 2023. Ufaglært arbeid.

- Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, Faglært arbeid: sumfær i 2025. byttet ovn i stue.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: sinus / mosjøen elektriker Beskrivelse av arbeidet: ny kurs i kjeller kjøkken og elbil lader i garasje

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, Endringer i kjeller, satt inn lettvegg med dør i yttergang for

inndeling av hovedbolig og utleie del. Satt opp lettvegg mellom kjøkken og soverom i utleie del. Montert ny varmepumpe nede. Ovnsvakt til kjøkken utleiedel. Satt inn ytterdør og nytt vindu soverom utleie som bedre rømningsvei. Tidligere eiere har lagt gulv og lagt plater på vegger.

- Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, kjeller.
- Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja, hele kjeller er ikke omsøkt. Tomas Volnes som bygde huset bodde i kjeller selv og datter overtok huset.
- Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja, 45 kvm utleie i kjeller. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis dårlig mulighet for luft å komme bak kledning. Noen steder er kledning ført for langt ned mot terreng, og mot terrasse. Der det er tilstrekkelig lufting, mangler det tetting mot mus (musbånd). Det er ikke synlige tegn på fuktskader, men på noen steder, lengst ned på veggene, er det målt forhøyede verdier opp til rundt 20 vektprosent. Årsaken er feil utførelse.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det er avvik i omrammingsdetaljer. Omrammingsbord er for det meste ført helt ned til

- beslag/vannbrett. Dette fører til at omrammingsbord får suge opp vann gjennom endeved. Det er målt forhøyede fuktverdier noen steder, opp mot 33 vektprosent.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør har defekt/løs låsemekanisme. Balkongdør er av eldre alder, og utskifting bør vurderes. Ytterdør til hoveddel er av nyere dato, og ser bra ut. Omrammingsbord går litt for nært bakken, noe som kan føre til oppsug av fukt. Dør til leilighet er også av nyere dato, og ser bra ut. Det mangler beslag under dør på utsiden. Årsaken til avvikene er feil utførelse under montering. Garasjeport må i følge eier kappes nede på grunn av at gulv er støpt for høyt.
 - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I stue 1 etg. er det målt 17 mm avvik i hele rommet. I stue i u-etg. er det målt 25 mm avvik i hele rommet.
 - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er noen dører som har mindre synlige skader. Noen dører tar i karm. Noen dører har løse håndtak/dørvidere
 - Overflater vegger og himling, bad hovedetasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er nært dusj. Men det er tilsynelatende ikke utsatt for mye vann, og det skyldes at dusjing gjøres i dusjkabinett.
 - Overflater gulv bad hovedetasje: Det er påvist avvik på varmekilde. Varmekabel er defekt. Årsaken er ukjent.
 - Sluk, membran og tettesjikt bad hovedetasje: Det er

- påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rørgjennomføringer gjennom vinylbelegg er ikke fagmessig utført. Det er ikke synlig belegg/membran gjennom hele klemringen rundt hele veien, og man kan dermed ikke fastslå med sikkerhet at dette er tett. Det er også sprekker i klemring.
- Overflater vegger og himling, bad u.etg: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er flere punkteringer på plater, og flere steder hvor det ikke er benyttet riktige monteringsdetaljer, som f.eks nede mot flis. Der er det ikke fuget, eller benyttet sokkellist. Årsak er feil utførelse og at brukere har boret og laget hull i platene opp gjennom årene.
 - Overflater gulv bad u.etg: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.
 - Ventilasjon, bad u.etg: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
 - Overflater og innredning, kjøkken hovedetasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det mangler front på oppvaskmaskin. Det er noen synlige hakk og skader på fronter/innredning men ikke omfattende. Det mangler fug mellom benkeplate og vegg, og i våtsoner kan dette innebære en risiko for fuktskader under innredning. Det er en trapping på innredning/benkeplate for å tilpasse innredning til vindu.
 - Avtrekk, kjøkken hovedetasje: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Det er godt avtrekk. Det burde ha vært en ventil i yttervegg for tilluft. Det er kun spalter i vinduer, og det kan bli litt lite luft inn når ventilator står på fullt.

- Overflater og innredning, kjøkken u.etg: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er fuktskader på skapdører og skrog til benkeskap under servant. Årsaken er uviss, det kan ha vært en lekkasje på vann/avløp eller det kan være søl fra oppvask som har forårsaket dette. Det var ingen vannsøl/fukt på befaringsdagen.
- Avtrekk, kjøkken u.etg: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberør som er fra byggeår 1965 er så gamle at forventet levetid er brukt opp, eller snart brukt opp.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- 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. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år El-tilkobling er ikke iht. dagens forskrift, men var det på installasjonstidspunktet. Overtrykk går rett på grunn, og tankes forventede brukstid er brukt opp.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- 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.

Forhold som har fått TG3:

- Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Alder kan ikke fastslås. Det har vert mosegrodd, men mose er fjernet iflg. eier. Tidligere tilstandsrapport bekrefter mose, og at noe av shingel er/har vært løse. Årsak er alder. Det er betydelige tegn til fukt i taktro.

Dette kan komme av lekkasjer, og det kan komme av kondens. Sannsynligvis en kombinasjon av begge deler. Dette avviket handler kun om utvendig taktekking, men det er veldig viktig å se dette avviket i sammenheng med avvik under takkonstruksjon/loft og nedløp og beslag.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det er skader på nedløpsrør. Rørene var til dels frosset og fulle av is på befaringsdagen, og skadene kan skyldes dette. Noen stader var rørene gått helt av, og det var det store isdannelser som følge av dette. Årsaken til frosset rør kan være at varmetap fra huset, fører til at snø smelter , og når vannet renner ned i renner og nedløp, så fryser det igjen, siden det ikke finnes tilsvarende varme der. Det var mye snø på befaringsdagspunktet, og mye istapper fra takrenner, og nedløp var åpenbart tette av is.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er fra loft/

kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder på taksperrer, men disse vurderes som mindre alvorlig, og det er ikke påbegynt fukt/råteskader på disse. Det er registrert sterk misfarging på taktro, samt påbegynte fukt/råteskader. Det er målt opp til 45 vektprosent fukt i taktro. Årsaken til alle disse avvikene er sannsynligvis en kombinasjon av lekkasje i taktekking og dannelsen av kondens på kaldloft som følge av for lite lufting på kaldloft, manglende dampsperre i tak over 1 etg og for dårlig isolasjon i tak over 1 etg. Årsaken til lekkasje på taktekking antas å være alder. Årsaken til det øvrige er feil utførelse.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ikke mulig å vurdere dekket på noen av plattingene på grunn av store mengder snø og is. Rekkverk vurderes under Helse, Miljø og sikkerhet. Det er ikke mulig å besiktige taktekking, men på grunn av alder gis TG2, og man bør følge med om det oppstår lekkasje og på sikt bytte tekking. Det er synlige fuktskjolder på bjelker i tak i garasjen. Det er også påbegynte råteskader og forhøyede fuktverdier ca. 23 vektprosent, i enkelte bjelker. Årsaken antas å være lekkasje i taktekking.

- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noen synlige skader i

laminat. Noen steder, f.eks i gang/Vindfang ved inngang, er det tegn på fuktskader/svelling på laminatgulv. Det er også noen steder noe dårlig tilpasning av laminat fra da den ble lagt. Det mangler litt listverk her og der, og noen steder er ikke overflater helt ferdige. Vegger er malte etter byggeår, med varierende alder.

- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale i kjøkken i 1 etg. Sotluke er nært/inni en vegg. Det er for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale på gulv i stue i 1 etg. Det er mindre sprekker i pipe i 1 etg, ved peisovn, men det antas kun i puss. Det er brennbart gulv under sotluke i kjeller.

- Krypkjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det ble målt fukt flere steder, og med kun ett unntak var det ikke forhøyede verdier. På ett sted, nært vegg til soverom, var det ca. 20 vektprosent, og påbegynte lettere råteskader. Det var nært en yttervegg, så det kan ha sammenheng med dårlig lufting av bordkledning. Det var også under badet i 1 etg, og kan stamme fra en lekkasje der. Det kan være fra kondens på kobberrør.

- Sluk, membran og tettesjikt, bad u.etg: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kunne ikke med sikkerhet påvises membran i

sluken. Det er i alle fall ingen membran som går forbi sluken og under klemringen. Klemringen er heller ikke skrudd fast, den sitter kun med en skrue, og den er ca. halvveis skrudd ned. - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrert oppvaskmaskin, ellers medfølger kjøleskap og stekeovn.

TV/Internett/Bredbånd

Eier har internett levert av Signal.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Trygg, polisenummer

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og el.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 400 000

Omkostninger kjøper

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

86 390 (Omkostninger totalt)
103 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
106 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 486 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 503 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 506 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 786 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på 4 terminer av kr 4.196,50
Årlig renovasjon kr 6.771 fordeler seg over 6

terminer av kr 1.128,50(140l dunk)

Formuesverdi primærbolig

Kr 661 177 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 644 709 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 325 i Alstahaug kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1820/37/325:
26.08.1965 - Dokumentnr: 3162 - Bestemmelse om veg
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt. Kjøper har å respektere gjeldende regulering og avgi nødvendig gategrunn vederlagsfritt.

04.03.2026 - Dokumentnr: 247907 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Rede Eiendomsmegling AS
Org.nr: 979 158 580
Elektronisk innsendt

29.08.1964 - Dokumentnr: 2910 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1820 Gnr:37 Bnr:307

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelser hos Alstahaug kommune.

Det foreligger tegninger datert 08.01.1965 men disse stemmer ikke med dagens bruk. Følgende søknadspliktige endringer er gjort: U.etg er utsprengt og innredd til hybel(ikke byggemeldt) samt der er etablert et soverom der det skulle vært kull/ved og hush. Vaskerommet er i dag innlemmet i hybel og gang til hovedplan. Alle rom i u.etg er ikke byggemeldt eller forsøkt godkjent hos kommunen. I hovedetasjen er følgende endringer gjort: Entre er tatt bort og det er etablert et større soverom. Soverom nr 3 er tatt vekk til fordel for større stue og det var inntegnet vindu som nå er utgang til balkong.

Det foreligger godkjente tegninger med saksnummer 30/80 for tilbygg av garasje. Dette er et søknadspliktig forhold som skulle vært avsluttet med ferdigattest eller brukstillatelse.

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at

kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Fra FV 17 tar man av på FV 143 også direkte inn på Huldreveien, som er en kommunal vei. Fra Huldreveien tar man av på eiendommens private innkjørsel. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann med privat stikkledning. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg med privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert for boliger med tilhørende anlegg, og er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med plan-ID 201622. Vedtatt 14.12.2016 og reguleringsplan Områderegulering på Stamnesmarka øvre, plan-ID nummer 20140050 med ikrafttredelse 17.4.2020. Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Eier leier ut hybel i dag til kr 8.000 ink strøm og internett.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv. no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige 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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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 50.000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900 ,- oppgjørshonorar kr 5.500 ,- og visninger kr 2.000 ,- avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er ink mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 921059833
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

10.03.2026



Enebolig
Huldreveien 6, 8800 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 37, bnr. 325

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 Rapportdato: 26.02.2026 Oppdragsnr.: 22695-1000 Referansenummer: QR9228
Autorisert foretak: Verity AS Sertifisert Takstingeniør: Sebastian Schneider Vår ref: Sebastian Schneider



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.co
m
915 99 084



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1965 som har sett noe oppgradering og vedlikehold, men som fortsatt står foran en del. Det som er mest akutt vil være å få kontroll over fuktnivåene på kaldloftet. Det anbefales derfor å prioritere å bytte taktekking, etablere tilfredsstillende ventilasjon av kaldloft og isolere og etablere dampsperre mellom 1 etg. og kaldloft. Det antas at dette vil løse problemene. Ellers er det to våtrom som står foran totalrenovering, men dette anses ikke for å være akutt. Utover dette er del mindre vedlikeholdsarbeider som må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er opplyst av eier at det er pappshingel som taktekking. Taket var snødekt på befaingsdagen, og kun besiktiget fra bakken og fra kaldloft. Det er også tatt dronebilder, men ingenting av tekking var synlig på grunn av snø. Alder ikke mulig å fastslå. Renner og nedløp består delvis av lakkert stål og delvis av plast. Alder ikke mulig å fastslå med sikkerhet. Det opplyses av eier at nedløp går ned i bakken og ledes bort i overvannssystem, men dette kunne ikke fastslås av takstingeniør på grunn av store mengder snø. Stige for feier finnes på taket, men man kan kun skimte den gjennom snøen. Bindingsverk av trestendere. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Det opplyses av eier at det er 10 cm mineralull. Det er uvisst om det er dampsperre i vegger. Det er innvendig kledd med malte sponplater. Det er ikke mulig å fastslå alder på utvendig kledning.

