

Hellesvikveien 31

7 soverom | 467 kvm | Enebolig





Velkommen til

Hellesvikveien 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
51	Om boligen
63	Nabolagsprofil
65	Tilstandsrapport
101	Vedlegg
127	Andre vedlegg
207	Kontaktinfo
210	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
213	Forbrukerinformasjon om budgivning
214	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Unik og historisk eiendom tett på sjøen - 2,6 mål tomt, romslig dobbelgarasje og uthus. Må ses!

Prisantydning	9 870 000,-
Omkostninger	247 840,-
Totalpris	10 117 840,-
BRA-i	467 kvm
Soverom	7
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1900
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Hellesvikveien 31!

Drømmer du om en særegen eiendom helt ved havet? Her bor du tett på sjøen, med flott utsikt mot hav og fjell og turmuligheter rett utenfor døren. Eiendommen ligger fantastisk til på Søvik, og uteområdene er flott opparbeidet med flere soner.

Boligen er svært innholdsrik og har blant annet 7 soverom, 3 bad, 2 kjøkken og flere stuer og oppholdsrom. I tillegg får du et uthus på ca. 95 m², stor isolert garasje på ca. 75 m² med varmepumpe og svært gode parkeringsmuligheter.

Boligen ligger rolig til i en blindvei, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage og buss. Sandnessjøen ligger ca. 15 minutters kjøring unna.

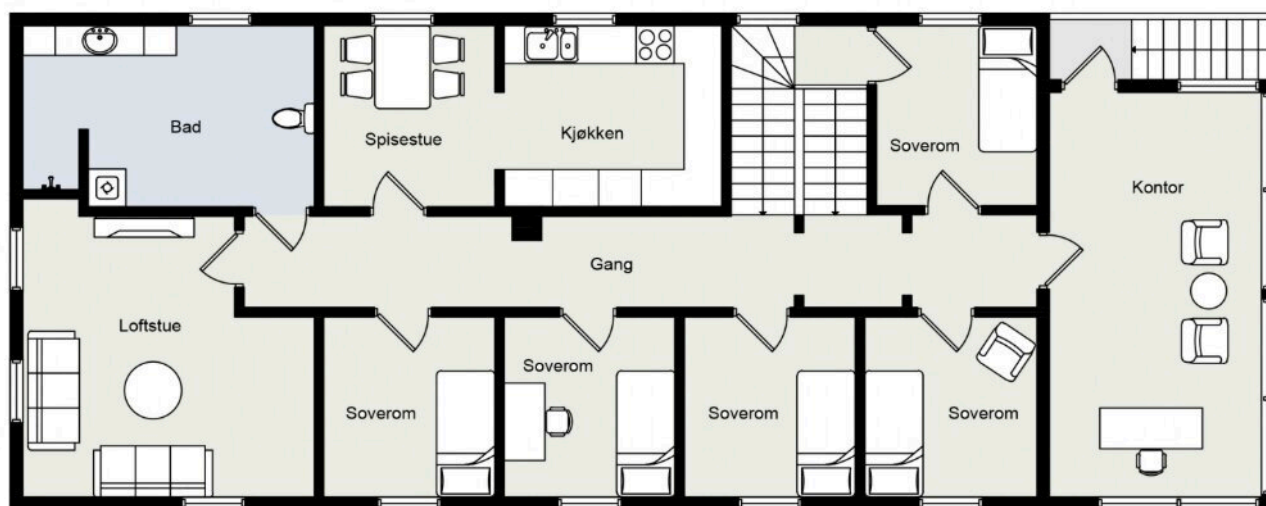
Dette er en eiendom helt utenom det vanlige!

INGEN TG3!

Velkommen på visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 260 kvm
Total BRA: 260 kvm



2. Etasje
BRA-i: 151 kvm
Total BRA: 151 kvm













































2. ETASJE



NORDVIK

















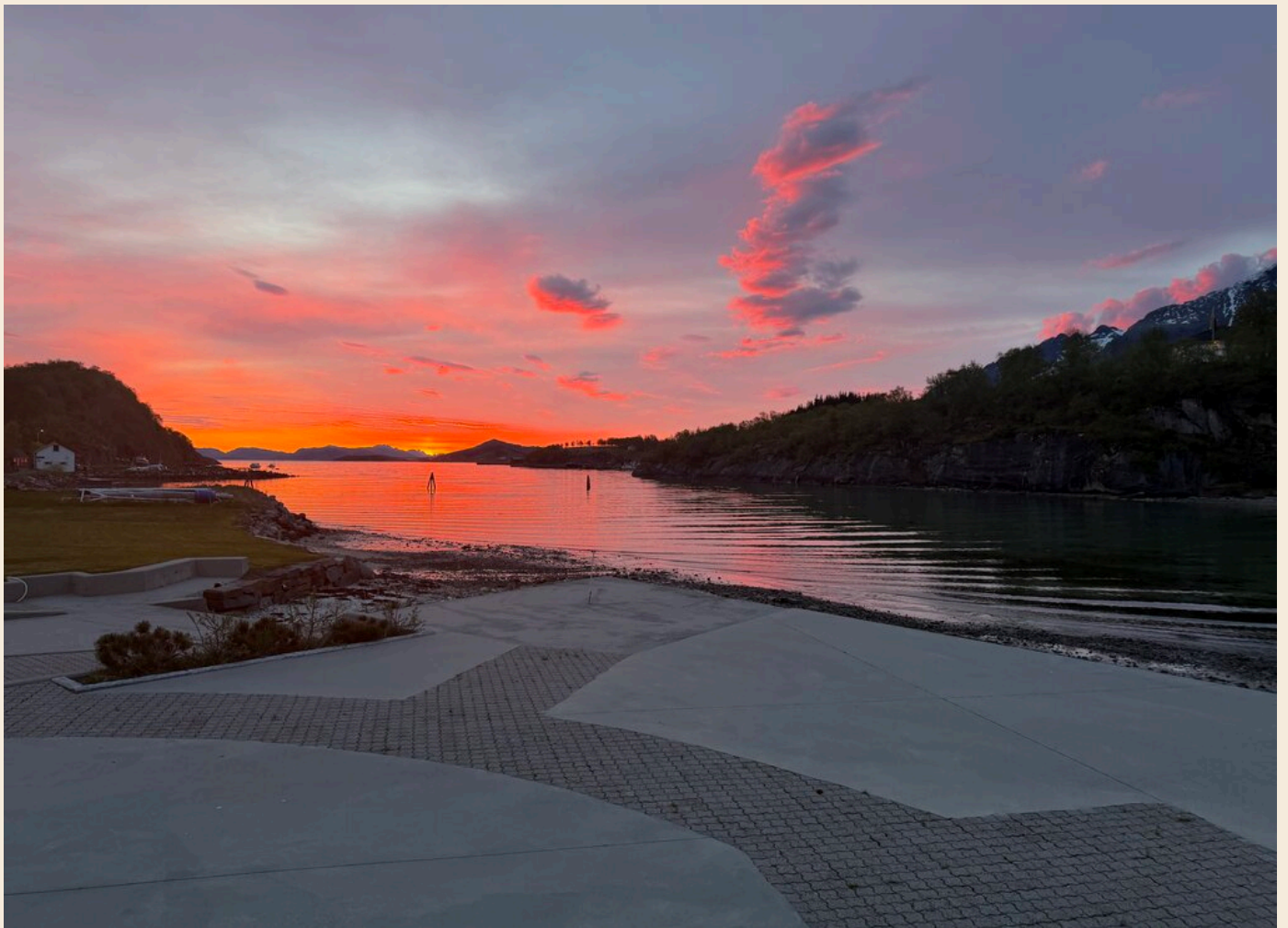












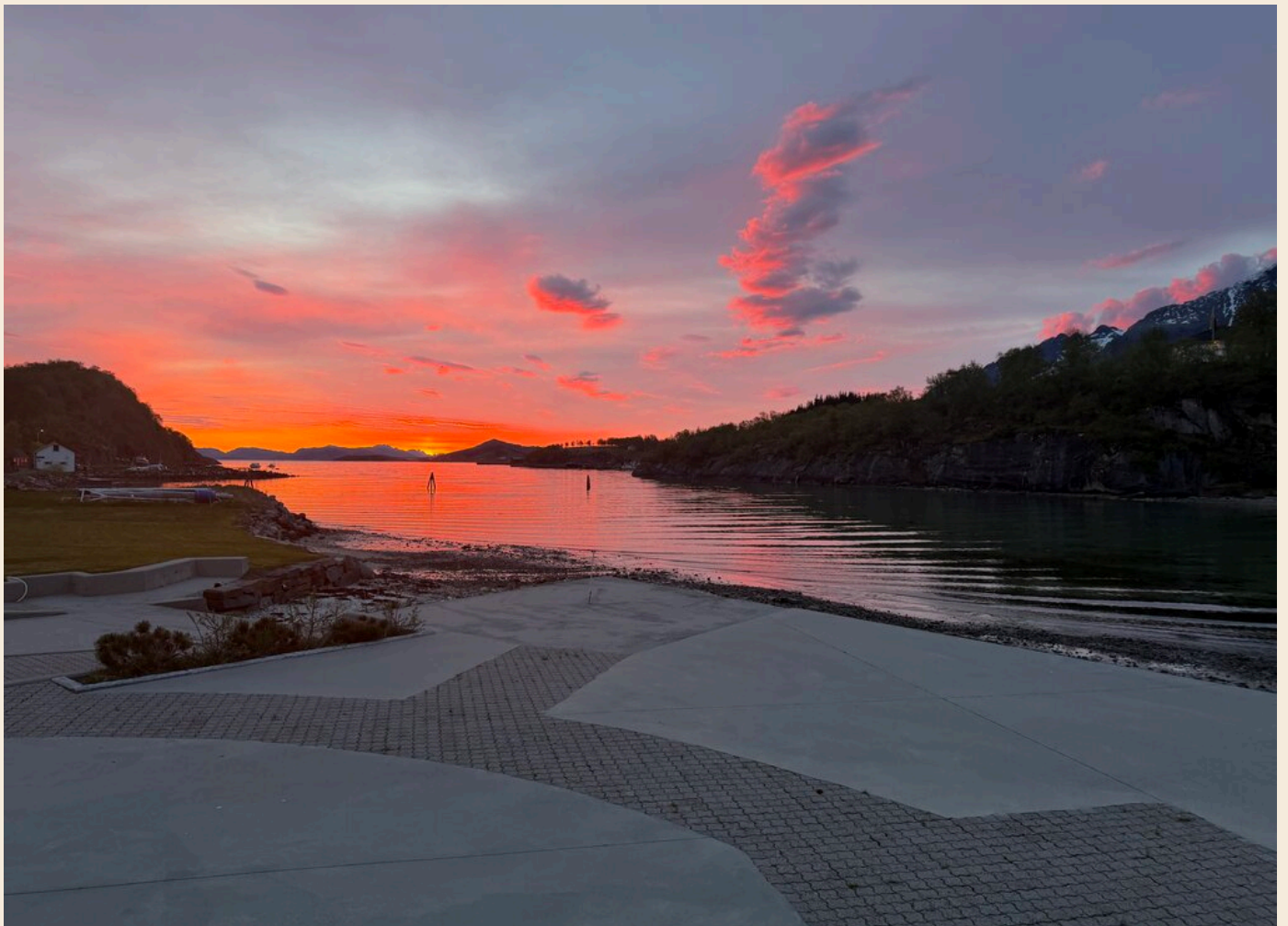














Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0119/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN
Gnr 6, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Alstahaug kommune

Selger
Torstein Bengt Botn

Kjøpesum og omkostninger
9 870 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
246 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

247 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
267 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

10 117 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 137 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
3

Antall soverom
7

Arealer

BRA-i: 467 kvm
BRA-e: 186 kvm
Totalt BRA: 653 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

1. etasje:

BRA-i: 260 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, entré, garderobe, bibliotek peisstue, tv-stue, vaskerom, bod, gang, bad, bad 2, soverom, entré 2.
Total BRA: 260 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 151 kvm. Gang, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, spisestue, kjøkken, bad, stue.
Total BRA: 151 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 56 kvm. Soverom, bod, bod 2, hobbyrom.
Total BRA: 56 kvm.

Uthus

1. etasje:

BRA-e: 55 kvm. Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5
Total BRA: 55 kvm.

2. etasje:

BRA-e: 40 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 40 kvm.

Bod

1. etasje:

BRA-e: 16 kvm. Bod
Total BRA: 16 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 75 kvm. Garasje
Total BRA: 75 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer

Solforhold

Eiendommen byr på svært gode solforhold fra morgen til kveld.

Iht. til selger kommer solen allerede tidlig på morgenen. På sommer kommer den frem ca 01 - 02.00 på natta, og går ned ca kl 19:30. Sola dekker det meste av uteområdene og altanene hele tiden. Unntatt siste tiden før den går ned, da er sol kun på deler av uteområdet.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Entré/gang, garderobe, stue, spise- og kjøkken, bibliotek/peisstue, TV-stue, vaskerom, gang, to bad, soverom og entré 2. Fra kjøkken, stue, TV-stue, entré med trapperom, soverom og bod er det utgang til terrasse/terreng.

2. etasje: Gang, fem soverom, kontor, spise- og kjøkken, bad og stue. Fra kontoret er det egen utgang med trapp ned til terreng.

Loft: Soverom, hobbyrom samt to boder.

Andre bygg: Uthus, bod og stor garasje.

Standard

Innholdsrik og svært flott enebolig over tre plan på ca. 467 m². Boligen har en god og familievennlig planløsning med totalt syv soverom, tre bad, to kjøkken, flere stuer og oppholdsrom, kontor med egen inngang, vaskerom og svært gode oppbevaringsmuligheter mm.

Dette er en historisk bolig som ble oppført på 1900-tallet og som senere er bygget om og oppgradert. Det ble oppført et større tilbygg med blant annet gang, stue og kjøkken i 1993. Disse delene av boligen ble ombygget og renoveret i 2015. Det er også oppført flere oppgraderinger over tid, blant annet etterisolering av grunnmur og vegger, ny bordkledning, oppgradering av el-anlegg og røropplegg, samt utskiftning av flere vinduer.

Eiendommen har en fin beliggenhet med nærhet til sjøen og utsikt mot hav og fjell. Rundt boligen er det opparbeidet store, fine utearealer som strekker seg rundt boligen. I tillegg følger det en stor isolert garasje, uthus med et godt potensial og bod.

Parker bilen i garasjen og gå nærmest tørr inn til boligen din med varmekabler og takoverbygd i tilstøtende områder utenfor av betongplatter og brostein.

Entré: Velkommen inn! Romslig entré med to praktiske nisjer for oppbevaring av klær og sko, i tillegg til et stort garderoberom med skyvedørsgarderobe i speil. Fra entréen er det doble dører inn til stue og kjøkken på den ene siden, mens bibliotek/peisstue og øvrige deler av boligen ligger på den andre siden.

Stue: Lys og innbydende stue med god takhøyde, store

vindusflater og en fantastisk utsikt mot De Syv Søstre og havet. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp og en luftig romfølelse. Stuen har gjennomførte detaljer som lysskinne og downlights, som sammen med gasspeis gir rommet et moderne og særpreget uttrykk. Gasspeisen er fint plassert som en naturlig avgrensning mot kjøkkenet.

Her er det god plass til flere sittegrupper, og rommets størrelse gjør det enkelt å innrede både for hverdagsbruk og større sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og videre ut til de opparbeidede uteområdene med sjøen tett på.

Spise- og kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har god plass til et større spisebord. Rommet ligger naturlig mellom stue og kjøkken.

Kjøkken: Lekkert og innbydende kjøkken i 1. etasje. Praktisk tilbaketrunket fra stuen, men samtidig med en åpen og luftig løsning mot spise- og kjøkkenet. Kjøkkenet er godt utbygget med med skap-, skuff- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i granitt/naturstein. Det er integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Det er også komfyrvakt og vannstoppsystem.

Fra kjøkkenet er det utgang til terreng og opparbeidede uteområdene rundt boligen.

Peisstue / bibliotek: Romslig stue som er delt i to naturlige soner. Den ene delen er innredet som bibliotek, med hyller for bøker og plass til skrivebord. Den andre delen har god plass til sofa og sittegruppe, samt vedovn som gir ekstra varme og hygge på kalde dager. Rommet gir gode muligheter for både avslapning, lesing og arbeid.

Innenfor peisstuen ligger en egen TV-stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Et fint rom for en mer tilbaketrunket TV- og oppholdsavdeling.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med våtroms- /baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet. Det er avtrekksventilasjon, og ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet.

Vaskerommet har svært gode oppbevaringsmuligheter med en romslig garderobeløsning. Innenfor vaskerommet er det også en praktisk bod med utgang til terreng.

Soverom 1. etasje: Romslig hovedsoverom beliggende i hovedetasjen, med stor skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Fra soverommet er det egen utgang til terreng og uteområdet.

Hovedbad 1. etasje: Lekkert bad med delikate materialvalg, med flis på veggene og panel/tømmer ved toalettet. Himlingsplater i taket og elektriske varmekabler

i gulvet. Rommet er innredet med toalett, stor baderomsinnredning og dusjnisje.

Bad 1. etasje: Badet under trappen er innredet med servantinnredning, toalett og dusjnisje. En stilig kontrastvegg i tømmer bak servanten tilfører rommet et særpreget uttrykk.

2. etasje:

Andre etasje har egen inngang fra 1. etasje med trapp opp til 2. etasje og består av fem soverom, stue, kjøkken, bad og kontor.