Takbjelker av tre og undergurter av tre. Taktro av tre. Vinduer er av to lags glass, med rammer av tre. Det er vanskelig å fastslå alder på alle vinduer, men alle vurderes til å være vesentlig nyere enn byggeår. To vinduer i kjeller er fra 2021. Noen av vinduene i 1 etg. er fra ca. 2000 i følge eier. Inngangsdører til hoveddel og utleiedel er av nyere dato med malte/lakkerte overflater. Inngangsdør til garasje er av eldre type, trefyllingsdør med malt panel utvendig. Alle dører har malte/lakkerte trekarmen. Balkongdør av eldre alder, i tre med malte overflater. Det opplyses at ytterdør til hoveddel er fra 2023 og til utleiedel fra 2025. Dør til hoveddel har elektronisk kodelås. Dør til garasje er av eldre dato, men fungerer fint. Garasjeport er av eldre dato, en port av tre uten isolering. Porten ser ut til å fungere fint. Den var ikke mulig å lukke helt igjen på befaringsdagen, og det opplyses av eier at det er på grunn av at gulv er støpt litt for høyt og at porten må kappes. Det er også en ytterdør som tidligere var husets hovedinngang. Denne er på baksiden av huset, og går inn på ett av soverommene i 1 etg. Denne var ikke mulig å åpne på grunn av snø/is, og er ikke i bruk i følge eier. Denne var ikke mulig å besiktige detaljert. Den er nyere enn byggeår, men ukjent alder. Takterasse oppå garasjetaket. Terrassegulv er av trykkimpregnert terrassebord og rullepapp som undertak/taktekking mot garasje under. Det er i tillegg en platting på baksiden av huset med trykkimpregnerte terrassebord som dekke/gulv. Garasje med terrasse er oppført i 1980 og platting på baksiden av huset er bygget i 2022 (opplyst av eier).

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det ulike typer av laminat på alle gulv. Det er av varierende alder, men alt er nyere enn byggeår. Eksakt alder er ikke mulig å fastslå. På vegger er det malte plater og noen steder malt tapet. I himling er det malte himlingsplater.

Mellom 1 etg og u-etg er det bjelkelag av trebjelker. Bjelkelaget har normal stivhet for byggeår. I u-etg er det antatt støpt gulv under et tregulv på tilfarere, men løsning kan ikke fastslås med 100 % sikkerhet.

Pusset pipe av murt teglstein. En side i kjeller er ikke mulig å besiktige på grunn av et kjøleskap. Innvending gulv i u-etg er antatt å bestå av støpt betonggulv med oppforet tregulv på tilfarere. Grunnmur er støpt betongmur som er utvendig malt/slemmet og innvendig påforet med trestendere og mineralull og sponplater. Det er benyttet dampsperre i vegger. Dette er en omdiskutert løsning, og kan være risikabel dersom veggen ikke har anledning til å puste på utsiden. Men det er ingen tegn til at dette har forårsaket skader i dette tilfellet. Det ble bare boret hull og målt på ett sted. Men det ble gjort en visuell kontroll i alle el- bokser på denne veggen i huset, altså husets bakre kjellervegg. Det var ingen tegn til fukt eller lukt noe sted, og derfor ble det ikke gjort ytterligere målinger/hulltakinger.

En mindre del av u-etg er ikke innredet og betegnes som krypekjeller. I dette rommet er underlaget "nakent" berg med avgående høyde. Det er montert luftavfuktersystem i rommet for å redusere fuktighet i rommet. Luftfuktigheten virket tilfredsstillende, men ikke målt. Det er en risiko for at vann kan følge berget og renne inn i huset. Men det er ikke tegn på at dette foregår i dag. Relativt bratt tretrapp med lukkede inntrinn, laminat overflate på trinn, og trappeniser av aluminium. Side kledd igjen med spiler, så rekkverk ikke nødvendig. Håndløper på ene siden. Noen malte glatte dører og noen formpressede dører. Alle dører har malte trekarmen. De fleste er nyere enn byggeår, men alder er ikke mulig å fastslå

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad er av ukjent alder. Det er åpenbart at ting er gjort etter byggeår, men omfang kan ikke fastslås og dermed heller ikke aktuell byggeforskrift. Det er vegger med malt strie/tapet malt med våtromsmaling. Gulv er belegget av ukjent kvalitet men tilsynelatende vesentlig nyere enn byggeår. Under gulvbelegg er det påstøp med varmekabel (defekt). Det er plastrør til avløp og plastsluk. Det er vannrør av kobber. Dusjkabinett fra 2025. Innredning fra 2025 og det er spilevegger rundt innredning er også fra 2025. Vegger er antatt av spon eller trefiberplater antatt fra byggeår. De er dekket med tapet og malt med våtromsmaling. I tak er det malte himlingsplater. Både vegger og tak er malt av nåværende i 2025. Støpt gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Alder er ikke mulig å fastslå. Det er i tillegg til varmekabler, montert stråleovn på vegg. Det er vegger med våtromsmaling på tapet på vegger, og vinylbelegg på gulv. Gulvbelegg ligger på støpt gulv med godt fall. Innredning og dusjkabinett av nyere dato. Disse er fra 2025. WC er av eldre dato. På befaringsdagen var innredning løs fra veggen. Men eier har i ettertid reparert dette, og dokumentert med bilder. Avvik lukket. Fuktstyrt vifte ved dusjkabinett. Det ble ikke avdekket unormale forhold/forhøyede fuktverdier. Det ble målt 7 vektprosent fukt. Det ble målt rett inn i hull, og nedover i hull. Det ble brukt et hull fra tidligere tilstandsrapport. Hullet var 73 mm. Det ble brukt Protimeter MMS3 med hammerelektrode. Det er brukt sponplater på soverom, ca. 63 mm stendere, mineralull som isolasjon, og det som kunne se ut som rupanel mot badet.

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Det er et bad med malte våtromsplater på vegger og malte fliser på gulv. Alder kan ikke fastslås på noen av overflatene og heller ikke når badet er bygget.
Eldre malte baderomsplater og malte himlingsplater
Malte fliser på gulvet.
Det er ikke synlig membran i sluk. Vegger har et tettesjikt, men dette er eldre våtromsplater som ikke er fagmessig monterte.
Innredning og dusjkabinett av nyere dato med servant. WC av eldre dato og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking ble foretatt fra kjøkken bak oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin ble demontert. Treverket var så tørt at fuktmåleren ikke slo ut.

KJØKKEN
Hvit/Beige innredning med malte profilerte fronter og laminerte/folierte skrog. Benkeplate av laminat med dobbel servant. Eneste integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin. Det er ikke mulig å fastslå alder på kjøkkenet.
Ventilator med kullfilter og ingen utluft. Alder ikke mulig å fastslå. Test utført og avtrekk fungerer bra.
Kjøkkeninnredning med hvite malte profilerte fronter. Det er kun oppvaskmaskin som er integrert. Komfyr, vaskemaskin og kjøleskap er løst. Innredning er av nyere dato men alder kan ikke fastslås. Det står en komfyr, et kjøleskap og en vaskemaskin på kjøkkenet, men disse er ikke av integrert type.
Det er montert ventilator over komfyr, med godt dimensjonert rør ut gjennom ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør av kobber, antatt fra byggeår, men ikke mulig å fastslå alder på alt. Noe rene kobberrør, og noe plastbelagte kobberrør.
Avløpsrør som er synlige, er utelukkende av plast. Noe antas å være fra byggeår, noe kan være nyere. Det er ikke mulig å fastslå eksakt alder på alt.
Ventilasjon er naturlig, med spalter i vinduer og mekanisk avtrekk fra begge bad. Dette i tillegg til avfukter, med fuktutkast i kryperom. Luft til luft varmepumpe, 2 stk. Det er en i utleiedel fra 2025 av merke Mitsubishi. Den i hoveddel er fra 2018 av merke Fujitsu. 300 liters bereder fra 1996 fra OZO.
Elektrisk anlegg består av utstyr av varierende alder. Det er relativt nye fordeler/sikringsskap. Og anlegget består av en blanding av åpent og skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD
Det er synlig fjell i deler av kjeller. Det antas derfor at byggegrunn er fjell generelt.
Det er opplyst i forrige selgers egenerklæring at drenering på sørøst og sørvest side er byttet i 2017. Nordøst side er trolig fra byggeår. Løsningene er antatt og kan ikke fastslås med 100% sikkerhet
Huset ligger i skrått terreng med fall mot huset. Antatt for det meste fjell enten i dagen, eller like under vekstmasser.
Det er ikke kjent om det er byttet vannledninger helt ut til kommunale hovedledninger. Det er synlige plastrør til avløp i kjeller. Material på vannledning kunne ikke fastslås på dagens befaring, men en tilstandsrapport fra 2024 opplyser om at den er av jern.

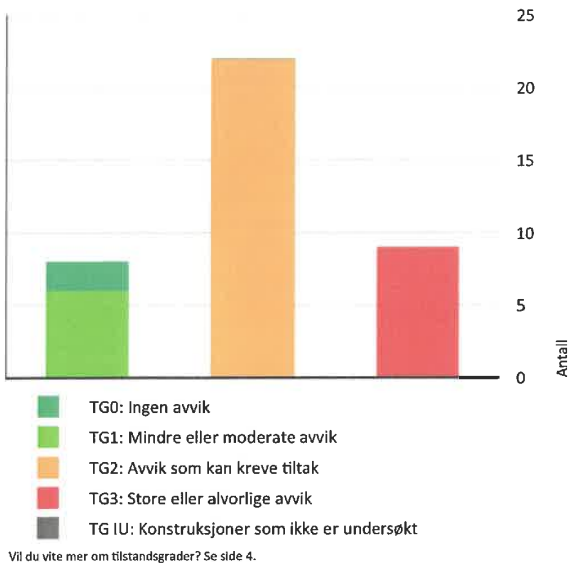
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det bør måles Radon.