Soverom: Boligen har totalt syv soverom. Fem av soverommene ligger i 2. etasje, i tillegg til soverom i hovedetasjen og på loftet. Soverommene i andre etasje er samlet rundt et sentralt gangareal og gir gode muligheter for en stor familie med behov for flere rom.

Stue 2. etasje: Egen stue i andre etasje med god plass til sofa og sittegruppe. Stuen ligger i tilknytning til kjøkken og spisestue.

Kjøkken 2. etasje: Romslig kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har god skap- og arbeidsplass og er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er også komfyrvakt.

Kontor 2. etasje: Kontor med egen inngang og store vindusflater. Her er det god plass til skrivebord og øvrig kontormøblement, og rommet egner seg godt som hjemmekontor eller arbeidsrom.

Selger opplyser at det er satt inn nytt stort vindu på kontoret og utført ny papptekking på det flate taket over kontoret i 2026.

Bad 2. etasje: Pent og romslig bad med våtromsplater på vegger og himling, flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet er innredet med to nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/-hjørne, samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Loft: Loftet er innredet med et større oppholds-/hobbyareal, samt to boder. Arealet har gode muligheter for oppbevaring og ulik bruk.

Garasje: Stor og praktisk garasje på 75 m² BRA, oppført i 2020–2021. Garasjen er oppført i isolerte betongsandwichelementer og har varmepumpe. Det er god plass til parkering og lagring, og det er klargjort for montering av elbillader.

Uthus: På eiendommen står et uthus over to etasjer med samlet BRA på ca. 95 m². Første etasje utgjør ca. 55 m² og andre etasje ca. 40 m². Uthuset gir gode muligheter for oppbevaring og for å sette sitt eget preg på arealene.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert etter gjeldende forskrift,

og det må påregnes vedlikehold.

Eiendommen har fine uteområder med flere naturlige soner rundt boligen. Her er det etablert plenarealer, betongflater, brostein, støttemurer og steinmur mot sjøen, og i flere partier er det varmekabler. Uteområdene er i hovedsak opparbeidet i perioden 2017–2021.

Her er det god plass til flere sittegrupper og ulike soner for både måltider og hyggelige sammenkomster. Uteområdet har mange muligheter, og med den gode plassen og de ulike utearealene ligger det til rette for å videreutvikle eiendommen etter eget ønske. Fra uteområdene er det fantastisk utsikt mot sjøen og De Syv Søstre, og selger opplyser om fine badeforhold like nedenfor eiendommen. Her er det like hyggelig enten det er flo eller fjære, og sjøen kommer nesten helt opp mot eiendommen ved flo.

Det er også lagt godt til rette for en enkel hverdag med overbygd adkomst mellom boligen og garasjen, slik at du kan gå tørrskodd fra inngangspartiet til garasjen. Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter, i tillegg til garasje, uthus og bod.

Forøvrig teknisk:

Vedovn.

Septik glassfibertank

Avløpsledningene er av PVC-plastrør.

Vannledningen er av plast (PEL/PE).

Automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod i 1 etg og TV-stue i 2 etg.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Avtrekkssystem.

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør.

Innvendige vannledninger er utført med gløddedkobber.

I henhold til informasjon fra selger og beskrevet i HB Rør's rapport som ligger vedlagt i salgsoppgaven er rør-opplegg og bunnledninger i hovedsak nytt. Men det gjenstår et kort strekk med gammelt, dette er beskrevet i HB Rør's rapport.

Parkering

Eiendommen har en meget romslig garasje, samt svært gode parkeringsmuligheter på tomt.

(Garasjen har i tillegg varmepumpe (luft til luft), samt varmekabler også i alle tilstøtende områder utenfor (betongplatter og brostein)).

Det er klargjort for montering av elbillading i garasjen.

Modernisering og påkostninger

Det er utført flere større oppgraderinger over tid.

-Tilbygget stue, kjøkken og gang 1993.

Totalrenovert ca i 2015 / 2020 bl.a:

- Flislegging (avretting, membran og flis) 2015.

- Nytt el, rør opplegg og varmepumpe 2015.

- Rør i rør, sluker, avløp og all montering kjøkken, bad m.m 2015.

- Ny bordkledning 2015.
 - Etterisolering, grunnmursplater og vegger 2015.
 - Nye vinduer stue og spisestue 2016.
 - Ny terrasse 2015 / 20.
 - Uteområder 2017-21: Betongmurer, brostein, plen og plater uteområde, flere partier er det montert varmekabler og lagt steinmur mot sjø.
 - El-arbeid i 2015, 2020 og 2026. Totalrenovering av elektrisk anlegg. Kontrollert 2015 og 2026.
 - Ombygget og totalrenovert stue, kjøkken og gang 2015.
 - Rør i rør, sluker, avløp og all montering kjøkken, bad m.m.
 - Ny garasje er utført i isolerte betong sandwich elementer og isolert taktekking 2020-21. (Garasjen har i tillegg varmepumpe (luft til luft), samt varmekabler også i alle tilstøtende områder utenfor (betongplatter og brostein))
 - Ny drenering 2020.
 - Utekraner og rør 2020.
 - Ett nytt «stor» vindu – kontor 2026.
 - Montert nye lys i «Uthuset».
 - Ny papptekking «flat tak» over kontor 2026
 - Utført full gjennomgang (kontroll) av det Elektriske anlegget i 2026 – kontrollert av Sandnessjøen Installasjon As.
- 2015

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsopppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Interiør Service Helgeland As. orgnr : 982 792 444 Flislegging (avretting, membran og flis) 2014 -2015.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Interiør Service Helgeland As. orgnr : 982 792 444 Flislegging (avretting, membran og flis) 2015 Rørlegger : HB Rør As, orgnr : 934 672 208 Rør i rør, sluker, avløp og all montering kjøkken, bad m.m.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Interiør Service Helgeland As. orgnr : 982 792 444 Flislegging (avretting, membran og flis) 2015 Rørlegger : HB Rør As, orgnr : 934 672 208 Rør i rør, sluker, avløp og all montering kjøkken, bad m.m 2015.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torstein Botn As, orgnr 980 447 340 Ny bordkledning, etterisolering, grunnmursplater, skiftet vinduer, nybygg garasje (isolerte betongelementer år 2020), ny terrasse

2015 / 20.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torstein Botn As, orgnr 980 447 340 2015 og 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandnessjøen Installasjon As, orgnr : 912 265 420 2015, 2020 og 2026. Totalrenovering av elektrisk anlegg.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? 2015 og 2026.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei. Eventuell kommentar: Det er klargjort for montering i garasje.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger : HB Rør As, orgnr : 934 672 208 Totalrenovering, rør i rør, sluker, avløp og all montering kjøkken, bad m.m 2015. Utekraner og rør 2020.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torstein Botn As Sandnessjøen Installasjon As HB Rør As Femur Bygg As.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja, Beskriv: Offentlig vannledning Privat septik.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei. Eventuell kommentar: Ingen oljetank / sentralfyr.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torstein Botn As Betongmurer og plater uteområde ca 2020.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja. Beskriv: Ved branntilsyn i 2026 kom det 2 avvik / pålegg : 1. Montere takstige, tilkomst for feiing. 2. 2 sider av pipe skal ikke være innkledd. Ingen forbud pr nå, men det må legges en plan for når man vil utbedre dette i fremtiden. Feks i forbindelse med takarbeider / renovering ?

Vet du om det er feil/utettheter i tak,

terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei. Eventuell kommentar: Nei ingen registrert utettheter. Skiftet tak over kontor i 2026.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja. Beskriv: Skjeve gulv i 2-etg i den gamle delen av bygget. Slik har det vært stabilt i mange år, ingen endring i vår tid. Så vi anser dette for gamle setninger / nedbøyninger, som vi ikke har ønsket å endre på.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja. Beskriv: Tilbakeslag. Nordland Rørinspeksjon As, har vært engasjert til oppspyling. Tror det var i 2023?

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja. Beskriv: Integrert frysenskap (lite), er i uorden.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takst 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggesøknad ca 2014 ? - se boligmappe.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja. Beskriv: Pågående sak om arealutvidelse av eiendommen.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja. Beskriv: Pågående sak om arealutvidelse av eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvar Berg-Larsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig: Eiendom omhandler bolig med arealer over 3 plan. Bygningen er oppført med ringmur. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon med yttertekking av stålplater med plastbelegg.

Garasje: Garasje er utført i isolerte betong sandwich elementer og isolert taktekking (byggeår 2020-21)

Garasjen har i tillegg varmepumpe (luft til luft), samt varmekabler også i alle tilstøtende områder utenfor (betongplatter og brostein).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er påvist rust på stålplatetak med plastbelegg.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takkonstruksjon/Loft: Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1: Knutepunkter i tømmerkonstruksjon kan være spesielt sårbare for fuktinntrengning, da de ofte har sprekker og åpninger der vann kan trenge inn. Dette kan føre til lokal råte og svekkelse av tømmeret, spesielt i områder som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vær og vind. Det er ved stikkprøvekontroll ikke avdekket større avvik, dog kan det ikke utelukkes skader grunnet konstruksjonsutformingen

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys 1: Vinduer med tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder vil typisk ha flere tegn på aldring og slitasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Informasjon fra selger: Rør er i all hovedsak er skiftes.

Henvises til HB Rør's beskrivelse.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater gulv: Stedvis relativt flatt gulv. Ved evt lekkasje, vil det kunne bli liggende noe vann på gulvet før det finner veien til sluk. Det vil renne til sluk, før det renner ut til tilstøtende rom.

1 Etasje - Bad 2 - Overflater gulv: Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
1 Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger tilstøtende våtsoner er i betong/mur.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Fastmonterte 2 stk tv følger ikke med, samt ikke vaskemaskin og tørketrommel.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eiet - normalt tillatt av hele bolig. Eiendommen besitter ikke godkjent utleiedel.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er D

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk. Boligen har følgende oppvarmingskilder: Vedovn, Det er luft-til-luft varmepumpe. Varme i gulv.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2025 på ca 30.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 905,-pr. 2025

Gebyr fakturert beløp i 2025:

Feiing: 555 kr

Slam: 420 kr

Vann: 9 929,72 kr

= 10.904,72

Eiendomsskatt: 11 026 kr

Sum totalt: 21 930,72 kr

Megler har ikke mottatt informasjon på renovasjonsavgift ved bestilling, renovasjonsavgift kan forekomme i tillegg.

Andre utgifter

Selger har i dag følgende avtaler:

Forsikring premie bolig, uthus og garasje : kr. 16.895,- pr år.

Bredbånd, Telenor, trådløst bredbånd 849,-/mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Informert under kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 11 026,- pr. 01.01.2025

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt:

Takst: 3 938 000 kr

Skatt: 11 026 kr

Bunnfradrag: 0,00 kr

Antall boenheter: 1

Dato vedtatt: 20.02.2020

Eiendomsstype: Bolig

Promillesats: 4 ‰

Fritak: Ingen

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 358 735,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 434 938,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen 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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

Ibis forsikring

Polisenr: 695614.6

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 670 kvm (Eiertomt)

Eiendommen har en svært flott og romslig, opparbeidet tomt med gode utearealer rundt boligen. Tomten er avplanert og tilrettelagt med en stor og velholdt plen som gir gode muligheter for både lek, aktivitet og rekreasjon. Rundt boligen er det etablert flere uteplasser og arealer som naturlig kan benyttes til ulike formål. På eiendommen finnes også bod, tilbygg og garasje, i tillegg til gode parkeringsmuligheter. Samlet sett fremstår tomten som svært innholdsrik og funksjonell, med god plass og et stort potensial for å nyte de landlige og naturskjønne omgivelsene.

Adkomst

Se google-map, eller kart på finn.no og hjem.no. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hellesvikveien 31 ligger i rolige og landlige omgivelser på Søvik, i enden av en blindvei med lite trafikk. Her får du en fin kombinasjon av ro, nærhet til sjøen og kort vei til både natur og daglige servicetilbud. Sjøen ligger tett på eiendommen og kommer ved flo helt opp mot utearealet. Fra eiendommen har du flott utsikt mot havet og fjellene. Området rundt består også av flere gårdsbruk med store åkerarealer og beitende kyr og sauer, noe som gir stedet et tydelig landlig preg.

Skole, barnehage og gymsal med uteområder, lekeplass og fotballbane ligger ca. 1,2 km unna, mens busstopp ligger ca. 600 meter fra eiendommen. Fergeleiet til blant annet Austbø, Herøy og Brasøy ligger ca. 1 km unna, og Sandnessjøen lufthavn, Stokka, ca. 5 km unna. Sandnessjøen sentrum ligger ca. 15 minutters kjøring fra boligen.

Eiendommen har en romslig tomt med godt opparbeidede utearealer, flere uteplasser, uthus og svært gode parkeringsmuligheter. Fra garasjen er det takoverbygg videre mot boligen, slik at du kan gå skjermet mellom hus og garasje også på dager med dårlig vær.

Friluftsliv og nærområde:

Fra eiendommen kan turene starte rett utenfor døren. Du kan følge grus- og gårdsveier, gå langs fjæra, gjennom skogen eller over dyrket mark. Søvikskaret er et populært turmål i nærområdet, med flere ulike ruter. Her kan du velge en roligere tur innover skaret, eller gå videre opp mot Vettfjellet, hvor du får en fin kombinasjon av variert terreng og utsikt. For den som ønsker en lengre tur, byr «Stor-runden» på stigning opp til fjellryggen, før turen fortsetter langs ryggen med flott utsyn over landskapet og øyriket.

Søvikskaret er også et utgangspunkt for turer i fjellrekken De Syv Søstre, med syv topper å velge mellom. Botnkrona er den høyeste på 1 072 moh., og hele fjellrekken byr på flott utsikt over havet, øyene og landskapet rundt.

Det er også kort vei til Alstahaug kirke og Petter Dass-museet. Her finner du både historiske omgivelser og fine turmuligheter. Fra Alstahaugtunet går det blant annet tur langs sjøen og gjennom skogen til en større gravhaug fra vikingtiden. En roligere tur langs fjæra fra Russe kirkegård er også et fint alternativ.

Dette er bare et utvalg av turmulighetene i området. Med sjøen, naturen og fjellene lett tilgjengelig fra eiendommen, ligger det godt til rette for et aktivt friluftsliv gjennom hele året.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av enebolig boligmasse.

Skoler og barnehager

Skoler:

Søvik oppvekstsenter (1-10 kl) 3 min kjørende

(76 elever, 7 klasser) 2.1 km

Sandnessjøen videregående skol. 15 min kjørende

(400 elever, 20 klasser) 16 km

Sport:

Søvik barne 3 min kjørende

Radåsmyra stadion 14 min kjørende

Feel24 Lyngåsen 14 min kjørende

Apollon Senter 15 min kjørende

Offentlig transport:

Hellesvik kryss 10 min gange

(Linje 205, 704, 23-704) 0.9 km

Sandnessjøen lufthavn Stokka 7 min kjørende

Barnehager:

Søvik oppvekstsenter (1-5 år) 3 min kjørende

(23 barn) 2.1 km

Ura barnehage (1-5 år) 13 min kjørende

(48 barn) 13.5 km

Sandnessjøen barnehage (0-5 år) 14 min kjørende

(103 barn) 15.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år):

25% i barnehagealder

36% 6-12 år

32% 13-15 år

7% 16-18 år

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.05.1994 for tilbygg, sak nr. 0151/93. Det foreligger videre midlertidig brukstillatelse datert 12.05.2015 for bruksendring av hele bygget, sak nr. 64/15, med krav om ferdigstilling av innvendige arbeider i stue og arbeider på terrasse. Det ble senere utstedt ferdigattest datert 16.08.2019 for bruksendringen og oppføring av terrasse, sak nr. 27/15 og PUV 64/15.

Det foreligger også ferdigattest datert 12.08.2019 for påbygg, sak nr. PUV 149/16.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, fremlagte bygningstegninger fra ulike tiltak og ombygginger samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk av boligen. Blant annet er rom som på tegning er benevnt som kjøkken og vaskerom, i dag benyttet som henholdsvis vaskerom og bad. For loftet foreligger det ikke bygningstegninger som viser dagens rominndeling. Loftet er i tilstandsrapporten beskrevet med soverom, hobbyrom og to boder.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i fremlagte bygningstegninger, ferdigattester og øvrig dokumentasjon som følger salgsoppgaven. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til sjø.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kommunal vei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 201622

Navn: Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.12.2016

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/2016_22_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf

Delarealer: Delareal 2 671 m

Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Ikke boplikt.

Konsesjon

Eiendommen er over 2 mål og når eiendommer er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1820/6/8:

18.12.1987 - Dokumentnr: 7376 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1820 Gnr:6 Bnr:1
I tillegg utskilt fra gnr 6 bnr 3

11.02.1988 - Dokumentnr: 905132 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
gnr 6 bnr 9
gnr 6 bnr 10

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Sefrakminne: Nei
Kulturminne: Nei

ihht matrikkelrapport datert 30.06.2026

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det pågår en sak vedrørende eiendomsgrensen for arealutvidelse av tomt (fra ca 2600m² til ca 3000m²). Det er sendt henvendelse/søknad til kommunen for avklaring av forholdet. Saken er per salgsoppgavens dato ikke ferdigbehandlet, og det foreligger således ingen endelig avklaring. Kontakt megler ved eventuelle spørsmål rundt dette. Selger opplyser om at skjøte er skrevet og kjøpesum for tilleggsarealet er oppgjort i forhold til grunneier.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekkingen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](https://www.finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsめglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsめglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Samlet esimtert at selger betaler kr. 183 450,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning, eks. utlegg som tilstandsrapport, boligfoto, og eventuell stylist samt boligselgerforsikring.

Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 128 050,-

Markedspakke inkl.ekstra some markedsføring kr. 21 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar estimert per stk. kr. 5 500,-

Utlegg:

-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. august 2026

Ansvarlig megler

Renate-Adele Larsson Rødberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41681773

Megler

Karoline Nyheim, Eiendomsmegler
Tlf. 99376337

Megler 2

Renate-Adele Larsson Rødberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41681773

Meglerforetaket

Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

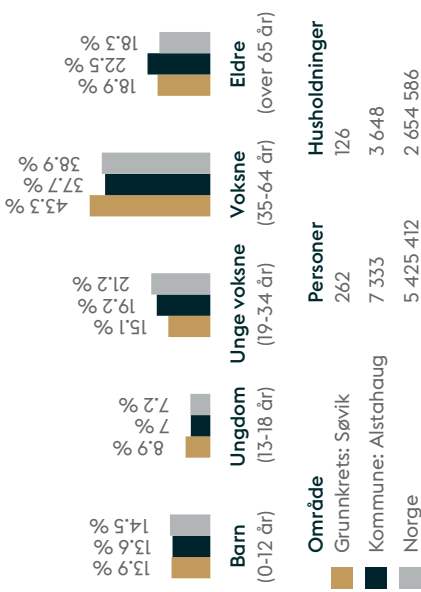
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

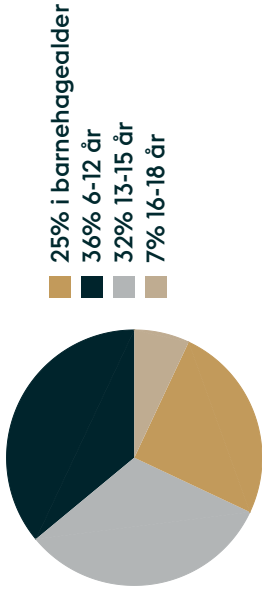
Hellesvikveien 31

Skoler		Offentlig transport	
Søvik oppvekstsenter (1-10 kl.... 76 elever, 7 klasser	3 min  2.1 km	 Hellesvik kryss Linje 205, 704, 23-704	10 min  0.9 km
Sandnessjøen videregående skol... 400 elever, 20 klasser	15 min  16 km	 Sandnessjøen lufthavn Stokka	7 min 
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	1 t 6 min  78.4 km	Barnehager	
 Sport	 Søvik barne	Søvik oppvekstsenter (1-5 år) 23 barn	3 min  2.1 km
	 Radåsmyra stadion	Ura barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min  13.5 km
	 Feel24 Lyngåsen	Sandnessjøen barnehage (0-5 år... 103 barn	14 min  15.5 km
	 Apollon Senter	Dagligvare	
		Rema 1000 Lyngåsen	14 min 
		Coop Extra Lyngåsen	14 min 

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



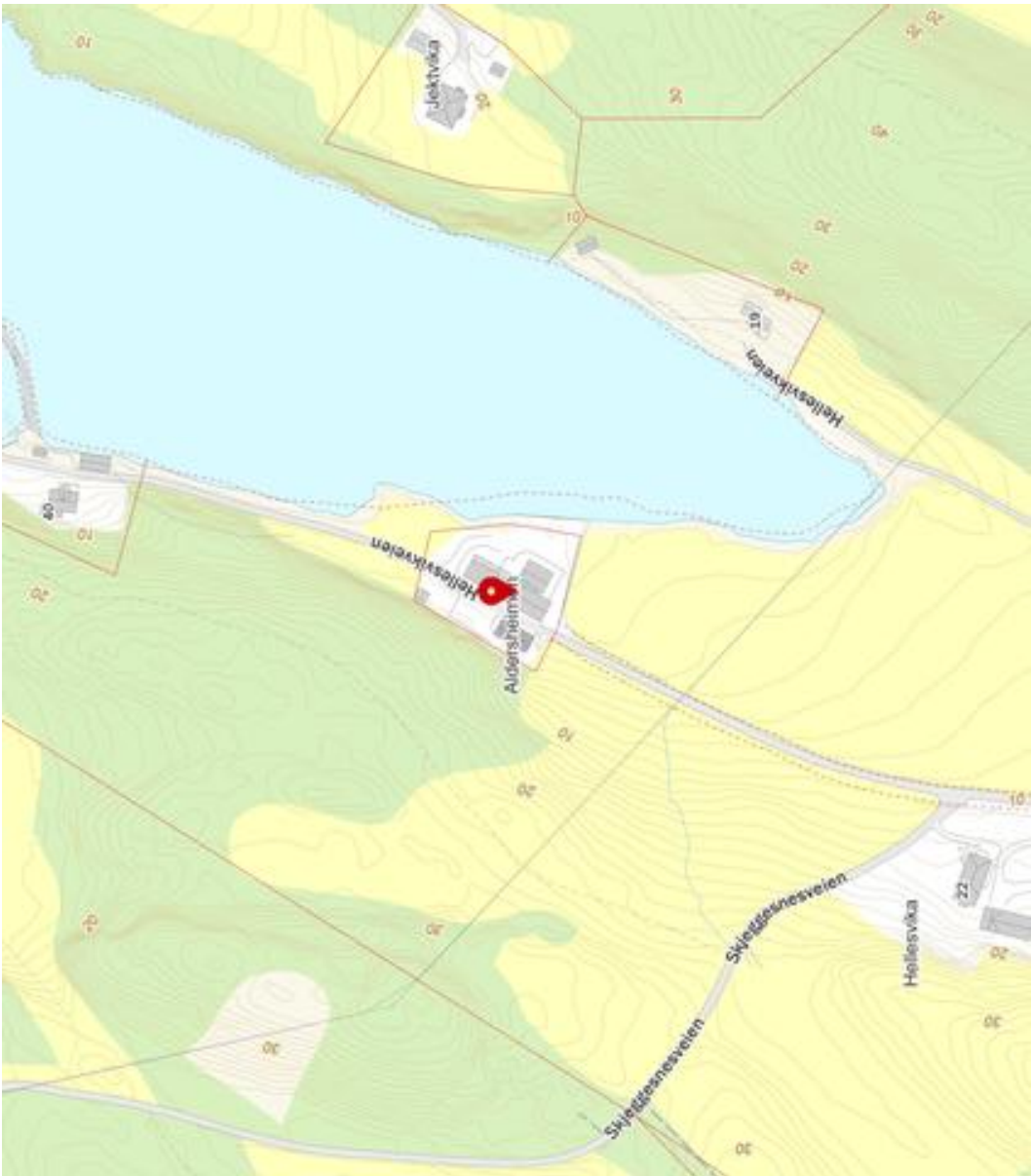
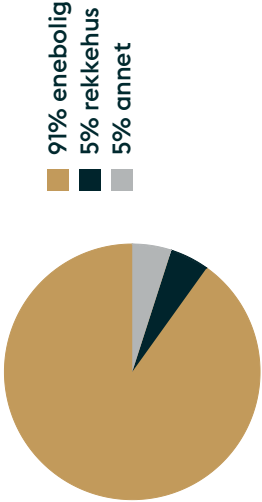
Ladepunkt for el-bil

 Rema 1000 Lyngåsen	14 min 
 Coop Extra Lyngåsen	14 min 

Sivilstand

	Norge	
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



Enebolig



Hellesvikveien 31 , 8804
SANDNESSJØEN



ALSTAHAUG kommune



gnr. 6, bnr. 8

Markedsverdi

9 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 653 m² BRA-i: 467 m²



Befaringsdato: 25.06.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 21564-1638

Eiendomsverdi ref nr: BJ4813

Foretak: Byggcon Nord AS

Takstingeniør: Håvar Berg-Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post@byggcon.no

Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen

Uavhengig Takstingeniør

haavar@byggcon.no

952 81 889



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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Eiendom omhandler bolig med arealer over 3 plan. Bygningen er oppført med ringmur. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon med yttertekking av stålplater med plastbelegg.

Beskrevne bolig oppført ca 1900 tallet og tidvis oppgradert med større tilbygg med gang/stue/kjøkken ca år 2015. Bygningen er idag ca 126 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	653 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	467 m ²
Totalpris	9 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 14 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

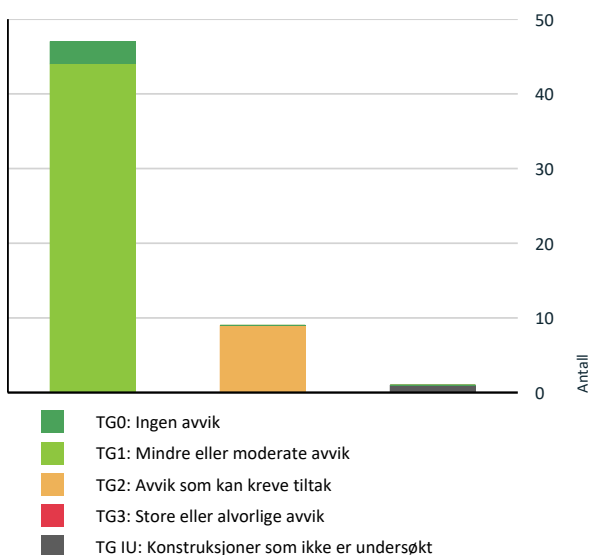
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater gulv [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 ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Bygd ut med stue, kjøkken og gang
------	---------	-----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater.

Gang mellom hovedhus og tilbygg er tekket med asfaltbelegg.

Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er påvist rust på stålplatetak med plastbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Holdes under oppsikt. Jevnlige "taksjekker" anbefales. Utskiftning av undertak med tilhørende lekter kan ikke utelukkes, men det er nødvendigvis vanskelig å si noe om tidsperspektivet for når dette må gjøres.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak

- Deler av taket er utført med lukket takkonstruksjon som ikke er tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da eventuelle fukt- eller råteskader kan utvikle seg skjult over tid. Det ble ikke registrert symptomer på skader i tilgjengelige tilstøtende bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Holdes under oppsikt



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene til tilbygg er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Opprinnelig bolig opprinnelig oppført i tømmer/ plank som er pålagt kledning utvendig. Tilstand på tømmerkonstruksjoner er ikke kjent.

For tømmer som er innkledd på yttervegger kan skader være oppstått over tid- gjelder spesielt knutepunkter i hjørner og områder rundt dører og vinduer og svillstokker.

Normalt vedlikehold som maling/smøring må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Knutepunkter i tømmerkonstruksjon kan være spesielt sårbare for fuktinntrengning, da de ofte har sprekker og åpninger der vann kan trenge inn. Dette kan føre til lokal råte og svekkelse av tømmeret, spesielt i områder som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Det er ved stikkprøvekontroll ikke avdekt større avvik, dog kan det ikke utelukkes skader grunnet konstruksjonsutformingen.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Det er noen eldre malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Vinduer med tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder vil typisk ha flere tegn på aldring og slitasje.

Vinduet kan ha begynt å råtne på grunn av fuktighet og langvarig eksponering for vær og vind. Dette kan føre til at treverket i vinduet blir mykt og svakt, og det kan også oppstå sprekker i malingen eller beiset på overflaten.

Over tid kan treverket i vinduet misfarges eller falme på grunn av eksponering for sollys og andre elementer. Dette kan gi vinduet et slitt utseende.

Tetningslistene som holder glasset på plass kan være sprukket eller mistet elastisitet. Dette kan føre til at glasset beveger seg i vinduet, og kan også føre til trekk og varmetap.

Glasset i vinduet kan være misfarget, ripet eller ha sprekker. Dette kan føre til tap av energi og redusert isolasjonsevne.

Beslagene som holder vinduet lukket kan være slitt eller ødelagt. Dette kan føre til at vinduet ikke lukker ordentlig, og kan også påvirke sikkerheten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda. Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.

Vinduer med TG2 på grunn av alder kan fremdeles være funksjonelle og brukes, men de vil kreve vedlikehold og reparasjon for å forhindre ytterligere forringelse og for å forlenge levetiden.

På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er ett umiddelbart behov.

Det kan ikke utelukkes punkterte og skadde vinduer, selv om dette ikke ble avdekket på befaringsdagen.

Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er 4 stk malt hovedytterdør og 3 stk malt balkongdør i tre.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er brostein samt impregnert terrassedekke i trekonstruksjoner, samt terrasser i betong.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall. Rakkverk i impregnert konstruksjonsvirke.



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll i 2 etg og målt ca 35mm høydeforskjell

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Tilstandsrapport

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Gjør oppmerksom på at etasjeskiller er fra 1900 tallet og er ikke byttet men har sin originale konstruksjon.

Det er ikke uvanlig med skjevhet i etasjeskiller i bygg fra denne tiden.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Støpt betongplate mot grunn. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell i peisstue.

Ved kontroll er det utført stikkprøvekontroll.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroll.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, vedovn, gassovn og sotluke/feieluke. Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn. Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom brennbart materiale og sotluke.
Kravet er 30 cm der det ikke er montert sotlukestein.

På generelt grunnlag tilrådes det tilsyn fra det lokale feiervesen ved eierskifte på eldre eiendom.



Det er synlig trekonstruksjon under sotluke.

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Ikke etablert håndløper

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25mm

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, en handelsvare siden medio 1980.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i TV-stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 0mm

Vurdering av avvik:

- Stedvis relativt flatt gulv. Ved evt lekkasje, vil det kunne bli liggende noe vann på gulvet før det finner veien til sluk. Det vil renne til sluk, før det renner ut til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

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



1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt som baderomspanel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1/2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger tilstøtende våtsoner er i betong/mur.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet har ingen dokumentasjon. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegg ved toalett. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25mm



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15mm

Vurdering av avvik:

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade

Konsekvens/tiltak

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade

Tilstandsrapport

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

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med gløddede kobberør (bøyerlige med plasthylse).

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør (svarte eller hvite rør).

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert på vaskerom

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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod i 1 etg og TV-stue i 2 etg. I hovedsak skjult anlegg

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plate på mark. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Avplanert rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør, og avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL/PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Da det ikke er opplyst om noe annet, settes TG2 at vann og avløpsledninger er over 25 år gamle og halvparten av brukstid oppbrukt,

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC-plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er glassfibertank fra 1995.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Det må påregnes endel vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring av løsøre

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Garasje er utført i isolerte betong sandwich elementer og isolert takteking (byggeår 2020-21)

Garasjen har i tillegg varmepumpe (luft til luft), samt varmekabler også i alle tilstøtende områder utenfor (betongplatter og brostein)

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

467 m²/467 m²

Enebolig: 7 Soverom, 3 Bod, Hobbyrom, 2 Gang, Kontor, 2 Spisestue, 2 Kjøkken, 3 Bad, 2 Stuer, 2 Entré, Garderobe, Bibliotek, TV-stue, Vaskerom

Andre bygg: Uthus, Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 186 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 14 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

9 900 000

Konklusjon markedsverdi

9 900 000

Markedsvurdering

Hellesvikveien 31 ligger nært Søvik som er et etablert boligområde med gode oppvekst- og bomiljøkvaliteter. Området har nærhet til skole, barnehage, dagligvarehandel og ulike fritidstilbud. I nærområdet finnes også fine turmuligheter og grønne områder som innbyr til aktivitet og rekreasjon gjennom hele året. Sentrum av Sandnessjøen ligger kun ca 15 minutters kjøretur unna.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ringveien 27 ,8804 SANDNESSJØEN 147 m² 2013 3 sov	12-05-2024	4 700 000	4 480 000		4 480 000	28 535
2 Bergveien 2 ,8804 SANDNESSJØEN 107 m² 1978 3 sov	20-05-2025	2 700 000	3 050 000		3 050 000	27 727
3 Ringveien 34 ,8804 SANDNESSJØEN 98 m² 1990 3 sov	16-09-2025	2 400 000	2 850 000		2 850 000	27 670
4 Ringveien 20 ,8804 SANDNESSJØEN 171 m² 2017 4 sov	08-05-2022	4 290 000	4 100 000		4 100 000	23 977
5 Ringveien 24 ,8804 SANDNESSJØEN 127 m² 1999 3 sov	14-05-2019	2 550 000	2 600 000		2 600 000	20 472
6 Ringveien 7 ,8804 SANDNESSJØEN 194 m² 1980 5 sov	01-10-2023	4 150 000	3 970 000		3 970 000	20 464
7 Lydias vei 2 ,8804 SANDNESSJØEN 252 m² 2016 5 sov	22-06-2020	4 990 000	4 400 000		4 400 000	17 460

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	14 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 510 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	9 950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 510 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	440 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	11 190 000
------------------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 500 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	14 200 000
--	------------	-------------------