Arealer		Gå til side
Befaring - og eiendomsopplysninger		Gå til side
Teknisk verdi bygninger	4 250 000	
Forutsetninger og vedlegg		Gå til side
Lovlighet		Gå til side

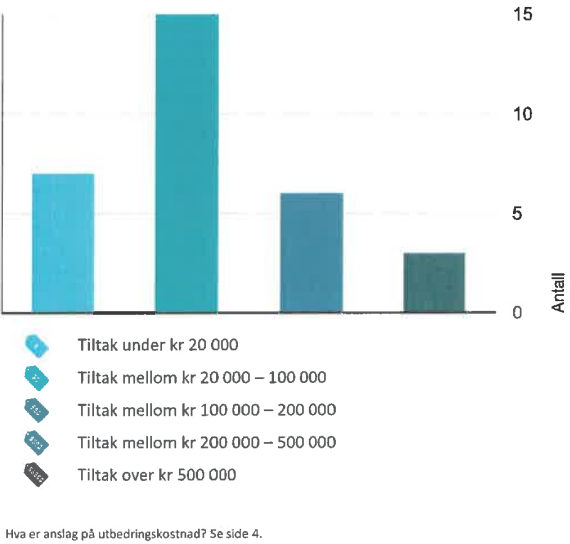
Enebolig
▪ Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger tegninger fra byggeår og fra 1980 når garasjen ble bygget.
Det er gjort følgende endringer uten at det finnes godkjente tegninger på det:
Ett soverom i 1 etg. nærmest stue er fjernet og lagt til stuen. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og gammel dør mellom kjøkken og entre er bygget igjen, og planløsning på kjøkken er endret.
Vindfang er fjernet og tatt i bruk til soverom.
Toalettrom er innlemmet i bad.
Det er innredet ett soverom og vindfang i kjeller tilhørende hoveddel.
Det er etablert en utleiedel med egen inngang i kjeller, som inneholder soverom, stue, kjøkken og bad.
Utleiedel er ikke omsøkt/godkjent.
Balkondør er satt inn som adkomst til terrasse. Dette finnes på tegninger fra 1980 med det ser ut til at balkondør da var fra soverom, nå er den fra stue.
Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig besiktigelse er gjort fra bakken og med drone. Det var betydelige mengder snø og is på befaringsdagen. Opplysninger om årstall er gitt av eier, og tidligere salgsoppgaver/egenerklæringer. Arealer er målt iht. NS3940 og er beskrevet ut fra dagens bruk og ikke byggemeldte tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Anvendelse
Boligformål

Standard

Boligen har gjennomgående ganske normal/gjennomsnittlig standard. Det er malt liggende kledning utvendig, pappshingel på tak. Innvendig malte flater og laminat på gulv.

Vedlikehold

Boligen har blitt delvis godt vedlikeholdt, men har fortsatt noe vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Det ble bygget garasje som er bygget sammenhengende med huset.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er opplyst av eier at det er pappshingel som taktekking. Taket var snødekt på befalingsdagen, og kun besiktiget fra bakken og fra kaldloft. Det er også tatt dronebilder, men ingenting av tekking var synlig på grunn av snø. Alder ikke mulig å fastslå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Alder kan ikke fastslås. Det har vert mosegrodd, men mose er fjernet iflg. eier. Tidligere tilstandsrapport bekrefter mose, og at noe av shingel er/har vært løse. Årsak er alder. Det er betydelige tegn til fukt i taktro. Dette kan komme av lekkasjer, og det kan komme av kondens. Sannsynligvis en kombinasjon av begge deler. Dette avviket handler kun om utvendig taktekking, men det er veldig viktig å se dette avviket i sammenheng med avvik under takkonstruksjon/loft og nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Tiltak er å skifte taktekking. Konsekvensen av å ikke gjøre dette snart, kan være ytterligere fuktskader i underliggende konstruksjoner. Merk at at kostnadsestimat for dette avviket KUN tar høyde for å skifte utvendig taktekking til ny tilsvarende taktekking. Og dette bør ses i sammenheng med/uføres samtidig som avvik beskrevet under takkonstruksjon/loft og nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dronebilde av snødekket ta. Ikke mulig å inspisere taktekking.



Dronebilde av snødekket ta. Ikke mulig å inspisere taktekking.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp består delvis av lakkert stål og delvis av plast. Alder ikke mulig å fastslå med sikkerhet. Det opplyses av eier at nedløp går ned i bakken og ledes bort i overvannsystem, men dette kunne ikke fastslås av takstingeniør på grunn av store mengder snø. Stige for feier finnes på taket, men man kan kun skimte den gjennom snøen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er skader på nedløpsrør. Rørene var til dels frosset og fulle av is på befalingsdagen, og skadene kan skyldes dette. Noen stader var rørene gått helt av, og det var det store isdannelser som følge av dette. Årsaken til frosset rør kan være at varmetap fra huset, fører til at snø smelter , og når vannet renner ned i renner og nedløp, så fryser det igjen, siden det ikke finnes tilsvarende varme der. Det var mye snø på befaringsdagspunktet, og mye istapper fra takrenner, og nedløp var åpenbart tette av is.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Foreslått stråktiltak er å skifte/repasere defekte nedløpsrør, og sørge for at disse ikke lekker. En utfordring vil være at frostsprenging igjen oppstår, og lekkasjer oppstår på nytt. Det er flere muligheter for å unngå dette, men det kan være omfattende. Etterisolering av tak mellom stue 1 etg og kaldloft, montering av dampsperre, og bedre lufting av kaldloft vil hindre snøsmelting. Varmekabler i takkrenne/nedløp kan være et alternativ, men mer som en nødløsning. Dette må vurderes ut fra hvor stort problemet er.

Anbefalt tiltak er å isolere tak mellom stue og 1 etg, montere dampsperre og forbedre lufting av kaldloft, for så å skifte ut alle renner og nedløp i sammenheng med skifting av tak.

Konsekvensen av å ikke gjøre noe (med renner og nedløp), vil være fuktskader på utvendig kledning, dører og vinduer.

Kostnadsestimat gjelder kun reparasjon av nedløpsrør og renner, Men det anbefales utført sammen med avvik under taktekkning og takkonstruksjon/loft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Isdannelse som følge av lekkasje på nedløpsrør



Isdannelse som følge av lekkasje på nedløpsrør



Nedløpsrør er gått av i en sammenføyning



Pipehatt av nyere dato, opplyst av eier.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk av trestendere. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Det opplyses av eier at det er 10 cm mineralull. Det er uvisst om det er dampsperre i vegger. Det er innvendig kledd med malte sponplater. Det er ikke mulig å fastslå alder på utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis dårlig mulighet for luft å komme bak kledning. Noen steder er kledning ført for langt ned mot terreng, og mot terrasse. Der det er tilstrekkelig lufting, mangler det tetting mot mus (musbånd). Det er ikke synlige tegn på fuktskader, men på noen steder, lengst ned på veggene, er det målt forhøyede verdier opp til rundt 20 vektprosent. Årsaken er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales lokale tiltak for å bedre lufting og sikre kledning mot fukt/slagregn. Det anses ikke som nødvendig å bytte all kledning med mindre man ønsker å modernisere og etterisolere hele huset. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, KAN være fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat gjelder lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendig kledning



Utvendig kledning



Bildet illustrer lufing som anses som tilstrekkelig.

1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takbjelker av tre og undergurter av tre. Taktro av tre

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på taksperrer, men disse vurderes som mindre alvorlig, og det er ikke påbegynt fukt/råteskader på disse. Det er registrert sterk misfarging på taktro, samt påbegynte fukt/råteskader. Det er målt opp til 45 vektprosent fukt i taktro. Årsaken til alle disse avvikene er sannsynligvis en kombinasjon av lekkasje i taktekkning og dannelse av kondens på kaldloft som følge av for lite lufting på kaldloft, manglende dampsperre i tak over 1 etg og for dårlig isolasjon i tak over 1 etg. Årsaken til lekkasje på taktekkning antas å være alder. Årsaken til det øvrige er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering må etableres.
• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Taktekking må utbedres (allerede beskrevet under taktekkning).

Det er min faglige vurdering at taktro kan gjenbrukes dersom taktekking utbedres snarlig. Men man må da leve med en misfarging, denne vil ikke forsvinne. Ønsker man en taktro uten misfarging, må denne byttes. Det må monteres dampsperre mellom 1 etg. og kaldloft, og etterisolere loftet.

Konsekvensen av å ikke gjøre disse tiltakene ganske snart, vil kunne føre til at fuktproblematikken fortsetter, med råteskader på taktro og sperrer.

Kostnadsestimat omfatter demontering av himlingsplaterplater i 1 etg, montering av dampsperre og nye takplater, samt isolasjon på loft og utbedring av lufting/ventilasjon. Taktekking, renner og nedløp er hensyntatt andre steder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Taktro av tre er misfarget etter lengre tids fuktbelastning.



Taktro av tre er misfarget etter lengre tids fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Måler 47 vektprosent fukt i taktro



Manglende isolasjon

TG 2 Vinduer

Vinduer er av to lags glass, med rammer av tre. Det er vanskelig å fastslå alder på alle vinduer, men alle vurderes til å være vesentlig nyere enn byggeår. To vinduer i kjeller er fra 2021. Noen av vinduene i 1 etg. er fra ca. 2000 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er avvik i omrammingsdetaljer. Omrammingsbord er for det meste ført helt ned til beslag/vannbrett. Dette fører til at omrammingsbord får suge opp vann gjennom endeved. Det er målt forhøyede fuktverdier noen steder, opp mot 33 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det bør gjøres en gjennomgang av alle innsetts/omrammingsdetaljer, måle fukt og utbedre der det er fukt, eller brukt løsninger med høy risiko for fukt. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at treverket begynner å råtne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig balkongdør



Defekt låsemekanisme balkongdør



Innvendig balkongdør 1 etg.



Ytterdør kjeller,

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdører til hoveddel og utleiedel er av nyere dato med malte/lakkerte overflater. Inngangsdør til garasje er av eldre type, trefyllingsdør med malt panel utvendig. Alle dører har malte/lakkerte trekarmer. Balkongdør av eldre alder, i tre med malte overflater. Det opplyses at ytterdør til hoveddel er fra 2023 og til utleiedel fra 2025. Dør til hoveddel har elektronisk kodelås. Dør til garasje er av eldre dato, men fungerer fint. Garasjeport er av eldre dato, en port av tre uten isolering. Porten ser ut til å fungere fint. Den var ikke mulig å lukke helt igjen på befaringsdagen, og det opplyses av eier at det er på grunn av at gulv er støpt litt for høyt og at porten må kappes. Det er også en ytterdør som tidligere var husets hovedinngang. Denne er på baksiden av huset, og går inn på ett av soverommene i 1 etg. Denne var ikke mulig å åpne på grunn av snø/is, og er ikke i bruk i følge eier. Denne var ikke mulig å besiktige detaljert. Den er nyere enn byggeår, men ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør har defekt/løs låsemekanisme. Balkongdør er av eldre alder, og utskifting bør vurderes. Ytterdør til hoveddel er av nyere dato, og ser bra ut. Omrammingsbord går litt for nært bakken, noe som kan føre til oppsug av fukt. Dør til leilighet er også av nyere dato, og ser bra ut. Det mangler beslag under dør på utsiden. Årsaken til avvikene er feil utførelse under montering. Garasjeport må i følge eier kappes nede på grunn av at gulv er støpt for høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør har løst/ødelagt låsemekanisme og anbefales byttet på grunn av alder. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er ikke akutt, men på sikt vil det kunne bli umulig å åpne/lukke døren, og fukt og vannskader kan oppstå. På kort sikt kan det være tilstrekkelig å reparere låsemekanisme. Det bør monteres beslag nedenfor døren til leilighet, og vurdere om omrammingsbord til hoveddør bør kappes litt lengre opp. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil på lengre sikt kunne være råteskader i området rundt dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør til hus innvendig



Ytterdør til utleiedel mangler beslag



Garasjeport



Dør til garasje og dør til hus til høyre

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterasse oppå garasjetaket. Terrasegulv er av trykkipregnet terrassebord og rullepapp som undertak/taktekking mot garasje under. Det er i tillegg en platting på baksiden av huset med trykkipregnerte terrassebord som dekke/gulv. Garasje med terrasse er oppført i 1980 og platting på baksiden av huset er bygget i 2022 (opplyst av eier).

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å vurdere dekket på noen av plattingene på grunn av store mengder snø og is. Rekkverk vurderes under Helse, Miljø og sikkerhet. Det er ikke mulig å besiktige taktekking, men på grunn av alder gis TG2, og man bør følge med om det oppstår lekkasje og på sikt bytte tekking. Det er synlige fuktskjolder på bjelker i tak i garasjen. Det er også påbegynte råteskader og forhøyede fuktverdier ca. 23 vektprosent, i enkelte bjelker. Årsaken antas å være lekkasje i taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tiltak for å lukke avvik er å bytte tekking. Konsekvensen av ikke gjøre noe, vil til slutt kunne bli større lekkasjer. Det er påbegynte råteskader i bjelker. Men det er ikke tegn til svikt i konstruksjon. Det bør gjøres nærmere undersøkelser og vurdere tiltak. Det er min vurdering at dersom taktekking byttes, så kan bjelkene repareres med lokale utbedringstiltak. Kostnadsestimat er basert på ny tekking, og lokal utbedring av bjelker og nytt dekke på terrasse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forhøyede fuktverdier og råteskader i bjelker i garasjetak



Tekking og beslag fra siden



Tekking og beslag fra siden



Dronebilde som viser terrasse med snø

INNVEDIG

TG 3 Overflater

På gulv er det ulike typer av laminat på alle gulv. Det er av varierende alder, men alt er nyere enn byggeår. Eksakt alder er ikke mulig å fastslå. På vegger er det malte plater og noen steder malt tapet. I himling er det malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noen synlige skader i laminat. Noen steder, f.eks i gang/Vindfang ved inngang, er det tegn på fuktskader/svelling på laminatgulv. Det er også noen steder noe dårlig tilpasning av laminat fra da den ble lagt. Det mangler litt listverk her og der, og noen steder er ikke overflater helt ferdige. Vegger er malte etter byggeår, med varierende alder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ingenting her som er akutt med konsekvenser av betydning. Dette avviket er av ren estetisk karakter. Det er nødvendig med en del utbedring og oppussing/ferdigstillelse for å lukke avvik og få TG1 eller TG0, men det får ingen konsekvenser om dette ikke gjøres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gulv soverom 1 etg. Mindre skader



Gulv gang 1 etg. Mindre skader



Gulv kjøkken 1 etg. mindre skader



OSB plate med uferdig overflate

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom 1 etg og u-etg er det bjelkelag av trebjelker. Bjelkelaget har normal stivhet for byggeår. I u-etg er det antatt støpt gulv under et tregulv på tilfarere, men løsning kan ikke fastslås med 100 % sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue 1 etg. er det målt 17 mm avvik i hele rommet.

I stue i u-etg. er det målt 25 mm avvik i hele rommet.

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.

Ingen konsekvens utover skjevhet og en TG i tilstandsrapport. Ingen umiddelbar kostnad.

TG 3 Pipe og ildsted

Pusset pipe av murt teglstein. En side i kjeller er ikke mulig å besiktige på grunn av et kjøleskap

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale i kjøkken i u-etg. Sotluke er nært/inni en vegg. Det er for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale på gulv i stue i 1 etg. Det er mindre sprekker i pipe i 1 etg, ved peisovn, men det antas kun i puss. Det er brennbart gulv under sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Sotluke må flyttes eller brennbar vegg må flyttes/kles inn med ubrennbart materiale. Det må etableres større ildfast plate foran peisovn. Det må etableres ubrennbar plate foran sotluke. Riss i murpuss er ikke noe som krever tiltak som følge av dagens bruk, men for å lukke avvik må disse repareres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ny peisovn i 2025

Tilstandsrapport



Sotluke for nært brennbart materiale.



Riss i pipe

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvending gulv i u-etg er antatt å bestå av støpt betonggulv med oppforet tregulv på tilfarere. Grunnmur er støpt betongmur som er utvendig malt/slemmet og innvendig påforet med trestendere og mineralull og sponplater. Det er benyttet dampsperre i vegger. Dette er en omdiskutert løsning, og kan være risikabel dersom veggen ikke har anledning til å puste på utsiden. Men det er ingen tegn til at dette har forårsaket skader i dette tilfellet. Det ble bare boret hull og målt på ett sted. Men det ble gjort en visuell kontroll i alle el- bokser på denne veggen i huset, altså husets bakre kjellervegg. Det var ingen tegn til fukt eller lukt noe sted, og derfor ble det ikke gjort ytterligere målinger/hulltakinger.



Fuktmåling

TG 3 Kryp kjeller

En mindre del av u-etg er ikke innredet og betegnes som krypekjeller. I dette rommet er underlaget "nakent" berg med avgående høyde. Det er montert luftavfuktersystem i rommet for å redusere fuktighet i rommet. Luftfuktigheten virket tilfredsstillende, men ikke målt. Det er en risiko for at vann kan følge berget og renne inn i huset. Men det er ikke tegn på at dette foregår i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypekjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble målt fukt flere steder, og med kun ett unntak var det ikke forhøyede verdier. På ett sted, nært vegg til soverom, var det ca. 20 vektprosent, og påbegynte lettere råteskader. Det var nært en yttervegg, så det kan ha sammenheng med dårlig lufting av bordkledning. Det var også under badet i 1 etg, og kan stamme fra en lekkasje der. Det kan være fra kondens på kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Fuktnivå må følges med. Dersom man gjør utbedringer på andre avvik, som bad 1 etg, bordkledning etc. Kan man følge med utviklingen i krypekjeller, spesielt på det stedet hvor det ble målt fukt. Det er vanskelig å fastslå et konkret tiltak. Det settes et tilfeldig kostnadsestimat som dekker lokale utbedringer i bjelkelag over krypekjeller. Men det kan ikke fastslås at dette vil fjerne årsaken til fukt/råteskadene. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være at skadene utvikler seg, men det ikke grunn til å tro at dette vil skje raskt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypekjeller, avfukter



Fuktmåling krypekjeller

Tilstandsrapport



Fuktmåling krypekjeller



Fuktmåling krypekjeller

TG 1 Innvendige trapper

Relativt bratt tretrapp med lukkede inntrinn, laminat overflate på trinn, og trappeneser av aluminium. Side kledd igjen med spiler, så rekkverk ikke nødvendig. Håndløper på ene siden.



TG 2 Innvendige dører

Noen malte glatte dører og noen formpressede dører. Alle dører har malte trekarmmer. De fleste er nyere enn byggeår, men alder er ikke mulig å fastslå

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er noen dører som har mindre synlige skader. Noen dører tar i karm. Noen dører har løse håndtak/dørvridere.

Konsekvens/tiltak

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

En generell gjennomgang av dører og reparer/juster feilene.

Konsekvensen er av estetisk karakter om man ikke gjør noe, og at noen mekanismer som er løse, blir enda verre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Bad er av ukjent alder. Det er åpenbart at ting er gjort etter byggeår, men omfang kan ikke fastslås og dermed heller ikke aktuell byggeforskrift. Det er vegger med malt strie/tapet malt med våtromsmaling. Gulv er belegget av ukjent kvalitet men tilsynelatende vesentlig nyere enn byggeår. Under gulvbelegg er det påstøp med varmekabel (defekt). Det er plastrør til avløp og plastsluk. Det er vannrør av kobber. Dusjkabinett fra 2025. Innredning fra 2025 og det er spilevegger rundt innredning er også fra 2025.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er antatt av spon eller trefiberplater antatt fra byggeår. De er dekket med tapet og malt med våtromsmaling. I tak er det malte himlingsplater. Både vegger og tak er malt av nåværende i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu er nært dusj. Men det er tilsynelatende ikke utsatt for mye vann, og det skyldes at dusjing gjøres i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å lukke avvik må avstand fra dusj til vindu økes, eller vindu og innsetningsdetaljer byttes til materialer som er beregnet for mer vannbelastning. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være råteskader. Det regnes ikke som et akutt tiltak, da dusjing skjer i dusjkabinett. Kostnadsestimat tar høyde for å bytte til vindu av mer egnede materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu nært dusj.



Vegger og tak.
ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Alder er ikke mulig å fastslå. Det er i tillegg til varmekabler, montert stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Varmekabel er defekt. Årsaken er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Varmekabel bør skiftes. konsekvensen av å ikke gjøre det, kan på lengre sikt være fuktskader som følge av dårlig uttørring. Det er imidlertid lite risiko så lenge det dusjes i dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser måling av fall på gulv.

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av fall på gulv.



Bildet viser måling av fall på gulv.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er vegger med våtromsmaling på tapet på vegger, og vinylbelegg på gulv. Gulvbelegg ligger på støpt gulv med godt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer gjennom vinylbelegg er ikke fagmessig utført. Det er ikke synlig belegg/membran gjennom hele klemringen rundt hele veien, og man kan dermed ikke fastslå med sikkerhet at dette er tett. Det er også sprekker i klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved fuktmåling. Det er imidlertid en del ufagmessige løsninger som må utbedres dersom avvik skal kunne lukkes. Det er en anbefaling at badet på sikt totalrenoveres, men det er ikke akutt slik det ser ut idag. Det dusjes idag i dusjkabinett, og noe annet vil være frarådet med dagens løsning. Kostnadsetimat er kun basert på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling



Sluk



Sprekk i klemring og man kan se at belegg ikke kommer ut av klemringen slik det bør gjøre. Det er dermed ikke mulig å fastslå hvor belegget er avsluttet.



Sluk
ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning og dusjkabinett av nyere dato. Disse er fra 2025. WC er av eldre dato. På befaringsdagen var innredning løs fra veggen. Men eier har i ettertid reparert dette, og dokumentert med bilder. Avvik lukket.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Innredning



Innredning



Dusjkabinett



WC
ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte ved dusjkabinett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Spalte under dør



Vifte over dusjkabinett
ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke avdekket unormale forhold/forhøyede fuktverdier. Det ble målt 7 vektprosent fukt. Det ble målt rett inn i hull, og nedover i hull. Det ble brukt et hull fra tidligere tilstandsrapport. Hullet var 73 mm. Det ble brukt Protimeter MMS3 med hammerelektrode. Det er brukt sponplater på soverom, ca. 63 mm stendere, mineralull som isolasjon, og det som kunne se ut som rupanel mot badet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Det er et bad med malte våtromsplater på vegger og malte fliser på gulv. Alder kan ikke fastslås på noen av overflatene og heller ikke når badet er bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Eldre malte baderomsplater og malte himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er flere punkteringer på plater, og flere steder hvor det ikke er benyttet riktige monteringsdetaljer, som f.eks nede mot flis. Der er det ikke fuget, eller benyttet sokkellist. Årsak er feil utførelse og at brukere har boret og laget hull i platene opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Badet anbefales totalrenovert. Det imidlertid ingen akutt konsekvens da det dusjes i dusjkabinett. Noe annet frarådes på det sterkeste. Det kan i ytterste konsekvens oppstå fuktskader til tiliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet skal dekke nye overflater på vegger og tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke fagmessig montering av veggplater
KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Malte fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimatet skal dekke nye fliser på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fall på gulv
KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke synlig membran i sluk. Vegger har et tettesjikt, men dette er eldre våtromsplater som ikke er fagmessig monterte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kunne ikke med sikkerhet påvises membran i sluken. Det er i alle fall ingen membran som går forbi sluken og under klemringen. Klemringen er heller ikke skrudd fast, den sitter kun med en skrue, og den er ca. halvveis skrudd ned.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales en totalrenovering av badet. Det er ikke akutt, da det ikke er målt fukt i tilleggende konstruksjoner, men på sikt kan det oppstå problemer. Det anbefales ikke å ta vekk dusjkabinett og dusje på vegg. Kostnadsestimatet her tar høyde for ny gulvstøp og ny membran på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk hvor man kan se at skruer mangler på klemring, og ingen manskjett eller membran



Sluk hvor man kan se at skruer mangler på klemring, og ingen manskjett eller membran



Sluk hvor man kan se at skruer mangler på klemring, og ingen manskjett eller membran
KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og dusjkabinett av nyere dato med servant. WC av eldre dato og opplegg for vaskemaskin.