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

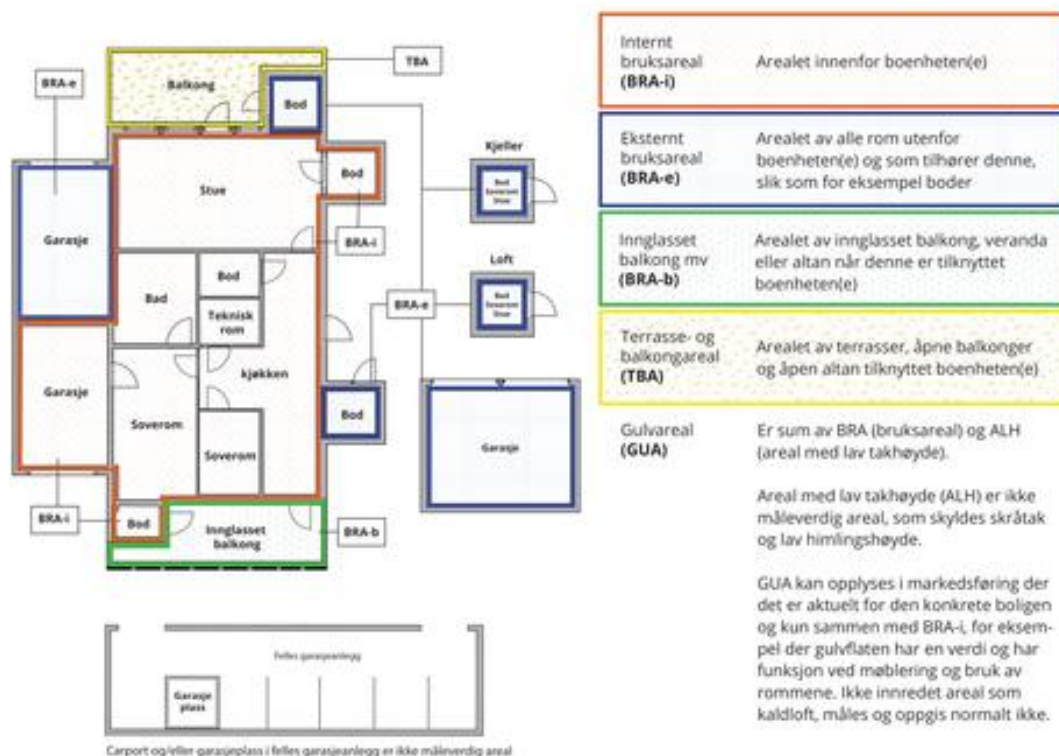
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	56			56	
2 Etasje	151			151	
1 Etasje	260			260	
SUM	467				
SUM BRA	467				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, bod, bod 2, hobbyrom		
2 Etasje	Gang, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, spisestue, kjøkken, bad, stue		
1 Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, entré, garderobe, bibliotek peisstue, tv-stue, vaskerom, bod, gang, bad, bad 2, soverom, entré 2		

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Se egenerklæring til selger

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje		40		40	
1 Etasje		55		55	
SUM		95			
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje		Bod, bod 2	
1 Etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør
	Torstein Bengt Botn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	6	8		0	2670.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hellesvikveien 31							
Hjemmelshaver Botn Torstein Bengt							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	
2	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Areal må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torstein Bengt Botn

9578-5997-4-2921008

2026-08-25 12:08:51



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
35-0119/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN

Meglerfirma

Nordvik Bodø

Selgere

Torstein Bengt Botn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

20. november 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: Avtalenr : 695614.6

Forsikret i: Ibis forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Interiør Service Helgeland As. orgnr : 982 792 444 Flislegging (avretting, membran og flis) 2014 -2015

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Interiør Service Helgeland As. orgnr : 982 792 444 Flislegging (avretting, membran og flis) 2015 Rørlegger : HB Rør As, orgnr : 934 672 208 Rør i rør, sluker, avløp og all montering kjøkken, bad m.m

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Interiør Service Helgeland As. orgnr : 982 792 444 Flislegging (avretting, membran og flis) 2015 Rørlegger : HB Rør As, orgnr : 934 672 208 Rør i rør, sluker, avløp og all montering kjøkken, bad m.m 2015

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torstein Botn As, orgnr 980 447 340 Ny bordkledning, etterisolering, grunnmursplater, skiftet vinduer, nybygg garasje (isolerte betongelementer år 2020), ny terrasse 2015 / 20

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torstein Botn As, orgnr 980 447 340 2015 og 2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandnessjøen Installasjon As, orgnr : 912 265 420 2015, 2020 og 2026 Totalrenovering av elektrisk anlegg

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015 og 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er klargjort for montering i garasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger : HB Rør As, orgnr : 934 672 208 Totalrenovering, rør i rør, sluker, avløp og all montering kjøkken, bad m.m 2015. Utekraner og rør 2020

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torstein Botn As Sandnessjøen Installasjon As HB Rør As Interiør Service Helgeland As

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Offentlig vannledning Privat septik

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank / sentralfyr

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torstein Botn As Betongmurer og plater uteområde ca 2020

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Ved branntilsyn i 2026 kom det 2 avvik / pålegg : 1. Montere takstige, tilkomst for feiing. 2. 2 sider av pipe skal ikke være innkledd. Ingen forbud pr nå, men det må legges en plan for når man vil utbedre dette i fremtiden. Feks i forbindelse med takarbeider / renovering ?

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Nei ingen registrert utettheter. Skiftet tak over kontor i 2026.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjeve gulv i 2-etg i den gamle delen av bygget. Slik har det vært stabilt i mange år, ingen endring i vår tid. Så vi anser dette for gamle setninger / nedbøyninger, som vi ikke har ønsket å endre på.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tilbakeslag. Nordland Rørinspeksjon As, har vært engasjert til oppspyling. Tror det var i 2023 ?

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Integrert fryseskap (lite), er i uorden

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggesøknad ca 2014 ? - se boligmappe, samt takstrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Pågående sak om arealutvidelse av eiendommen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Pågående sak om arealutvidelse av eiendommen

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på hva det skulle være ?

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 35-0119/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Torstein Bengt Botn

Dato

2026-08-25

Identifikasjon



Torstein Bengt Botn



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Torstein Botn

Fra: havard@hbror.no
Sendt: torsdag 6. august 2026 08:13
Til: Torstein Botn
Emne: SV: Attached Image

Hei.

Beklager at det har tatt litt tid.

Vi har vært innom eiendommen og sett på installasjonene, samt gjennomgått de aktuelle punktene i tilstandsrapporten.

Innvendige vannledninger

Beskrivelsen i tilstandsrapporten stemmer ikke med det jeg kjenner til fra arbeidene som ble utført av HB Rør AS i 2015.

I forbindelse med rehabiliteringen ble hele det innvendige vannrørnet skiftet ut. Arbeidet ble mer omfattende enn opprinnelig planlagt etter hvert som bygningen ble revet innvendig, og til slutt ble alle vannledningene fornyet.

Anlegget består av kobberrør som hovedføringer, med rør-i-rør til nytt kjøkken, mellom bad og vaskerom, samt fra bad og opp til servant på loft.

Det er derfor ikke riktig å legge til grunn at de innvendige vannledningene er eldre enn 15 år, da de ble etablert i 2015.

Avløpsledninger

Alt synlig avløp under huset er utført i plast. (foruten en liten del i soil, som nå skal vurderes rørfornyes med strømppe) En vesentlig del av avløpsanlegget ble også skiftet i forbindelse med arbeidene i 2015.

Når det gjelder de utvendige vann- og avløpsledningene kan jeg ikke bekrefte alderen på hele anlegget. Jeg mener å huske at strekket fra septiktanken og frem til huset ble skiftet ut i forbindelse med opparbeidelsen av uteområdet, før de nye altanene ble bygget. Dette arbeidet ble, så vidt jeg kan huske, ikke utført av HB Rør AS, og jeg har ikke funnet dokumentasjon som viser at vi var involvert. Det er også mulig at utskiftingen kun ble utført frem til husveggen.

Ved befaring kunne vi imidlertid konstatere at avløpsledningen som går ut fra huset er av plast, noe som tilsier at denne delen av anlegget er nyere enn det som er lagt til grunn i tilstandsrapporten.

Utekraner

Det ble montert nye utekraner i 2020. Disse er montert med innvendig avstengning og tømmemulighet, slik at de kan tømmes for vann før frostsезongen. Dette er en frostsikker løsning når den benyttes korrekt.

På bakgrunn av arbeidene som er utført og det som ble observert ved befaring, mener jeg at tilstandsrapporten bygger på generelle aldersvurderinger som ikke fullt ut tar hensyn til de omfattende utskiftingene som er utført på rørinstallasjonene. Det kan derfor være grunnlag for å korrigere beskrivelsen av rørnettet.

Ta gjerne kontakt dersom takstmannen ønsker ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Comfort

Håvard Bardal

Daglig leder HB Rør AS

E-post: havard@hbror.no

M: +47 986 90 862

Torstein Botn

Fra: Roger Pettersen <roger@interior-service.no>
Sendt: mandag 3. august 2026 12:55
Til: Torstein Botn
Emne: Hellesvikveien 31

Det bekreftes at interiør service helgeland har utført våtromarbeidene i Hellesvikveien 31 i 2014.

Gnr 6, bnr

Produkter som er brukt:

Membran: <https://www.ardex.no/wp-content/uploads/2023/10/S-1-K-PLUS.pdf>

Mansjett/remss:

<http://ardex.no/wp-content/uploads/2019/11/ARDEX-SK-TRICOM.pdf>

<https://www.ardex.no/wp-content/uploads/2018/06/ARDEX-tetningsdetaljer.pdf>

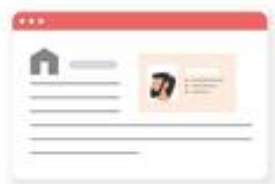
Roger Pettersen
Daglig leder
Interiør-Service Helgeland
(+47) 412 11 071
roger@interior-service.no



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BWS2500
Matrikkel: 1820-6/8/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Torstein Bengt Botn



Adresse:
Hellesvikveien 31,
8804
SANDNESSJØEN

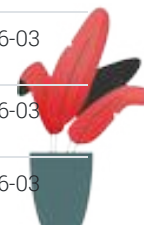
LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 256 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Vk bod vaskerom (10)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (11)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (12)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
vk Gang 1 etg4 (2)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
vk Gang 1 etg	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
vk Gang 1 etg 1	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (14)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (13)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (9)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (8)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (7)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (6)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03



Post og besøk:
Postboks 2926 Son
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Vk bod vaskerom (5)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (4)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (3)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bod vaskerom (2)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (18)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (17)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (16)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (15)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (14)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (13)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (12)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (11)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
vk Gang 1 etg 3	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
vk Gang 1 etg 2	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
vk Gang 1 etg4 (3)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Sluttkontroll2 Elkonor - - 14.11.2014 12:33:00	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varmer ©Devi - liten gang 1.etg 400w - 16.02.2015 08:06:00	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varmer ©Devi - varmemefolie tv-stue - 09.03.2015 09:27:00	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
vk Gang 1 etg4	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
VK vindfang (2)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
VK vindfang (3)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
VK vindfang (4)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03



Boligmappa

Post og

Postboks 2923 Solli
Dronning Mette Marie gate 111
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

VK vindfang (5)

VK vindfang (6)

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Elektriker

Elektriker

2026-06-03

2026-06-03

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
VK vindfang 1	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
VK vindfang 2	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
VK vindfang 3	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
VK vindfang 4	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
VK vindfang	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (2)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (3)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (4)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (5)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (6)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (7)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (8)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (9)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Vk bad (10)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varme ©Nexans - varmekabel inngang 1.etg 530w - 06.01.2015 0	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varme ©Nexans - bod/vaskerom 1.etg 380w - 06.01.2015 09:52:0	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varme ©Devi - lite bad 1.etg - 20.01.2015 08:44:00	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varme ©Nexans - bad 2.etg 1050w - 06.01.2015 09:47:00	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varme ©Nexans - vaskerom - 08.02.2016 10:21:00	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varme ©Nexans - inngang nord - 09.02.2016 08:00:00	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komb.plate L574 4-hull PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Varme ©Devi - elflex arbeidsrom - 08.11.2016 14:45:00	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Trio PN 3G2,5mm² Anti Twin	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03



16 mm Korr Plastrør 50m lav fr

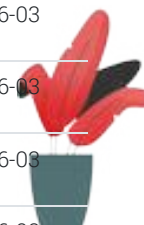
Stikkontakt S1091 PT m/j

Post og install

Postboks 2923 Solli
Dronning Mestas gate 111
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Stikkontakt 1090 UPT IP44 ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
J.f.autom. 15A 2p/C A-O L type	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
MULTIBOX Tek	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Trafo led 350ma 2x12w	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
20 mm Korr Plastrør 50m lav fr	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Skjøtemuffe 20mm plast	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Veggboks AU60	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Rehab boks enkel	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Kobl.klemme åpne 4mm2 5pol	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Boks sten.liggende S57/100 1,5	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Multiboks 1,5	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Multiboks rør/kabel 1,5	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Veggboks S57/100 6 Løp stender	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Koblingsklemme åpningsbar 5led	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Bryter RS16/1I PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Bryter RS16/2-1I 10A PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Kronevender RS16/5I PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Festeramme for S16 L339	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Impulsfjær Elko T 47	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komb.plate L572 2-hull PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komb.plate L573 3-hull PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Dimmer RS16/315 GLE ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Kappe 4-hulls RS16 33mm ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03



Stikkontakt S 1091 PT lav innf

Post og install

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Kontakt:

Elektriker

2026-06-03

Komb.plate L575 5-hull PH

Postboks 2923 Solli
Dronning Mestas gate 111
0230 Oslo

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Elektriker

2026-06-03

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Stikkontakt RS 1091 PT ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Stikkontakt RS 1090 PT ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Dobbelstikkramme RS 3-hull PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
PN 6mm² BLÅ ANTI TWIN	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
PN 6mm² GUL/GRØNN ANTI TWIN	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
PN 6mm² BRUN ANTI TWIN	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
PR 2x1,5/1,5mm² Anti Twin	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
PR 2x2,5/2,5mm² Anti Twin	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
PR 500V 2x1,5mm² ER/1,5 T/K 100 - CPR DoP nr 1003348	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP 230V spot 120 b.stål 6W 6,5W LED	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Sevs ledd 1W	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Trykknapp 55x55mm enkel kompl	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Dimmeaktuator Universal 250W CDAU-01/04	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Elflex Varmefolie 102cm/60W m²	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Elflex Varmefolie 60cm 60W/m²	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Elflex Varmefolie 40cm 60W/m²	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
TILKBL.F/ELFLEX,AMP330716	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
NITTO 31BA-25mmx66m	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
6MM ELPRONPLATE 1,25X0,8M	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ELFLEX Kaldende 1,5mm² Blå	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ELFLEX Kaldende 1,5mm² Brun	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Byggplast 13mx2m (26kvm)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Heat Pak 7	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03



Termostat Elko RS Super TR PH

Boligmappa

Post og install

Postboks 2923 Solli
Dronning Mestas gate 111
0230 Østle

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Sentralplate rett,tett ph

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Elektriker

Elektriker

2026-06-03

2026-06-03

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
PR 500V 2x2,5 ER/2,5 T/K 50 - CPR DoP nr 1003348	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
KTV 1,0/4,6 6F TRI77%PVC	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Trio PN 3G2,5mm² Anti Twin	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
TKXP/2R 530/10 530W, CPR nr 1000334	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
TKXP/2R 1050/10 1050W, CPR nr 1000334	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Profit PN 3G2,5mm² 16/B100 16mm/B100 - CPR DoP nr 1002608	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
PN 750V 1,5MM2 FR SORT	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Plastrør Stiv 16mm	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Plastrør Stiv 32mm	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
16 mm Korr Plastrør 50m lav fr	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
20 mm Korr Plastrør 50m lav fr	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Skjøtemuffe 20mm plast	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Skapmuffe 16mm plast	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Skjøtemuffe AJ16	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Veggboks 55-72/100F 6-løp	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Innstikklemme 4x2,5mm² transp.	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Kanalunderdel TEK123 Hvit 2,5m	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Front 80PV Hvit PVC 2,5m	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Skjøtestykke 71mm (NY)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Boks sten.liggende S57/100 1,5	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Multi-Boks PFXP/Rør	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Multiboks rør/kabel 1,5	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Veggboks S57/100 6 Løp stender	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03



Vegglokk Slett STL60

Koblingsboks 76 Polarhvit

Post og

Postboks 2923 Solli
Dronning Mette-Marie
0230 Øsle

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@bolgimappa.no

Elektriker

Elektriker

2026-06-03

2026-06-03

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Koblingsboks AP9 Hvit IP65	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
PowerLine PN 16-100 3G2,5mm² EN ESKE = 100 METER	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Prefix PN 16/3G2,5mm²	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Koblingsklemme åpningsbar 5led	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Innstikklemme 2x2,5mm² transp.	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Koblingsklemme åpningsbar 3led	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Bryter RS16/2-1I 10A PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komb.plate L572 2-hull PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komb.plate L573 3-hull PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
MULTIBOX Mini	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
MULTIBOX Tek	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Kanal TIR+T60/40 hvit 2,5m 2 DELER(UNDERDEL+LOKK)	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Clips TC-C5M secor 14-20 Hvit	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Clips TC-C5M secor 22-26 Grå	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Skrueclips TCS-C3 10-14 sort	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Klammer MTP-O-16	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Strips T18 R 100X2,5 Naturell	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Strips T 50 R 200x4,6 Sort	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Bryter RS16/1I PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Bryter RS16/2I PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komb.plate L574 4-hull PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komb.plate 2-hull RS16 rett	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Tabberamme 2 hull L3027	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03



Bryter RS16/1 P PH

Boligmappa

Post og install

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Kontakt:

Elektriker

2026-06-03

Elflex Varmefolie 60cm 60W/m²

Postboks 2923 Solli
Dronning Mestas gate 111
0230 Oslo

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Elektriker

2026-06-03

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
TILKBL.F/ELFLEX,AMP330716	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
NITTO 31BA-25mmx66m	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
3MM ELPRONPLATE 1,25X0,8M	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Termostat MTC2 1991 hvit, m/gulvføler	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Støpsel sideinnf.hv.3102	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komfyrvakt Mkomfy 2G 25R krom	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Stikkontakt RS 1090 PT ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
METRO LED sort 230V 2x4,5W Inkl.230V LED-lyskilde GU10	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Bryter RS16/2 P PH	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Dimmer RS16/315 GLE ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Trippel kappe L808 18mm RS ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Enkel kappe L889 33mm RS ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Dobbel kappe L888 33mm RS ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Stikkontakt 16/j RS 1014 PT ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Stikkontakt S 1091 PT lav innf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Stikkontakt RS 1091 PT ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Stikkontakt RS 1013 PT16/2+j	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP 230V spot 120 b.stål 6W 6,5W LED	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP LED 230V pendel hvit 6W, 6W LED	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP 230V skinne 1,15m m-hvit MATT-HVIT	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP 230V skinne 1,15m b.stål BØRSTET STÅL	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP 230V takboks m-hvit MATT-HVIT	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP 230V endetilkobling hvit HVIT	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03



ZIP 230V endetilkobling stål Børstet stål

Batteri Industri C/LR14

Post og install

Postboks 2923 Solli
Dronning Mette Marie gate 11
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Elektriker

Elektriker

2026-06-03

2026-06-03



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sentralplate rett,tett ph	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP 230V rett skjøt hvit HVIT	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ZIP ZOOM LED 230V m-hvit 6W	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Qi LED taklampe hv 16W IP40, Lys og bevegelsesensor 1000lm	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
MISSISSIPPI 18W m/lysrør	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
CHELLO hvit 2x8W LED 3000K	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
ENØK MIDI LED børstet stål 12W	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Komfyrvakt 25A trådløs Mkomfy 25R	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-06-03
Samsvarserklæring.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
bruksanvisning_elanlegg_A4_pages_redigerb ar_v3.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
Kursfortegnelse Hellesvika.docx	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
måleresultat eurotester underfordeling loft.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
måleresultat eurotester underfordeling utebod.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
måleresultat eurotester hovedfordeling.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
Kursfortegnelse underfordeling.docx	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
Kursfortegnelse Forbruksskap.docx	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
Kursfortegnelse Styreskap Varme.docx	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
ELK04 - Samsvarserklæring v.230507.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
ELK03 - Sluttkontroll v.240703.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
ELK04 - Samsvarserklæring v.230507.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
ELK01 - Risikovurdering v.240703.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
IMG_2297.jpeg	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
Kursfortegnelse UF Loft Rev.02.docx	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
Kursfortegnelse Hovedfordeling Rev.02.docx	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
Sluttkontroll rapport resterende.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22



Boligmappa

Post og install

Kontakt:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mestas gate 11
0230 Øsle

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Kursfortegnelse Hovedtavle.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-06-22
Vision Line Superior veiledning NOR Rev	RØRLEGGERN STENVALL AS	Rørlegger	2019-09-23
20151222122356491.pdf	RØRLEGGERN STENVALL AS	Rørlegger	2019-09-23
05 - Tegninger 30.03.2015.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
06 - Søknad om ferdigattest PUV 64-15.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
04 - Melding om vedtak.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
04 - Ferdigattest PUV 149-16.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
01 - Søknad om tillatelse til tiltak 06.09.2016.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
03 - Igangsettingstillatelse.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
04 - Endringstillatelse.PDF	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
07 - Ferdigattest PUV 27-15 og 64-15.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
01 - Planutvalgets vedtak - Bruksendring.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
02 - Midlertidig brukstillatelse.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
03 - Igangsettingstillatelse.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
02 - Plan-snitt-fasader 06.09.2016.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
03 - Søknad om ferdigattest PUV 149-16.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Overhalla Betong - Betongelement.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Nordland Tak - Taktekking.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Monter - Ytterdør.PDF	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Slipen - stålbering.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Stålbæring utvendig tak.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Monter - Sunglaze.PDF	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Plastmo - Sunglaze.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23



Boligmappa

01 - Byggesøknad - Garasje.pdf

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Snekker/Tømrer 2026-06-23

02 - Garasje - plan og snitt.pdf

SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

Kontakt:

Snekker/Tømrer
Telefon: 919 18 400

2026-06-23

Garasje - Belegningsstein etc.pdf

Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo
SANDNESSJØEN
INSTALLASJON AS

kundeservice@boligmappa.no

Snekker/Tømrer 2026-06-23

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5208107 Hellesvik garasje_Prefab.ifc	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Garasje - plan og snitt.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Tegninger 2015.03.30.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Tegninger 2016.09.06.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Helgeland Byggevarer - Vinduer.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Sørø - Swedoor ytterdør.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Peis Selskapet - Vision Line Superior.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Monter - Liga port.PDF	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
LIGA Produktkatalog.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Gerdmans - Lagerhyller.PDF	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Brødrene Dahl - ACU-drain.PDF	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
SIEL - Varmekabler.pdf	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Fasade Sør-øst - 2017.jpg	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Fasade Sør - 2017.jpg	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Fasade sør-vest - 2017.jpg	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Fasade nord-vest - 2017.jpg	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23
Fasade Nord-øst - 2017.jpg	SANDNESSJØEN INSTALLASJON AS	Snekker/Tømrer	2026-06-23

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:

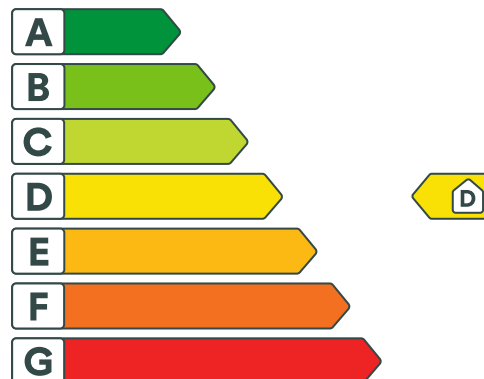
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Adresse Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN	
Dato for energimerking 01.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-318755
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 187790794
Gårdsnummer 6	Bruksnummer 8
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 1900	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 467,0 m²	Oppvarmet bruksareal 467,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



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
165,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
183,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år
90 647 kWh



Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN



Detaljering

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



Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 tilsvarende 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 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: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



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>



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 30.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	11 026,00 kr
Feiing	555,00 kr
Slam	420,00 kr
Vann	9 929,72 kr
Sum	21 930,72 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	0%	1 stk	588.00	1/1	0 %	588,00 kr	294,00 kr
Eiendomsskatt	0%	2756600 Promille	4.00	1/1	0 %	11 026,00 kr	5 513,00 kr
Tilsyn spredt avløp	0%	1 stk	620.00	1/1	0 %	620,00 kr	310,00 kr
Ab.Gebyr Vann	15%	1 stk	2636.95	1/1	0 %	2 636,95 kr	1 318,47 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	446.4 M2	15.88	1/1	0 %	7 089,50 kr	3 544,76 kr
Slamtømming årsgebyr	15%	1 stk	2300.00	1/1	0 %	2 300,00 kr	1 150,00 kr
					Sum	24 260,45 kr	12 130,23 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 30.06.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 938 000,00 kr
Skatt	11 026,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	20.02.2020
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 24.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	396407303	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	187790794	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	7	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Hall	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 370 Serien

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
11.08.2026	Tilsyn	11.08.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: -. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst til fyringsanlegget

Type	Detaljer
------	----------

Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: -. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst til fyringsanlegget

Informasjon for bruksenhetId 396407303

BruksenhetId	6368652357	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300816402	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6368652357.

BruksenhetId	565701209	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	187790794	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 565701209.

BruksenhetId	90308554	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	187790808	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 90308554.

BruksenhetId	90308514	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	187790794	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 90308514.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

BOTN TORSTEIN
Hellesvikveien 31
8804 SANDNESSJØEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb TLE/BRA/	Dato 11.08.26	Gradering
---------	-----------	---------------------------	------------------	-----------

Viser til tilsyn og feiling den 11.08.26 på Hellesvikveien 31, hvor det ble registrert følgende mangler:

Med hjemmel i "Lov om vern mot brann, eksplosjon m.v. av 14. juni 2002 nr 20" og "Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn" er det utført kontroll / feiling i ovennevnte eiendom.

Tilstede under tilsynet var:

For eier: Torstein Botn

For feiertjenesten: Jonas Berg-Hanssen

Avvik:

Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø - og sikkerhetslov-givningen. (Lov om vern mot brann, eksplosjon m.v. med forskrifter)

Kommentar:

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved objektet.

Anmerknings:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse, miljø og sikkerhet og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Avvik 1:

Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst til fyringsanlegget

Jf Forskrift om brannforebygging § 6 ledd 3 Tilfredsstillende adkomst til hele fyringsanlegget og "Arbeidsplassforskriften" § 2-5 ledd 5.

Adkomst for feiling mangler.

Kommentar:

Forslag til løsning: Montere takstige eller taktrinn som er beregnet for fastmontasje. Denne monteres i henhold til monteringsanvisningen som ligger vedlagt produktet. Adkomsten skal være fra takfoten til og med skorsteinen. Bare dokumentert utstyr er tillatt, henviser til kulepunkt 33 i byggdetaljblad 525.933 Sikringsutstyr for arbeid på tak. utgave 1-2007.

Brev, saks korrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Besøksadresse: Strandgt.52, SANDNESSJØEN | Postadresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN
Tlf.: 75075000 | Faks: 75075001 | E-post: post@alstahaug.kommune.no | Org.nr.: NO 938 712 441 MVA
www.alstahaug.kommune.no

Avvik 2:

Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst til fyringsanlegget

Jf Forskrift om brannforebygging § 6 ledd 3 Tilfredsstillende adkomst til hele fyringsanlegget og "Arbeidsplassforskriften" § 2-5 ledd 5.

For mange av sidene på skorsteinen er innekledd.

Kommentar:

Henviser til byggforsk byggedetaljblad 752.135 april 2013 pkt. 7.

Forslag til løsning er å rive bort de sidene som er tildekket eller rehabilitere skorsteinen med ventilert løsning (Stålrør innvendig). (kulepkt. 716)

Ved teglskorstein skal alle 4 sidene være åpne for inspeksjon, og ved stålrør innvendig kan 2 av 4 sider tildekkes.

I dette tilfellet anbefaler vi å sette inn stålrør grunnet alder på skorstein og at det vil være det desidert enkleste. Da må 2 av sidene i gangen i andre etasje fjernes samt ene siden på skorsteinen på vaskerommet. Skorsteinen er kledd med stein på stuen, dette regnes ikke som innekledd, grunnet det ikke er brennbart samt at det vil sprekke opp hvis skorsteinen skulle sprekke da steinen er hellimet på skorstein.

Kommentar:

Eier har et selvstendig ansvar for å finne løsning på hvordan feil / mangelen kan rettes, slik at annen godkjent løsning enn det som er nevnt over kan selvsagt benyttes.

Frist for tilbakemelding av forholdet er **31/12.2026**. Dersom ikke fristen overholdes kan brannsjefen fatte vedtak om å forby bruken av byggverk, område eller produkt. J.fr. Lov om vern mot brann, eksplosjon m.v. § 37.

Tlf: 99552243

E-post: Jonas.berg-hanssen@alstahaug.kommune.no

Med vennlig hilsen
Alstahaug kommune

Jonas Berg-Hanssen

Brannforebygger

Saksnr.:
19/1668

Arkivnr.:
GNR 6/8

Saksbeh.:
ESU

Deres ref.:

Dato:
16.08.2019

FERDIGATTEST

Sak nr. 27/15 og PUV 64/15.

Tiltakshaver: Torstein Botn
Byggeplass: Hellesvikveien 31
GNR./BNR. 6/8
Arbeidets art: Bruksendring og oppføring av terrasse
Byggets art: Bolig
Ansvarlig søker: Torstein Botn AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §§20-1 og 20-2).

Einar B. Sund
Byggesaksbehandler

UTSKRIFT TIL: Ansvarlig søker
Alstahaug kommune, vannverket
Alstahaug kommune, feiervesenet

Saksnr.:
19/1669

Arkivnr.:
GNR 6/8

Saksbeh.:
ESU

Deres ref.:

Dato:
12.08.2019

FERDIGATTEST

Sak nr. PUV 149/16.

Tiltakshaver: Torstein Botn
Byggeplass: Hellesvikveien 31
GNR./BNR. 6/8
Arbeidets art: Påbygg
Byggets art: Bolig
Ansvarlig søker: Torstein Botn AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §§20-1 og 20-2).

Einar B. Sund
Byggesaksbehandler

UTSKRIFT TIL: Ansvarlig søker
Alstahaug kommune, vannverket
Alstahaug kommune, feiervesenet

Saksnr.:
12/671Arkivnr.:
GNR 6/8Saksbeh.:
ESU

Deres ref.:

Dato:
12.05.2015**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

SAK NR. 64/15

TILTAKSHAVER: Torstein Botn
BYGGEPLASS: Hellesvikveien 31
GNR./BNR. 6/8
ARBEIDETS ART: Bruksendring
BYGGETS ART: Bolig
ANSVARLIG SØKER: Torstein Botn AS

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis, i medhold av pbl. § 21-10, midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:

-Innvendige arbeider i stue
-Gjenstående arbeider på terrasse
I tillegg må avfallsplan i hht. TEK § 9-6 være framlagt.

Dette arbeidet må være fullført innen 01.09.2015.

Einar B. Sund
Avd.ing.

Kopi:
Ansvarlig søker
Alstahaug kommune, vannverket
Alstahaug kommune, feiervesenet



Brev, sakskorrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Besøksadresse: Strandgt.52, SANDNESSJØEN | Postadresse: Postboks 1006, 8805 SANDNESSJØEN
Tlf.: 75075000 | Faks: 75075001 | E-post: post@alstahaug.kommune.no | Org.nr.: NO 938 712 441 MVA
www.alstahaug.kommune.no

Nordland Eiendomsmegling AS
v. Renate-Adele Larsson Rødberg

Sandnessjøen, 30.06.2026

**LEGALPANTEKRAV GNR. 6/BNR. 8 I ALSTAHaug KOMMUNE
HELLESVIKVEIEN 31, 8804 SANDNESSJØEN**

Alstahaug kommune har ingen legalpantekrav i ovennevnte eiendom pr. 30.06.2026.

Kommunale avgifter er betalt t.o.m. 2.termin 2026, dvs. for perioden april-juni.

Krav for 3. termin 2026 (juli-, august- og september måned) vil bli produsert og distribuert 20.08.2026 (ca.). Fakturert beløp vil være kr. 6.065. Kravets forfallsdato vil være 20.09.2026 (ca.).

Med vennlig hilsen
ALSTAHaug KOMMUNE

Inga-Marie Lund
(el. sign.)



Brev, saks korrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Besøksadresse: Strandgt. 52 | Postadresse: Rådhuset, 8805 Sandnessjøen
E-post: post@alstahaug.kommune.no | Org.nr.: NO 938 712 441 MVA
www.alstahaug.kommune.no



Alstahaug kommune

TEKNISK ETAT

Postboks 83
8801 Sandnessjøen
Telefon 75 04 40 67
Telefax 75 04 10 25

F E R D I G A T T E S T

SAK NR. 0151/93

EIENDOMMENS NAVN:
GNR. 00006 BNR. 0008 FNR. 0000
BYGGHERRE: Sør-Hålogaland Hv-Distrikt 14
BYGGSTED: HELLESVIK
8862 ALSTAHAUG
ARBEIDETS ART: TILBYGG
BYGGETS ART: HEIMEVERNSHUS
ANSVARSHAVENDE TRE: Byggm. Jan Brattli
ANSVARSHAVENDE GRUNN: Byggm. Jan Brattli

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

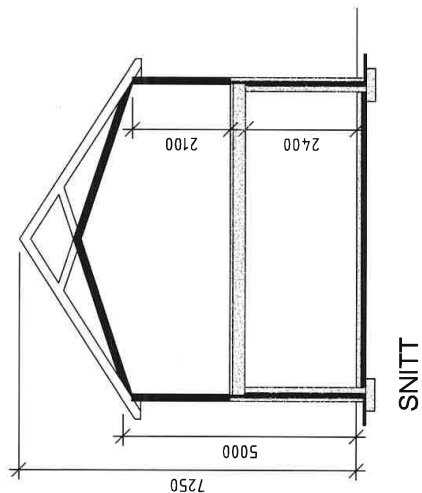
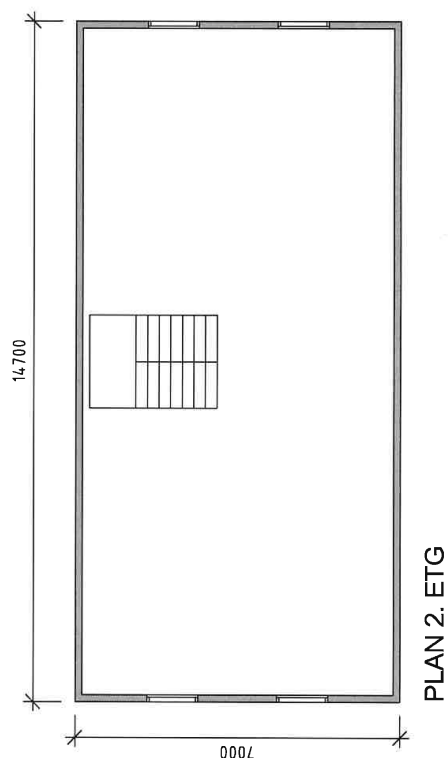
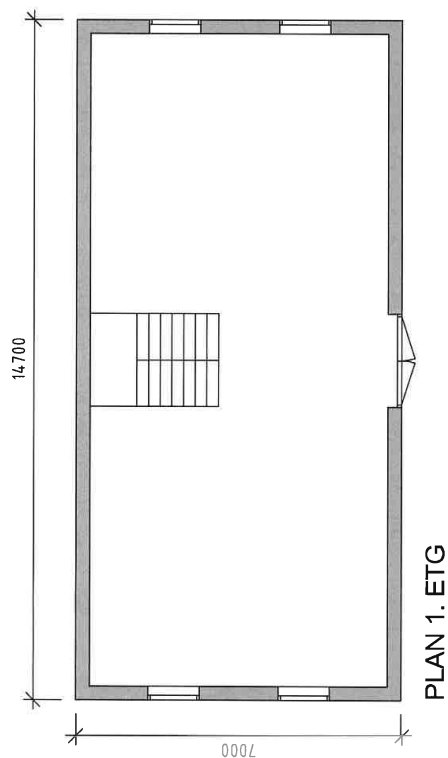
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

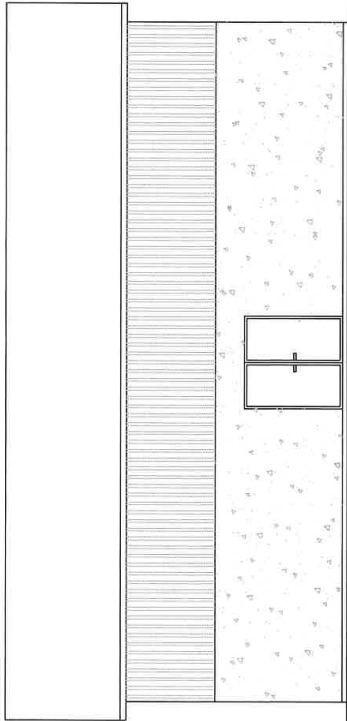
Sandnessjøen, 09.05.94


Rolf Albertsen
Avd.ing.

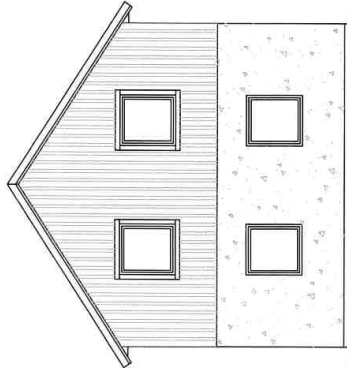
Kopi: Ansvarshavende
Anmelder
Alstahaug ligningskontor
Alstahaug kommune, vannverket
Alstahaug kommune, feiervesenet



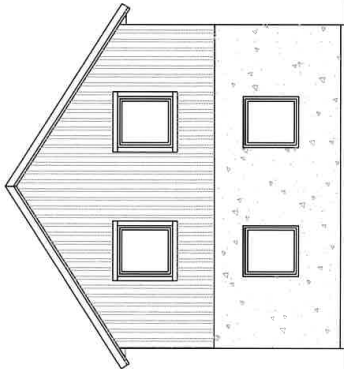
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER			SIGN	DATE
Dato	01.12.2020	Konstr./Tegnet	Målestokk		Torstein Both AS Øvind Lømbes vei 24 8803 Sandnessjøen	
Filnavn		Codifert	1:100			
HELLESVIK gnr/bnr 6/8			UTHUS		Erstatning for:	
PLAN OG SNITT			E-1		Evaluert av:	
Hensikts:		Innosc:	Beregning:			



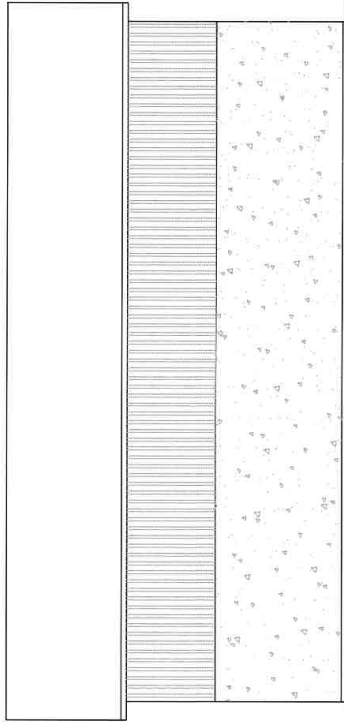
FASADE SØRØST



FASADE SØRVEST

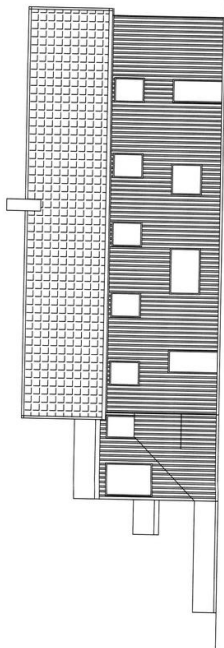


FASADE NORDØST

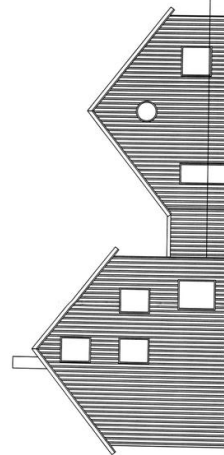


FASADE NORDVEST

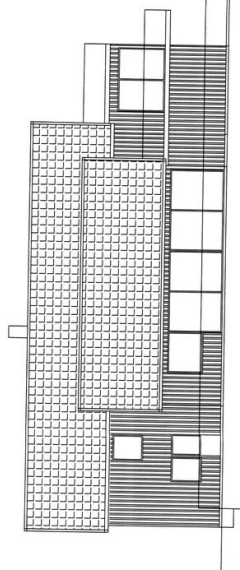
REV. INDEX		ANT.		ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE
Dato	01.12.2020	Konstr./Tegnet	Jarte	Målestokk	Torstein Botn AS		
Følger			Codiert	1:100	Øyvind Lambes vei 24		
HELLESVIK gnr/bnr 6/8				8803 Sandnessjøen			
UTHUS				Etablert for:			
FASADER				E-2			
Hensikts:				Indec	Bemærking:		



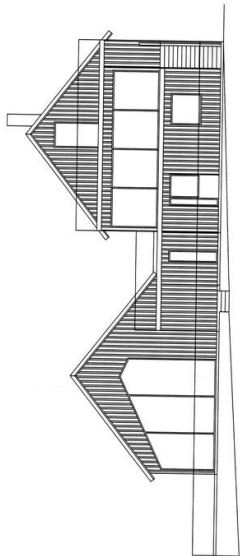
FASADE NØRDEVEST



FASADE SØRVEST



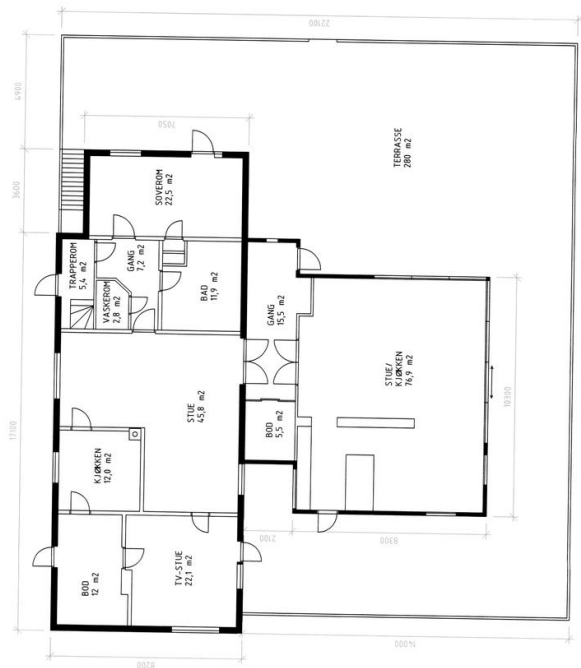
FASADE SØRØST



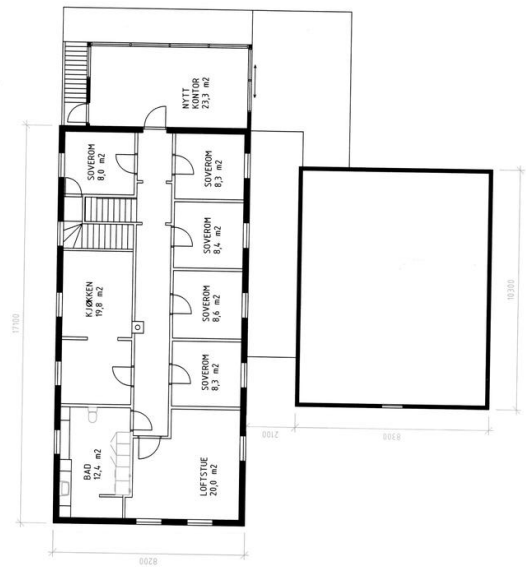
FASADE NØRØST



SNITT GJENNOM
NYTT KONTOR



PLAN 1. ETG



PLAN 2. ETG

PROJ. 2024	ARKT.	KONSTRUKT. 1. ETG		SKALA
16.02.2016	1:100	Prosjekt	1:100	1:100
Torstein Bahr AS				
Byggh. Lørdag, 16.02.2016				
HELLESVIK gnr/bnr 6/8				
FASADES OG SNITT				
E-1				

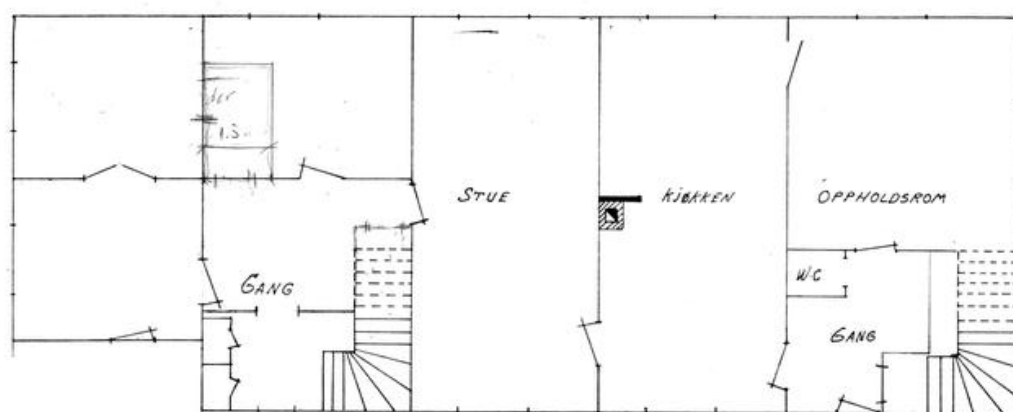
Aldershjemmet Alstahaug

Plan over 1 etg.

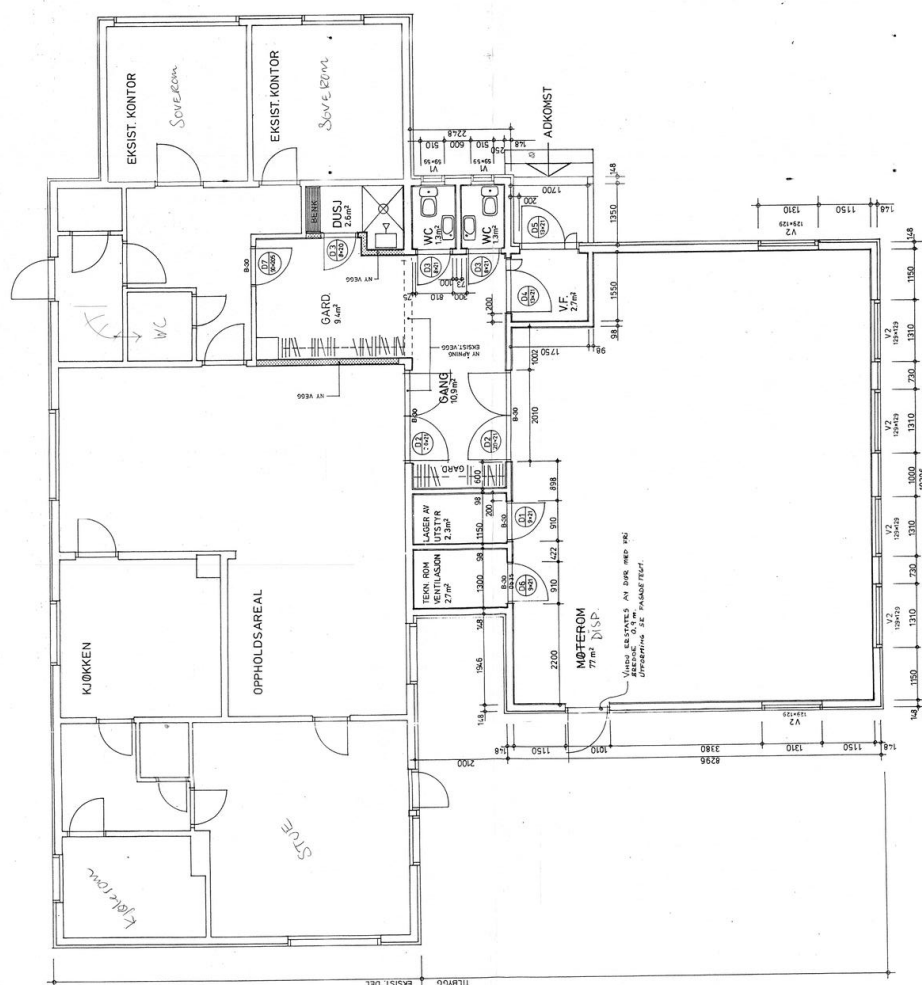
Sandnessjøen, den 16.12.-76

M. 1:100

R.A.



FASADE MOT VEST



$$\begin{array}{r}
 440 \\
 16.8 - 2.2 = 14.6 \\
 3.7 \times 5 = 22.1 \\
 \hline
 157.4 \\
 \hline
 \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{r}
 800 \\
 - 18.72 = 125.3 \\
 \hline
 \end{array}$$

REV A: DUSJROM OG NYTT TEKN. ROM
REV B: SLAGRETN DØR OPPHOLDAREAL/GANG
9/11 13 GNUS. NY RØNNINGSVEI MOTEROM

$$\begin{array}{r} 66 \text{ m}^2 \text{ (new alternate rows)} \\ 251 \text{ m}^2 \text{ (veg + 5 m)} \\ \hline 129.3 \text{ m}^2 \text{ (9 m)} \end{array}$$

ARKITEKTSTUDIO

ARHITEKTSTUDIO A/S . NØRREVEDJÆRMEN
POSTBOKS 6004 . 8018 MØRKHVED
TJL . 091 14022 TELEFAX 091 15815

1005-EXT

F.B.I.
HEIMEVERNSHUS SØVIK

TECHNICS
PLAN 1. ETG.

ALLE MÅL I	DATO
1:50	20.08.93
TEGNET AV	KONTROLL

Denne terminen er beskattet ved lov om opplysning
til angivelig av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller
benyttes uten tillatelse (opplysningsloven) samlet

093038 05
TECHNIPONAR.
PROJEKTNAR.
REV. A

Aldershjemmet Alstahaug

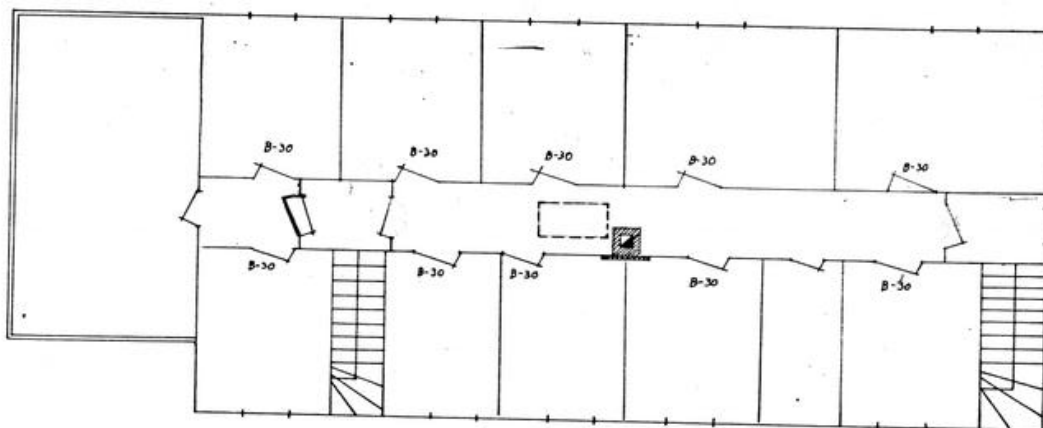
Forslag til utbedring

Plan over 2. etg.