Innredning av nyere dato

Tilstandsrapport



Dusjkabinett av nyere dato



WC av eldre dato
KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vifte



Ingen luftespalte
KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt fra kjøkken bak oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin ble demontert. Treverket var så tørt at fuktmåleren ikke slo ut.



Fuktmåling fra kjøkken. Ingen fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite malte profilerte fronter. Det er kun oppvaskmaskin som er integrert. Komfyr, vaskemaskin og kjøleskap er løst. Innredning er av nyere dato men alder kan ikke fastslås. Det står en komfyr, et kjøleskap og en vaskemaskin på kjøkkenet, men disse er ikke av integrert type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det mangler front på oppvaskmaskin. Det er noen synlige hakk og skader på fronter/innredning men ikke omfattende. Det mangler fug mellom benkeplate og vegg, og i våtsoner kan dette innebære en risiko for fuktskader under innredning. Det er en trappning på innredning/benkeplate for å tilpasse innredning til vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer i dagens tilstand. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales likevel at det fuges mellom benkeplate og vegg for å unngå potensielle fuktskader. For å lukke avvik må skader repareres. Dette kan gjøres ved utskifting av fronter eller maling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapping/høydeforskjell på benkeplate



Oversiktsbilde av kjøkken 1 etg



Mangler fugemasse ved benkeplate



Fuktmåling på kjøkkengulv
ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert ventilator over komfyr, med godt dimensjonert rør ut gjennom ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er godt avtrekk. Det burde ha vært en ventil i yttervegg for tilluft. Det er kun spalter i vinduer, og det kan bli litt lite luft inn når ventilator står på fullt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det anbefales å sette inn en ventil i vegg på kjøkken. konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være an man trekker røyk ut av peisovn inn i stuen når ventilator står på fullt. Eller at man trekker fuktig luft ut av badet og inn i rommet, som helst burde vært dratt rett fra badet og ut i friluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekk testet med papirark. Fungerer bra
KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit/Beige innredning med malte profilerte fronter og laminerte/folierte skrog. Benkeplate av laminat med dobbel servant. Eneste integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin. Det er ikke mulig å fastslå alder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Det er fuktskader på skapdører og skrog til benkeskap under servant. Årsaken er uviss, det kan ha vært en lekkasje på vann/avløp eller det kan være søl fra oppvask som har forårsaket dette. Det var ingen vannsøl/fukt på befaringsdagen.

Det mangler også fug mellom benkeplate og vegg. Årsaken er at dette ikke ble gjort under montering.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å lukke avviket må skadete komponenter av innredning byttes. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er ikke noe annet enn estetisk.

Det bør fuges mellom benkeplate og vegg. Konsekvensen av å ikke gjøre det, kan bli fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende fug



Fuktmåling på kjøkkengulv



Fuktskadet skrog



Fuktskadete skapdører
KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter og ingen utluft. Alder ikke mulig å fastslå. Test utført og avtrekk fungerer bra.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekk testet og fungerer bra

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør av kobber, antatt fra byggeår, men ikke mulig å fastslå alder på alt. Noe rene kobberør, og noe plastbelagte kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Kobberør som er fra byggeår 1965 er så gamle at forventet levetid er brukt opp, eller snart brukt opp.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ingen umiddelbar konsekvens ved å ikke gjøre tiltak. Men skader kan plutselig oppstå. Det anbefales oppgradering til rør- i -rør i sammenheng med en fremtidig renovering av våtrom. Kostnadsestimat omhandler kun utskiftning av rør, ikke annet sanitærutstyr.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Kobberrør i krypekjeller

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør som er synlige, er utelukkende av plast. Noe antas å være fra byggeår, noe kan være nyere. Det er ikke mulig å fastslå eksakt alder på alt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- 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 er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Manglende lufting kan føre til at vannlåser suges tørre, og at det kommer lukt inn i huset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløpsrør i krypekjeller



Avløpsrør i krypekjeller

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon er naturlig, med spalter i vinduer og mekanisk avtrekk fra begge bad. Dette i tillegg til avfukter, med fuktutkast i kryperom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte under alle dører, monteres ventiler i alle oppholdsrom og en avtrekksvifte på badet bør gå kontinuerlig. Da vil korrekt luftstrøm etableres. Luft inn på oppholdsrom, og ut gjennom våtrom. Kosekvensen av å ikke gjøre noe, vil kunne være fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, 2 stk. Det er en i utleiedel fra 2025 av merke Mitsubishi. Den i hoveddel er fra 2018 av merke Fujitsu.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

300 liters bereder fra 1996 fra OZO.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

El-tilkobling er ikke iht. dagens forskrift, men var det på installasjonstidspunktet. Overtrykk går rett på grunn, og tankes forventede brukstid er brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at overtrykkventil kobles til avløpsledning i kjeller. Dette er relativt enkelt å få til. Ellers må man påregne at tanken må byttes etter hvert, og da med ny elektrisk fasttilkobling. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan bli at varmt vann renner inn i huset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmtvannstank i krypekjeller.



Varmtvannstank i krypekjeller.



Varmtvannstank i krypekjeller.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg består av utstyr av varierende alder. Det er relativt nye fordeler/sikringsskap. Og anlegget består av en blanding av åpent og skjult installasjon.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965 Det er ikke foretatt en total rehabilitering etter byggeår. Men det er nyere sikringsskap og deler av anlegget er sporadisk oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Nei Det opplyses at alt er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, med unntak av installasjoner i garasje.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er oversendt en rekke samsvarserklæringer, men det er ikke mulig å fastslå med sikkerhet om det er en komplett dokumentasjon.

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

Nei Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utført tilsyn fra DLE

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Det kan skje dersom det er svært kaldt, og man bruker komfyр og elbil lader samtidig.

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

Nei Ikke i følge eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

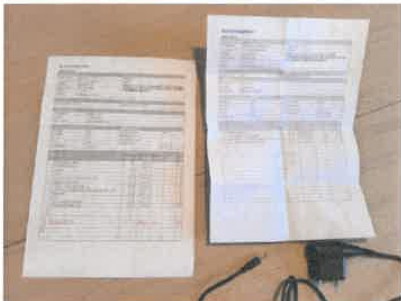
Ja

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

Ja Med tanke på at noe arbeid ikke er dokumentert.

Generell kommentar

Generelt fungerer el- anlegget bra, boligens alder tatt i betraktning. Det er i grenseland med kapasitet på hovedsikring på grunn av utleie del, og dermed 2 varmpumper og elbil lader.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i deler av kjeller. Det antas derfor at byggegrunn er fjell generelt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst i forrige selgers egenerklæring at drenering på sørøst og sørvest side er byttet i 2017. Nordøst side er trolig fra byggeår.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det kan ikke utelukkes at fukt vil komme inn i kjeller. Men det er ingen tegn til det i dag. Det anbefales å bytte drenering der det ikke er gjort i 2017.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Løsningene er antatt og kan ikke fastslås med 100% sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det ingen umiddelbare konsekvenser av å ikke utbedre skadene. Det er mest av estetisk karakter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Terrengforhold

Huset ligger i skrått terreng med fall mot huset. Antatt for det meste fjell enten i dagen, eller like under vekstmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør vurderes å etablere en avskjærende grøft på oversiden av huset for å lede vann bort fra huset. Konsekvensen av å ikke gjøre det, kan være større risiko for fukt mot kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke kjent om det er byttet vannledninger helt ut til kommunale hovedledninger. Det er synlige plastrør til avløp i kjeller. Material på vannledning kunne ikke fastslås på dagens befaring, men en tilstandsrapport fra 2024 opplyser om at den er av jern.

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.

Spesielt er eldre jernrør av betydelig risiko. Det bør vurderes å skifte disse helt til kommunal hovedledning. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være plutselig brudd/lekkasje på et uheldig tidspunkt, f.eks vinter når det er betydelig dyrere å reparere. Det bør ses i sammenheng med drenering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Konsekvensen av å ikke måle radon, kan være høye nivåer som kan føre til helseskade. Måling er enkelt å utføre, og anbefales utført. Rekkverk på takterrasse er 104 cm. Det er ikke i tråd med dagens krav, men oppfyller krav på byggemeldingstidspunktet, og må således ikke utbedres. Det regnes ikke som sannsynlig at noen faller over rekkverket.



Beregninger

Årlige kostnader			
Kommunale gebyrer: Avløp, eiendomsskatt, feiing, Vann. Fakturert beløp 2025	Kr.		16 786
Renovasjon SHMIL	Kr.		6 771
Vedlikehold. 200 kr/kvm/år. noe høyt da det er en del som står for tur.	Kr.		33 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		57 000
Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		3 450 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		3 450 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

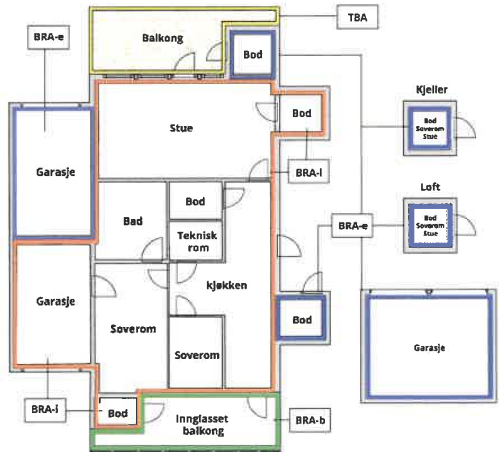
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje	83			83	80
Kjeller	60	24		84	
SUM	143	24			80
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, hall m/trapp		
Kjeller	Kjøkken, soverom, stue, bad, soverom 2, hall m/trapp	Garasje, kryperom	

Kommentar

Krypekjeller er ikke med i arealmåling, kun i liste over rom i U-etg. Det angitte arealet med BRA-e i U-etg gjelder garasjen. Krypekjelleren har ikke gulv, det er fjell/steinrøys som underlag, og for det meste lav høyde, og er derfor ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår og fra 1980 når garasjen ble bygget. Det er gjort følgende endringer uten at det finnes godkjente tegninger på det: Ett soverom i 1 etg. nærmest stue er fjernet og lagt til stuen. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og gammel dør mellom kjøkken og entre er bygget igjen, og planløsning på kjøkken er endret. Vindfang er fjernet og tatt i bruk til soverom. Toalettrom er innlemmet i bad. Det er innredet ett soverom og vindfang i kjeller tilhørende hoveddel. Det er etablert en utleiedel med egen inngang i kjeller, som inneholder soverom, stue, kjøkken og bad. Utleiedel er ikke omsøkt/godkjent. Balkondør er satt inn som adkomst til terrasse. Dette finnes på tegninger fra 1980 med det ser ut til at balkondør da var fra soverom, nå er den fra stue. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til vedlagt egenekklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Tom Lennart Larsen	Kunde
25.2.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Tom Lennart Larsen	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	325		0	582.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Huldreveien 6							
Hjemmelshaver							
Larsen Tom Lennart							

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet Boligen ligger ca. 1,5 km sørvest for Sandnessjøen sentrum, med kort avstand til blant annet Sandnessjøen ungdomsskole, Stamneshallen, fotballbane, Sandnessjøen VGS, Helgelandshallen. Litt lenge unna, men fortsatt i nærområdet, finner man butikker, bilforretning og legekontor. Det er i underkant av en km til Sandnessjøen båtforening sin småbåthavn.
Adkomstvei Fra FV 17 tar man av på FV 143 også direkte inn på Huldreveien, som er en kommunal vei. Fra Huldreveien tar man av på eiendommens private innkjørsel.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann med privat stikkledning.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg med privat stikkledning.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert for boliger med tilhørende anlegg, og er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med plan-ID 201622. Vedtatt 14.12.2016 og reguleringsplan Områderegulering på Stamnesmarka øvre, plan-ID nummer 20140050 med ikrafttredelse 17.4.2020.
Om tomten Tomten var dekket med snø på befaringsdagen, og derfor vanskelig å besiktige. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opplyst å være opparbeidet med gruset innkjørse! med parkeringsplass, noe plen og terrasser med adkomst fra terreng og fra 1 etasjen. Det er i stor grad kort vei ned til fast fjell på tomten, og huset er tilsynelatende for det meste fundamentert på fjell.
Tinglyste/andre forhold Det er tinglyste bestemmelser om veg den 26.08.1965. Se vedlagt grunnboksutskrift.

Skattetakst og formuesverdi		
Skattetakst	År	Kommentar
1 026 000	2010	Utskrift ligger som vedlegg.
Formuesverdi	År	Kommentar
661 177	2024	Opplyst av eier.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
2 300 000	2024

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				9 481
Kommentar				
Opplyst av eier på SMS				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Grunnbok			Gjennomgått		Ja
Elektro		Samsvarserklæringer, risikovurderinger elektro	Gjennomgått		Ja
Brann			Gjennomgått		Ja
Matrikkel			Gjennomgått		Ja
Regulering			Gjennomgått		Ja
Teknisk/byggesak			Gjennomgått		Ja
Økonomi			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Tom Lennart Larsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Huldreveien 6

8800 Sandnessjøen

1820-37/325/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: malt vegger og satt opp spileplater. byttet dusj og baderoms innredning

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: ble byttet nye vinduer i kjeller og ytterdører.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja



huset står på berg. her kommer litt vann inn. ble montert grunnsavfukter av Anticimex AS 2025.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

har vært mus tidligere sies det av forje eier.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: montert musband

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: sumfær,
- Beskrivelse av arbeidet: byttet ovn i stue

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: sinus / mosjøen elektriker
- Beskrivelse av arbeidet: ny kurs i kjeller kjøkken og elbil lader i garasje

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

Endringer i kjeller, satt inn lettvegg med dør i yttergang for inndeling av hovedbolig og utleie del. Satt opp lettvegg mellom kjøkken og soverom i utleie del. Montert ny varmepumpe nede. Ovnsvakt til kjøkken utleiedel. Satt inn ytterdør og nytt vindu soverom utleie som bedre rømmilgsvei.

Tidligere eiere har lagt gulv og lagt plater på vegger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Kjeller. Se svar 26

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Hele kjeller er ikke omsøkt. Tomas Volnes som bygde huset bodde i kjeller selv og datter overtok huset.

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?

♦ Ja

45 kvm utleie i kjeller

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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.

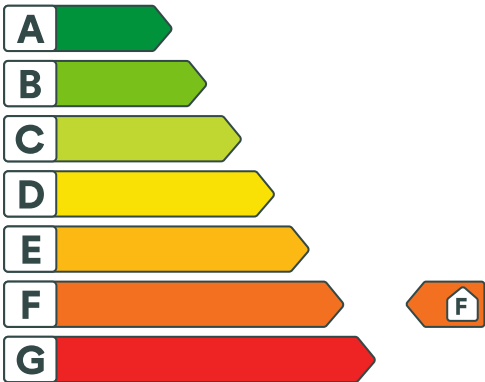
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



Huldreveien 6, 8800 SANDNESSJØEN



Adresse Huldreveien 6, 8800 SANDNESSJØEN	
Dato for energimerking 02.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265122
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 187820316
Gårdsnummer 37	Bruksnummer 325
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 316,27 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 362,74 kWh/m²	Totalt levert pr. år 57 923 kWh
--	---



Detaljering

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



Huldreveien 6, 8800 SANDNESSJØEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Monter 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

1

Om grunnlaget for energimerket

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

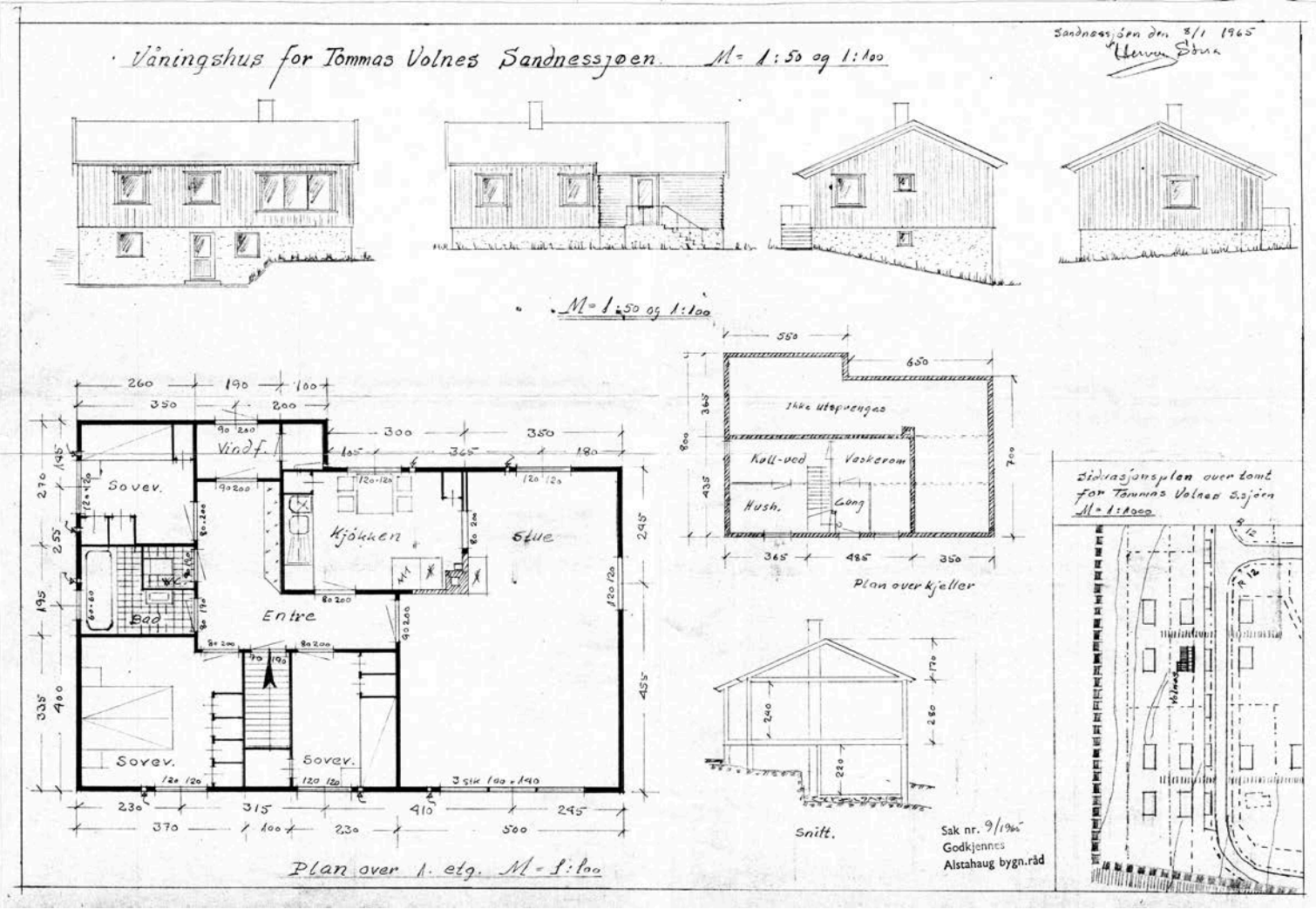
<https://www.enova.no/energimerking>

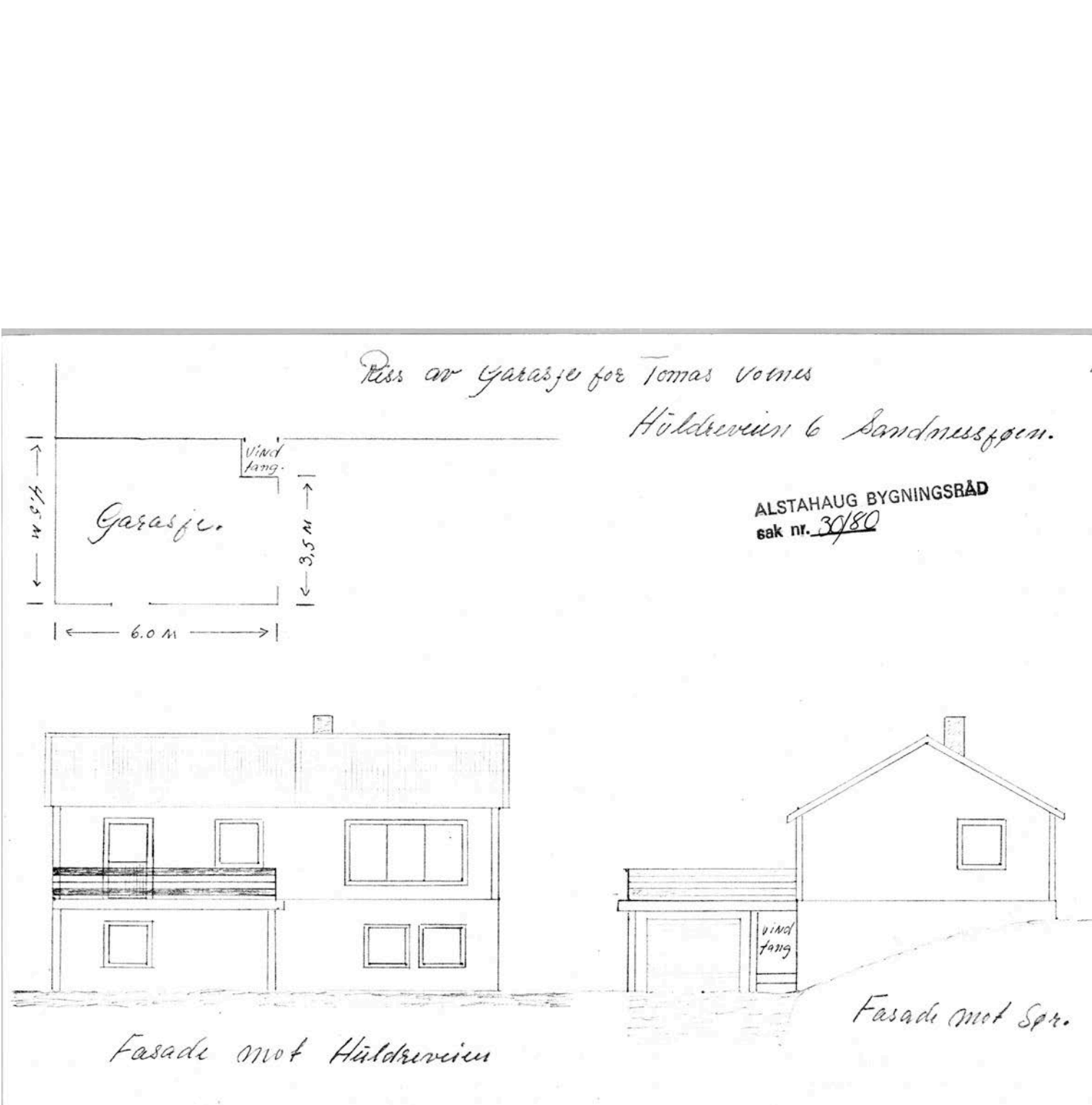
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HULDRERVEIEN 6	Beregnet areal	582.4
Etablert dato	29.08.1964	Historisk oppgitt areal	582,8
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenståing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Skylddeling	29.08.1964			37/307 (-582,8), 37/325 (582,8)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7323367.63	391202.05	0	Ja	582.4	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
LARSEN TOM LENNART	Hjemmelshaver (H)	Huldreveien 6	Bosatt (B)
F080682*****	1/1	8800 SANDNESSJØEN	