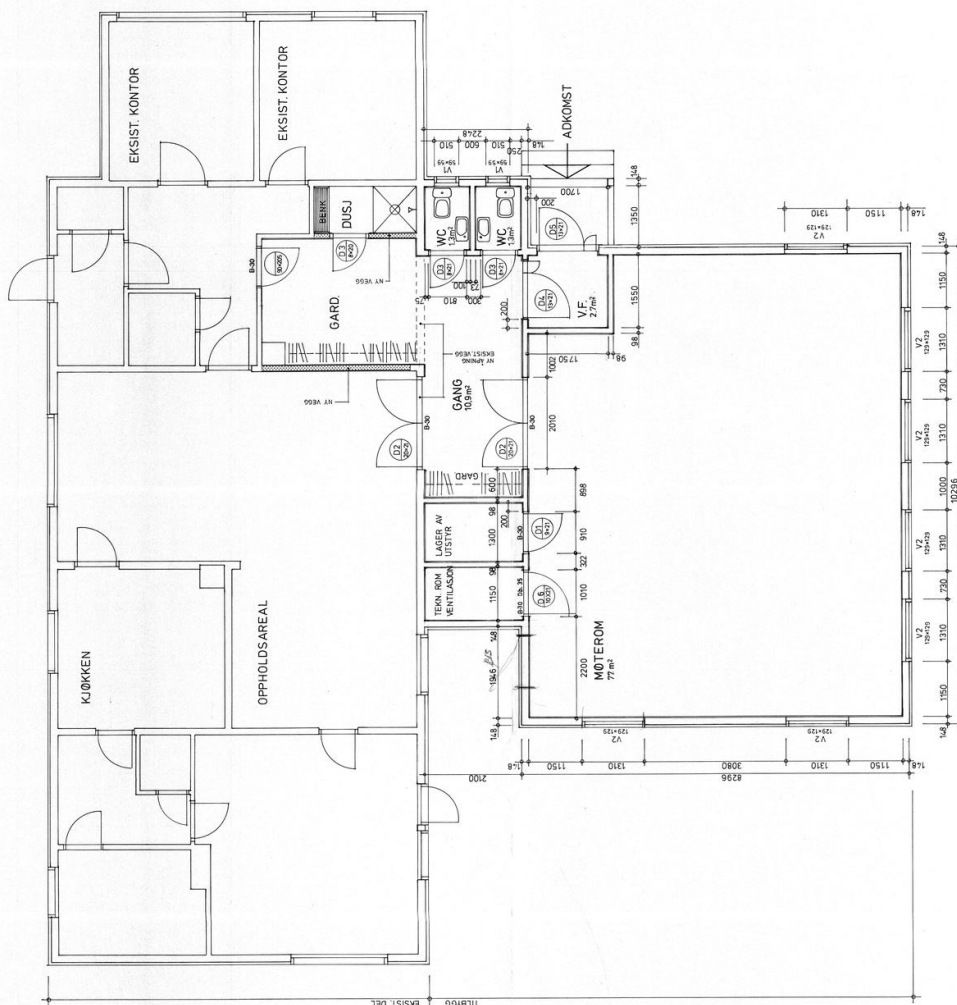
Sandnessjøen, den 16. 12.-76

M. 1:100

R.A.



Fasade mot vest



ARKITEKSTUDIO

ARKITEKTER: JESPER A. JENSEN
 ARKITEKT: JESPER A. JENSEN
 TLF: 401 4402 TELEFAX: 401 1985

PROJEKT
 FASE: 1
 HEIMEVERNSHUS SØVIK

TITTEL
 PLAN 1. ETG.

MASTROOK
 ALLE MÅL I
 1:50 NM 20.08.93

BYGGER
 HEIMEVERNSHUS SØVIK
 AS

BYGGER
 HEIMEVERNSHUS SØVIK
 AS

BYGGER
 HEIMEVERNSHUS SØVIK
 AS

BYGGER
 HEIMEVERNSHUS SØVIK
 AS

BYGGER
 HEIMEVERNSHUS SØVIK
 AS

BYGGER
 HEIMEVERNSHUS SØVIK
 AS

BYGGER
 HEIMEVERNSHUS SØVIK
 AS

BYGGER
 HEIMEVERNSHUS SØVIK
 AS

UTGAV
 1. UTTAG
 1. UTTAG

UTGAV
 1. UTTAG
 1. UTTAG

UTGAV
 1. UTTAG
 1. UTTAG

UTGAV
 1. UTTAG
 1. UTTAG

UTGAV
 1. UTTAG
 1. UTTAG

UTGAV
 1. UTTAG
 1. UTTAG

093038 05



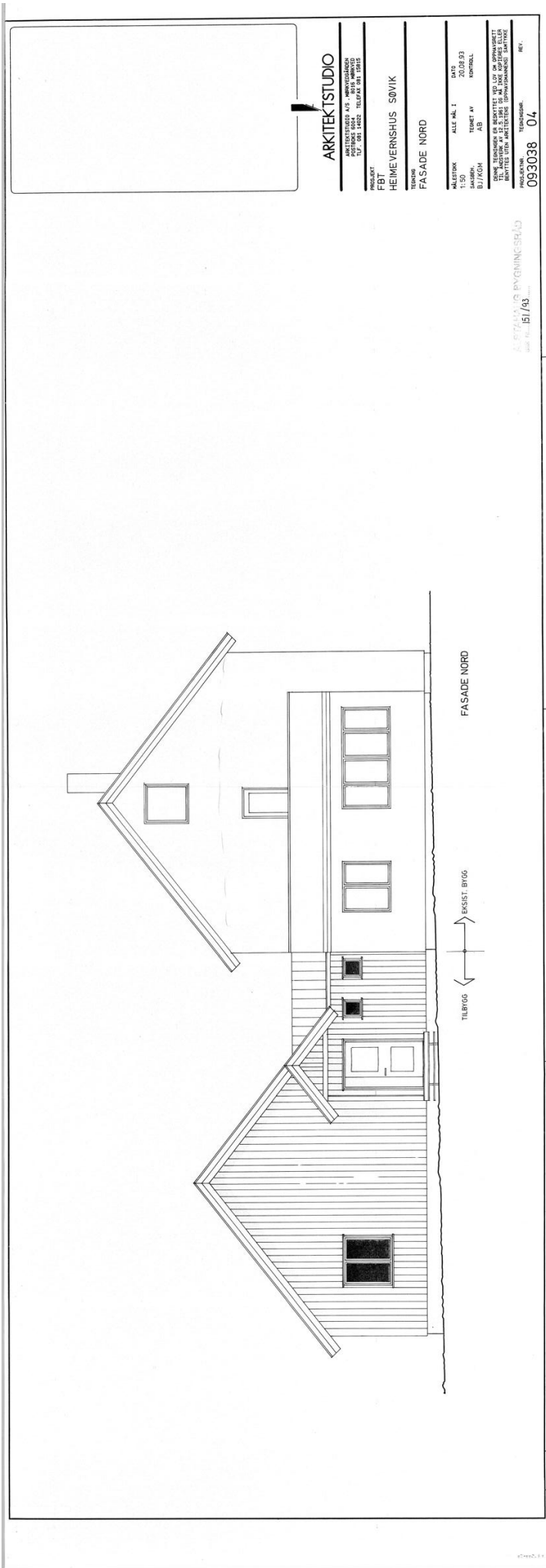
ADVERTISTUDIO A/S, MØRKHVEDJÅGEN
POSTBOKS 5004 8015 MØRKHVED
Tlf. 081 14022 TELEFAX 081 114115

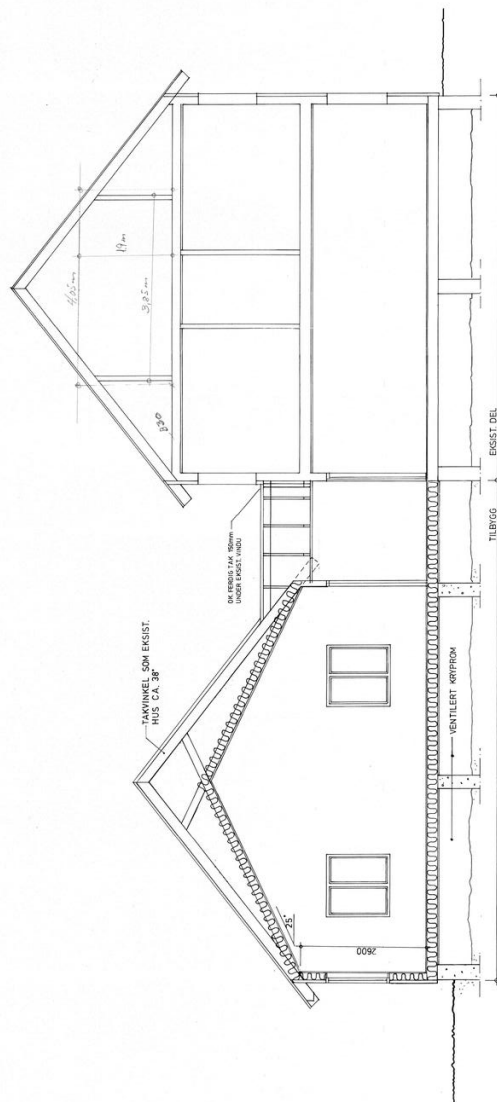
F.B.I.
HEIMEN

SAKJØREN
BJ/KGM
TEGNET AV
AB

PROSJEKTNO, TEGNINGSDOK

sak nr. 151/93093038 05
TECHNICAL
093038 05





ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO A/S
RØDSTRÆDE 10
2200 NØRRESUND
TILFØJES TIL BYGGERIET

PROJEKT
F.B.T.

HEIMEVERNSHUS SØVIK

TEGNING
SNITT

MALESTYKKE
1:50

MALE
1

MALE
24.08.93

MALE
KONTROLL

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

MALE
JAB

BYGNINGSBIL
15/1/93

093038 06

FASADE NORDVEST

FASADE SØRVEST

FASADE SØRØST

FASADE NORDØST

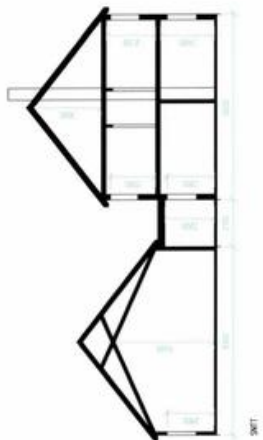
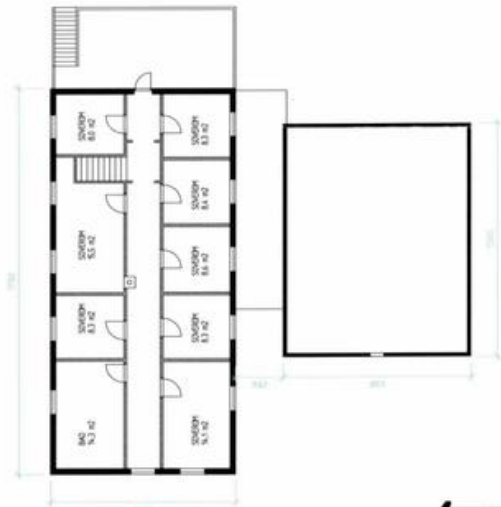
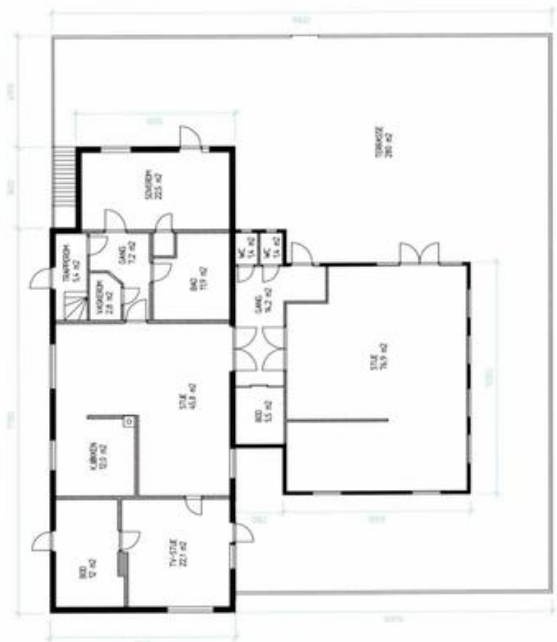
SNITT GJENNOM
NYTT KONTOR

PLAN 1. ETG

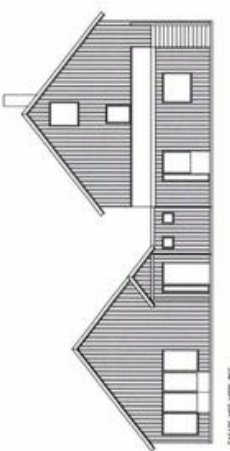
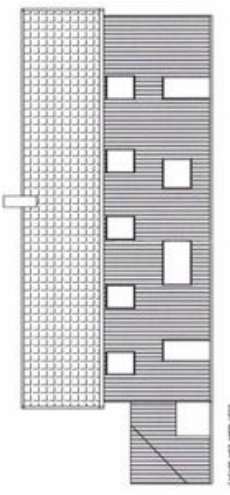
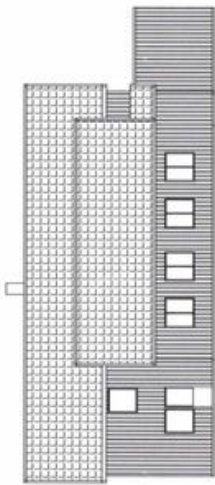
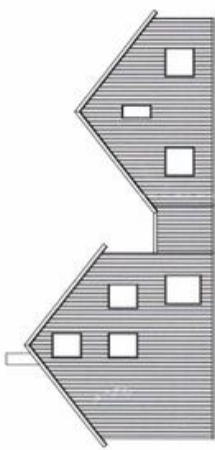
PLAN 2. ETG

[illegible]

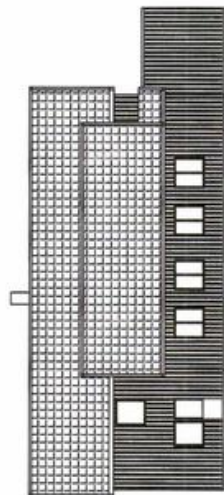
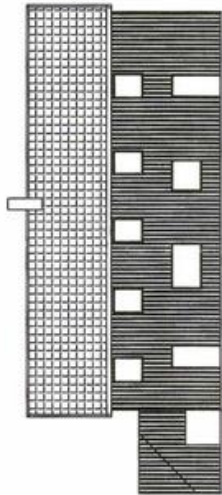
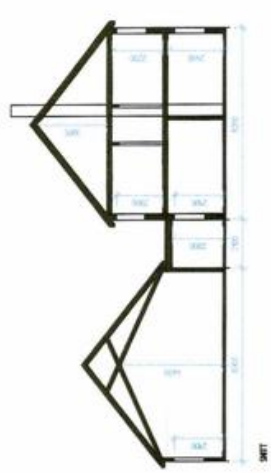
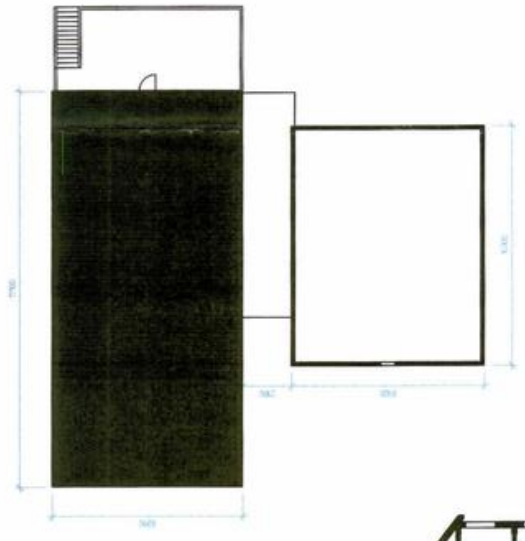
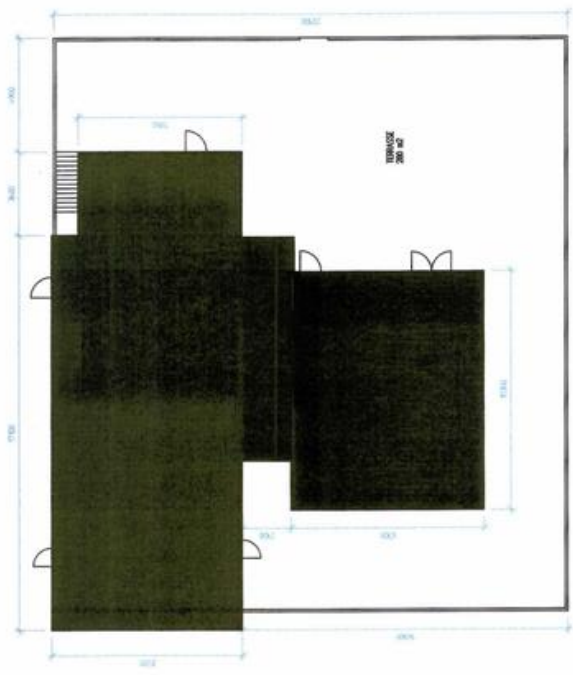
E-1



MOTTATT
20 FEB 2015



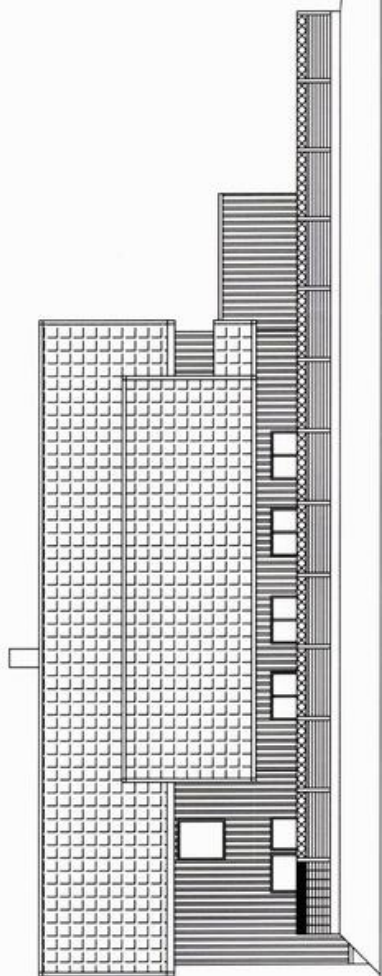
PROJEKTANT	BYGGER	BYGGEFØLGE	BYGGEÅR	BYGGEKOST
HELLESVIK ark./bkr 6/8	1100	Torstein Børn AS		
SPESISJON	1100	1100	1100	1100
1100	1100	1100	1100	1100