Adresse

Vegadresse: Huldreveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8800 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	209 Stamnesmarka øvre	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187820316		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	17.12.1965

1: Bygning 187820316: Enebolig (111), Tatt i bruk 17.12.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	140
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

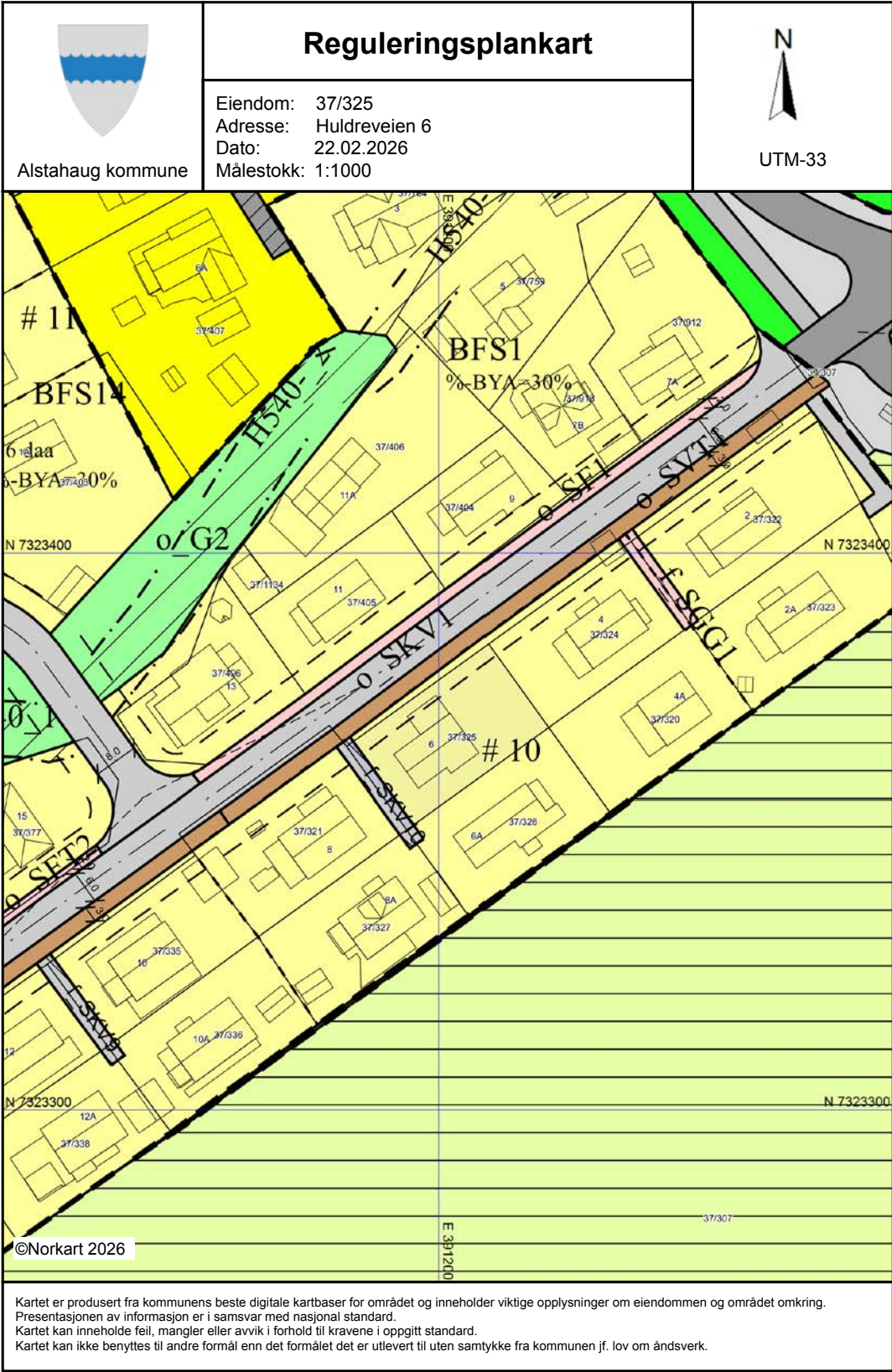
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.03.1965	05.04.2001	
Igangsettingstillatelse	15.04.1965	05.04.2001	
Tatt i bruk	17.12.1965	05.04.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Huldreveien 6	H0101	37/325	115	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	84	0	84	0	0	0
U01	0	56	0	56	0	0	0



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
	Anlegg for idrett og sport
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	
	Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
	Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen banegrunn, tekniske anlegg
	Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Grønnstruktur
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Reguleringsplan- Bestemmelsesområder (PBL1985 § 25)	
	Bestemmelsesområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING STAMNESMARKA ØVRE 20140050

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: *dato*.

Dato for siste revisjon av planen: *dato*.

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 27.05.19, senest endret

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN

Hensikten med planen er å legge føringer for bruk og utvikling av et allerede bebyggt område. Det er avsatt areal til følgende formål i tråd med Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-13) (kode 1111)

Leikeplass (BLK1-3) (Kode 1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

Kjøreveg (o_SKV 1-3) (f_SKV1-10) (Kode 2015)

Fortau (o_SF1-2) (Kode 2012)

Gang- og sykkelveg (o_SGV 1-2) (Kode 2015)

Gangveg/Gangareal (o_SGG 1-8) (f_SGG1) (Kode 2016)

Annen veggrunn- tekniske anlegg (SVT 1-6) (Kode 2018)

Overvannsnett (f_SOV 1-10) (Kode 2143)

Parkering (o_SPA 1, f_SPA 2-3) (Kode 2080)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

Grønnstruktur (o_G1-4) (Kode 3040)

Turdrag (o_GNT) (Kode 3030)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Infrastruktursone (Kode 410)

Hensynssone grøntstruktur (H540_1-2) (Kode 540)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

1-10

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Bebyggelsens plassering

Der det ikke er vist byggegrenser vil veglovens § 29 med krav om byggegrense til offentlig veg gjelde. Mindre installasjoner for leik og sykkelparkering kan tillates utenfor byggegrense.

§ 3.2 Bebyggelsens utforming og byggehøyde

Nye bygg og tiltak skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Gode uterom og estetikk skal vektlegges. Byggehøyde skal måles ut fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§ 3.3 Universell utforming

Offentlige arealer skal utformes med tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 3.4 Støy

Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

§ 3.5 Kulturminner

Lov om kulturminner gjelder innenfor planområdet. Dersom det oppdages automatisk fredede kulturminner, skal kulturminnemyndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-13) (kode 1111)

- a) Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
- b) Takform skal være saltak.
- c) Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er 30% og vist på plankart.
- d) Garasjer kan tillates oppført utenfor byggegrense, inntil 1 meter fra regulert vegbredde. Forutsetningen for dette er at bygget ligger parallelt med vegen.
- e) Maksimal gesimshøyde for garasjer og andre tilbygg er 3 meter.
- f) Maksimal BRA for garasjer er 45 m².

§ 4.2 Leikeplass (o_BLK1-3) (Kode 1610)

- a) Områdene kan opparbeides som leikeplass etter en nærmere detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Planen skal beskrive terrengbehandling, belegg, behandling av eksisterende og ny vegetasjon samt annen møblering av områdene.
- b) Det skal vektlegges at leikeplassene skal ha et grønt preg, og eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- c) Alstahaug kommunes «Norm for leikeplasser» skal legges til grunn for planlegging og opparbeiding av områdene.

§5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_SKV 1-3 og f_SKV1-12) (Kode 2011)

- a) For o_SKV1 – 3 kan regulert vegbredde asfalteres.
- b) Felles kjøreveger, f_SKV1-12 (Ikke navngitt på plankart), er felles adkomstveg for nærmere bestemte eiendommer.
- c) Øvrige kjøreveger, med annen eierform, er adkomstveg til berørte eiendommer.

§ 5.2 Fortau (o_SF1-2) (Kode 2012)

- a) Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg (o_SGV 1-2) (Kode 2015)

- a) Gang- og sykkelvegen skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikanter er trygt.

§ 5.4 Gangveg/Gangareal (o_SGG 1-8 og f_SSG1) (Kode 2016)

- a) o_SGG1-8 skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) Det tillates ikke tiltak som kan hindre ferdsel over områdene.
- c) f_SGG er felles gangadkomst for nærmere bestemte eiendommer.

§ 5.5 Annen veggrunn- tekniske anlegg (o_SVT 1-6) (Kode 2018)

- a) Parkering langs o_SVT1 tillates ikke av trafikk sikkerhets- og vedlikeholdshensyn.
- b) o_SVT 2 kan brukes til kantsteinparkering for beboere i Huldreveien.
- c) o_SVT 3 kan brukes til nødvendige trafikk sikkerhetstiltak.
- d) o_SVT 4 kan brukes til kantsteinparkering for beboere i Tyrihansveien.
- e) Innenfor o_SVT 5 og 6 kan det gjøres trafikk sikkerhetstiltak i tråd detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Tiltak kan være utfylling, støttemur og autovern.

§ 5.6 Overvannsnett (o_SOV 1-10) (Kode 2143)

- a) Bekkedraget innenfor områdene skal holdes åpne for å sikre tilstrekkelig avrenning av overvann.
- b) Det er ikke tillatt noen form for oppfylling eller andre tiltak.

§ 5.7 Parkering (o_SPA 1 og f_SPA 2-3) (Kode 2080)

- a) o_SPA1 skal opparbeides som offentlig parkering. Arealet kan gruslegges eller asfalteres etter godkjenning fra Alstahaug kommune.
- b) f_SPA 2 kan opparbeides og brukes som parkering for beboere innenfor # 1, 2 og 3. Parkeringsområdet skal asfalteres, og parkeringsplasser merkes opp. Sameie mellom eiendommene med parkeringsrettigheter skal etableres.
- c) f_SPA 3 kan opparbeides og brukes som parkering for beboere innenfor # 5-10. Arealet skal asfalteres, og parkeringsplasser skal merkes opp i tråd med en detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Sameie mellom eiendommene med parkeringsrettigheter skal etableres.
- d) Eksisterende bygning på f_SPA3 skal rives.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (o_G1-4) (Kode 3040)

- a) Innenfor områdene tillates ikke andre tiltak enn skjøtselstiltak for å bevare og utvikle eksisterende vegetasjon.
- b) Det er ikke tillatt med tømning av hageavfall eller annet avfall.

§ 6.2 Turdrag (o_GNT) (Kode 3030)

- a) Områdets verdi som sentral innfallsport til friluftsområde i Åsen skal vektlegges.
- b) Det kan gjøres tiltak som oppsetting av skilt - og informasjonstavle samt tilretteleggingstiltak. Planlagte tiltak skal godkjennes av Alstahaug kommune og være i tråd med overordnede og godkjente planer.

§7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Infrastruktursone (Kode 410)

- a) Innenfor områdene er det kommunale vann- og avløpsanlegg i grunnen.
- b) Det skal være tilgjengelighet for vedlikehold av anleggene i grunnen.

§ 7.2 Hensynssone grøntstruktur (H540_1-2) (Kode 540)

- a) Eksisterende bekkedrag innenfor området skal bevares uberørt.
- b) Det er tillat med skjøtselstiltak knyttet til eksisterende vegetasjon.

§8 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1-3

Eiendommene innenfor området har parkeringsrettigheter knyttet til område f_SPA2. BYA er 25 % for eiendommene innenfor bestemmelsesområdene.

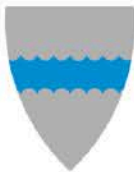
§ 8.2 Bestemmelsesområde # 5-10

Eiendommene innenfor området har parkeringsrettigheter knyttet til område f_SPA3. BYA er 25 % innenfor bestemmelsesområdene.

§ 8.2 Bestemmelsesområde # 4

- a) Det åpnes for konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter innenfor området.
- b) Maksimal BYA er 45 %.
- c) Det skal utarbeides en situasjonsplan før tiltak kan godkjennes. Situasjonsplanen skal vise bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk.
- d) Eksisterende, ubebygde tomter innenfor området tillates ikke bebygd før situasjonsplan er godkjent.

EKO, 27.05.19



Alstahaug kommune

Adresse: Postboks 1006, 8805 Sandnessjøen

Utskriftsdato: 23.02.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	325	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Huldreveien 6, 8800 SANDNESSJØEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

☒

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

St.kr. 30,-
26/8-65.

Avskrift av dagbok nr. 3162 1965
Vedlegg til
Alstahaug sorenskriverembete

Skjøte.

Alstahaug kommune ved ordføreren skjøter og overdrar hermed til
Tomas Volnes, Sandnessjøen, vår eiendom
"Huldreveien 6", gnr. 37, bnr. 325
av skyld mark 0,01 i Alstahaug kommune for en kjøpesum stor
kr. 2 622,00 - Kroner-totusensekshundreogtjueto.
Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.
Kjøperen bærer alle omkostninger ved overdragelsen.
Tomten må være bebygget innen 3 år.
Tomtens areal utgjør 582,8 m².
Kjøperen har å respektere gjeldende regulering og avgi nødvendig
gategrunn vederlagsfritt.

Alstahaug kommune, Sandnessjøen, den 26/8 1965.

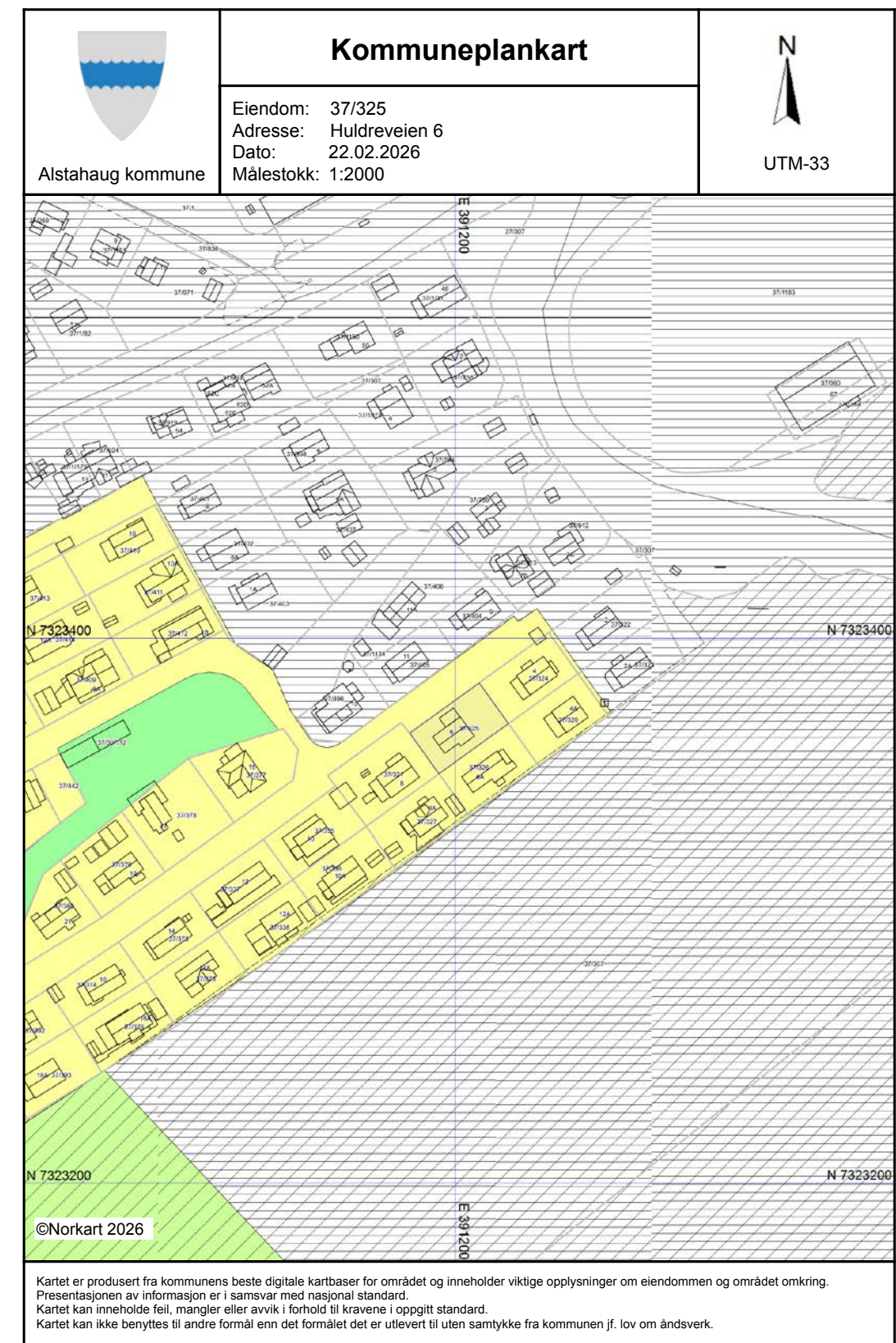
Jarle Storheil (s)
Jarle Storheil
ordfører

Vi bekrefter herved at ordføreren i Alstahaug kommune, Jarle
Storheil, har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær.
Han er over 21 år.

Sandnessjøen, den 26. august 1965.

Fritjof Pedersen (s) Gudrun Giertsen (s)

Dok. nr. 3162 1965, dagbokført 26.11.27.65
Alstahaug sorenskriverembete
Ling



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2</i>	
 Boligbebyggelse - eksisterende	
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11</i>	
 Friområde - eksisterende	
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf</i>	
 Landbruks-,natur- og friluftsfomål samt reir	
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
 Fiske - eksisterende	
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-</i>	
 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv	
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt	
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2</i>	
 Bestemmelseområde	
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
 Angitthensyngrense	
 Detaljeringgrense	
 Bestemmelsegrense	
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
 Planområde	
 Grense for arealformål	
 Hovedveg - eksisterende	
 Samleveg - eksisterende	
 Gang-/sykkelveg - eksisterende	
 Gang-/sykkelveg tunnel - eksisterende	



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

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

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

Vedtatt i kommunestyret: 14.12.16

Saksnr: 89/16

Innhold

Innledning.....4

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG 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 ytterveggenes 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 tilfredsstille 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.

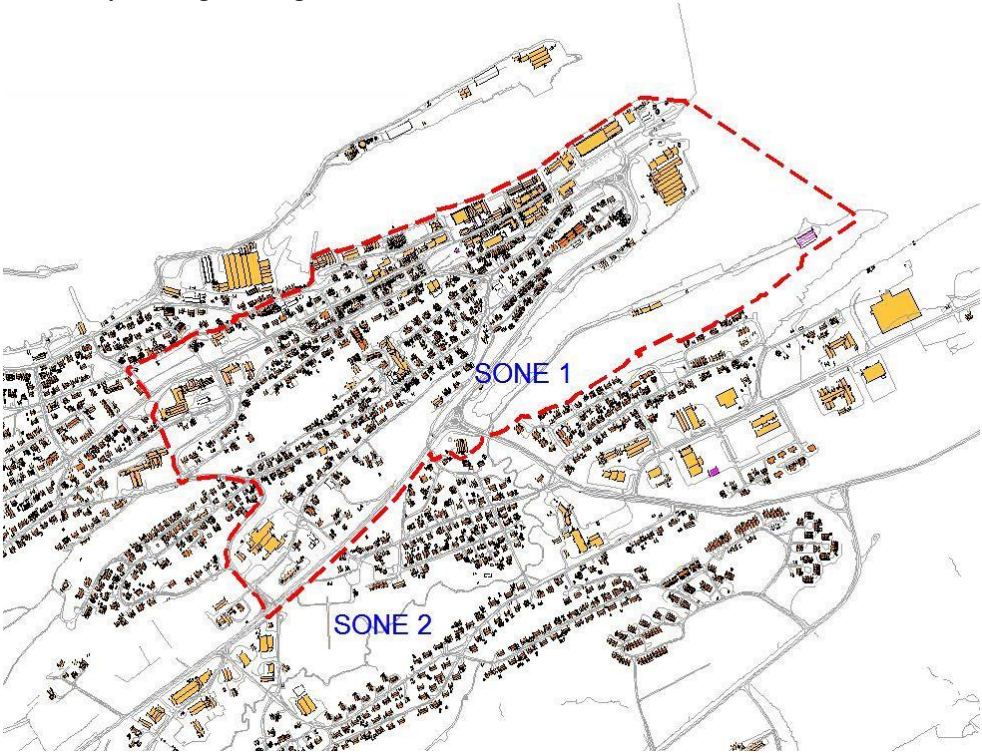
Avkjørsler fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørsler langs veistrekninger i Alstahaug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

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

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

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

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

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

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

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

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

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

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

9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

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

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

9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

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

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

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

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

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

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

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

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

Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

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

12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Område for spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall 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 friluftsinnteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

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

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

For det utvalgte kulturlandskapsområdet, Blomsøya, Hestøya og Skålvær (H570_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 overordnete planer.*

Bebyggelsesstruktur

- Bevaring og utvikling av eksisterende bebyggelsesstruktur innebærer at:
 - Eksisterende tomtearronding bør i størst mulig grad beholdes, slik at en kan bevare områdets grønne karakter ved å ta vare på eksisterende vegetasjon og etablerte hageanlegg der dette ikke kommer i konflikt med nødvendig gateutvidelse. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.
- Ved utbedring av gater i området, bør en ta sikte på å utforme en symmetrisk gategeometri (for eksempel tosidig fortau) og bevare en opprinnelig gateutforming i kryss.
- Bebyggelsens målestokk må bevares. Selv om bygningene er forskjellige, har likevel området en enhetlig karakter som består av mindre variasjoner i høyde og dimensjon innenfor en skala. Det er viktig at en ikke bryter denne skalaen med innfylling av ny bebyggelse.

Bygningsform

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

Bygningsmaterialer

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

Bygningsdetaljer

Ved utskiftning av vinduer og veggkledning og ved oppføring av ny bebyggelse, bør en ta i bruk tidstypiske vindusdetaljer og omramming av dører og vinduer og annen ornamentikk av dører og vinduer og annen ornamentikk som var vanlig da bygningen ble oppført. Tidstypiske detaljer skal kombineres med moderne, tekniske 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: Huldreveien 6
8800 SANDNESSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Lisa Helgesen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ 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