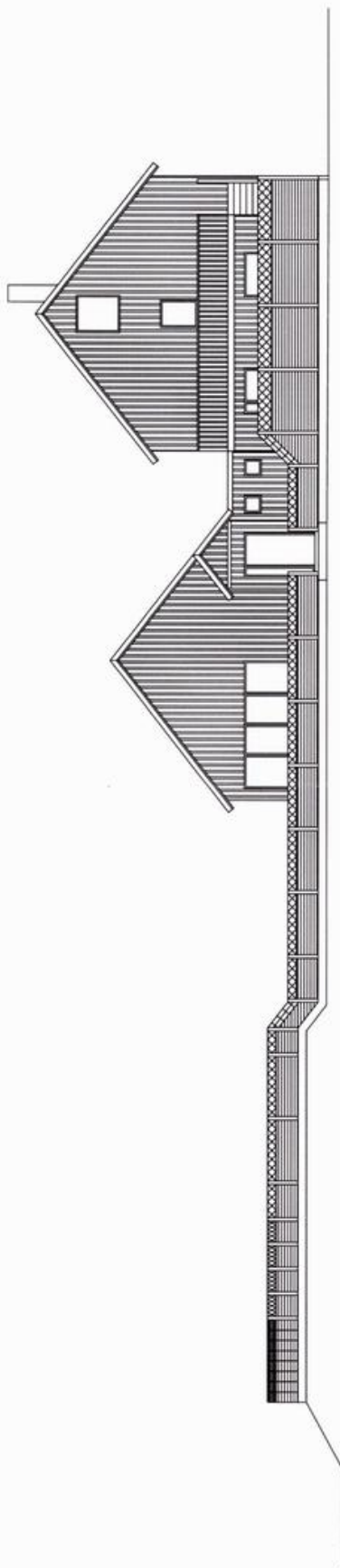
Projet		Date		Dessiné par		Vérifié par	
100	100	100	100	100	100	100	100
Torslein Bain AS				1:100			
HELLESYK gnr/bnr 6/8				1:100			
PLAN TAVASSE 10. SWT				1:100			

PROJET
20 FEB 2005
Architecture

12/671-25 12945/13
18.000.2013
GRØ. 6/8
ESU



FASADE MOT SØR-ØST



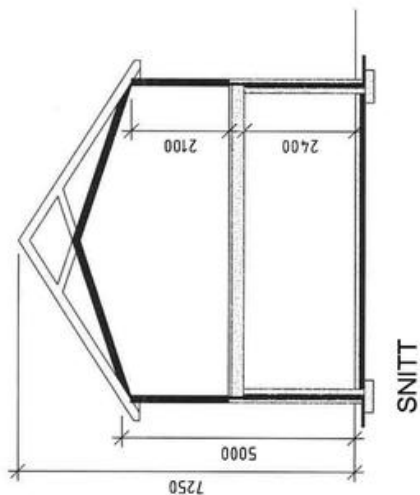
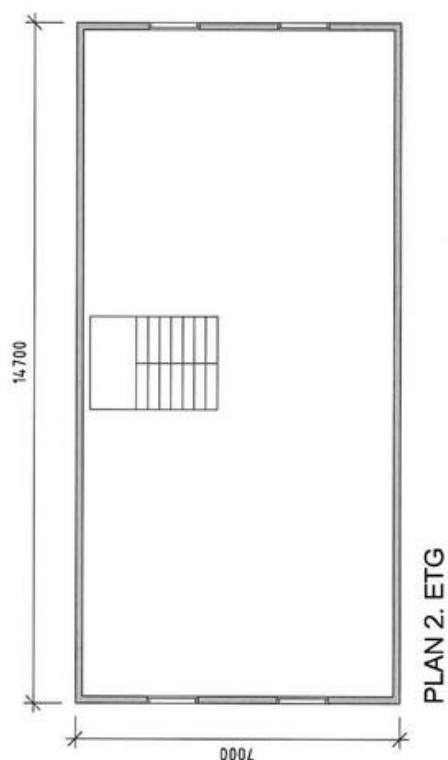
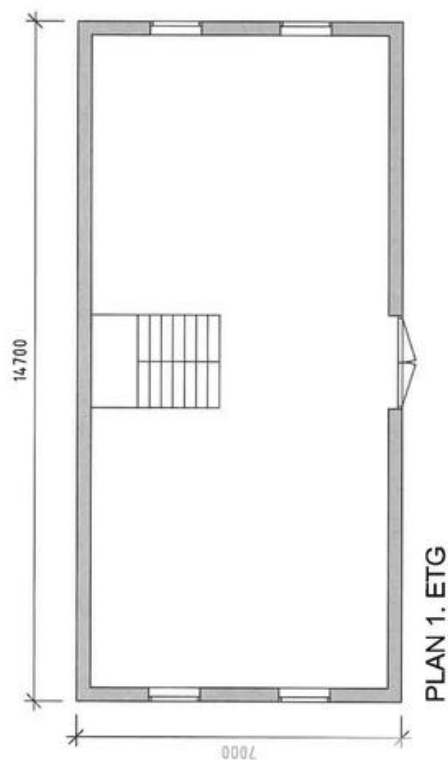
FASADE MOT NØR-ØST

11/12-13

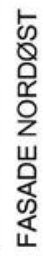
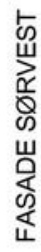
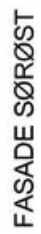
Torstein Botn A/S

Syv Søstresgt. 4, 8800 Sandnessjøen
Tlf. 75 04 28 80 post@torsteinbotn.no

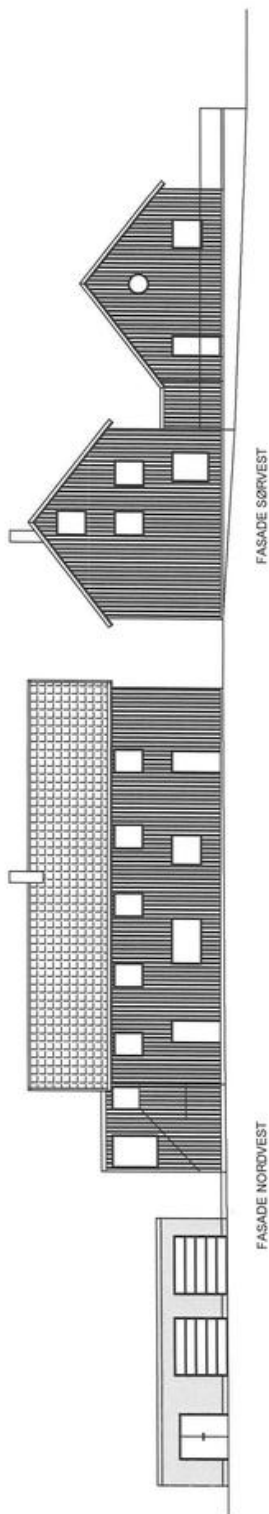
MÅL 1:125



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER			SKJ.	DATE
Dato	01.12.2020	Konstr./Tegnet	Jarle	Målestokk	Torstein Botn AS	
Pluss			Gedjert	1:100	Øvind Lombes vei 24	
				8803 Sandnessjøen		
				Etablende for:		
				Emstet as		
				E-1		
HELLESVIK gnr/bnr 6/8		UTHUS				
PLAN OG SNITT						
Hendingsnr		Index		Beregning		



E-2

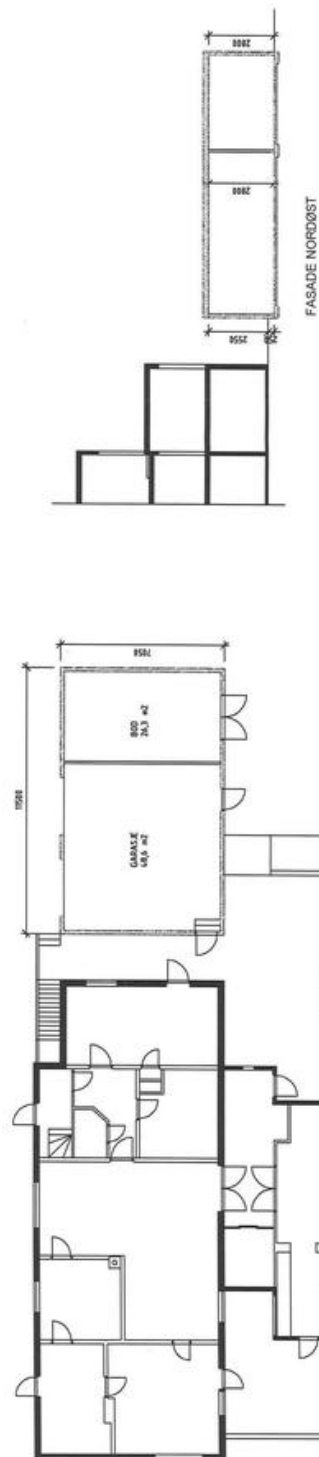


FASADE SØRVEST

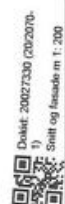
FASADE NORDVEST

FASADE NORDØST

FASADE SØRØST



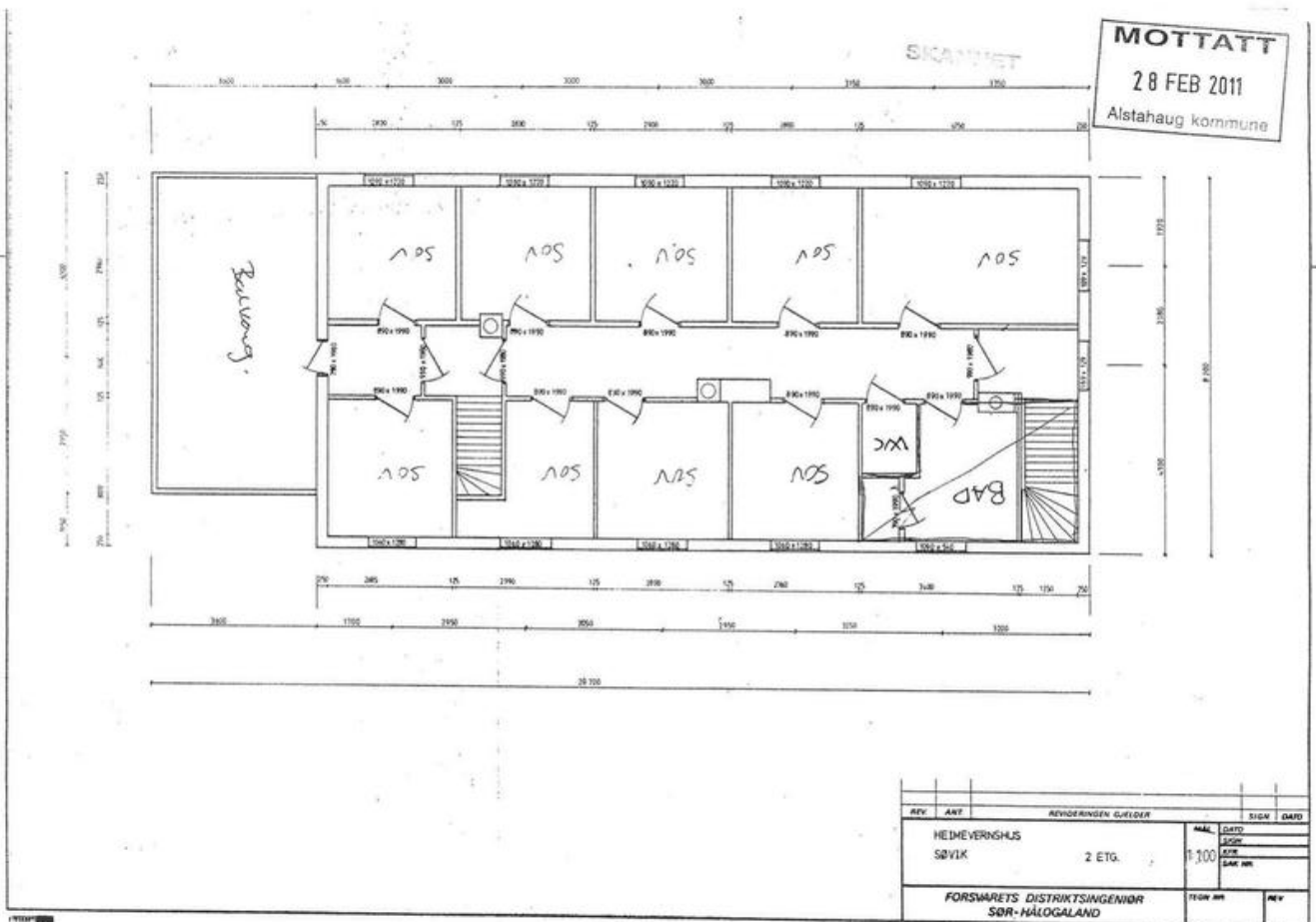
FASADE NORDØST



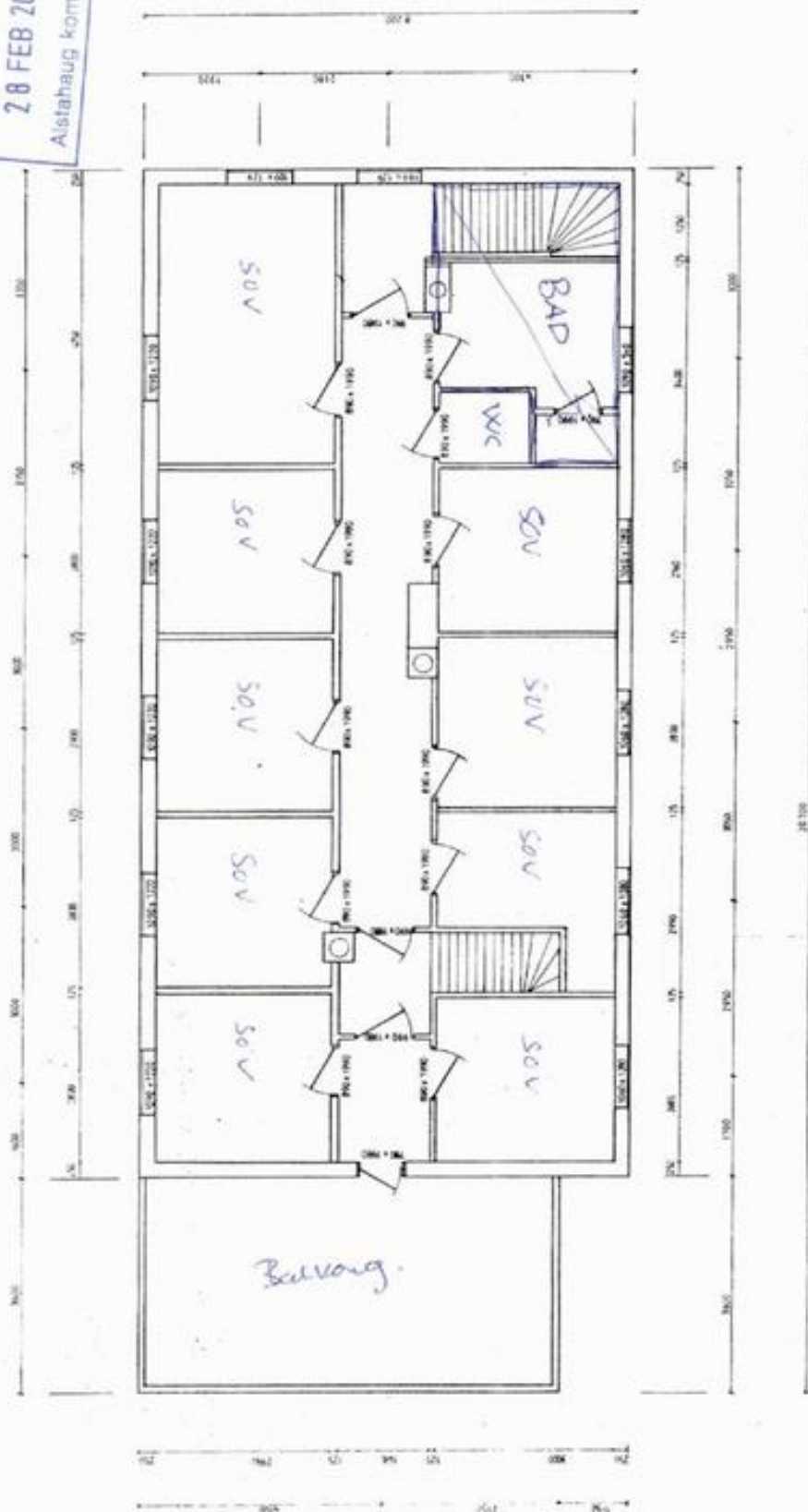
Arkitekt	Bygherre	Bygger	Byggherre	Byggherre
12.12.2020	20/18	20/18	20/18	20/18
HELVESVIK gnr/bnr 6/8				
PLAN, FASADER OG SNITT				
1:200				
Torstein Bøhn AS				
Byggherre				
1				

PLAN 1. ETG

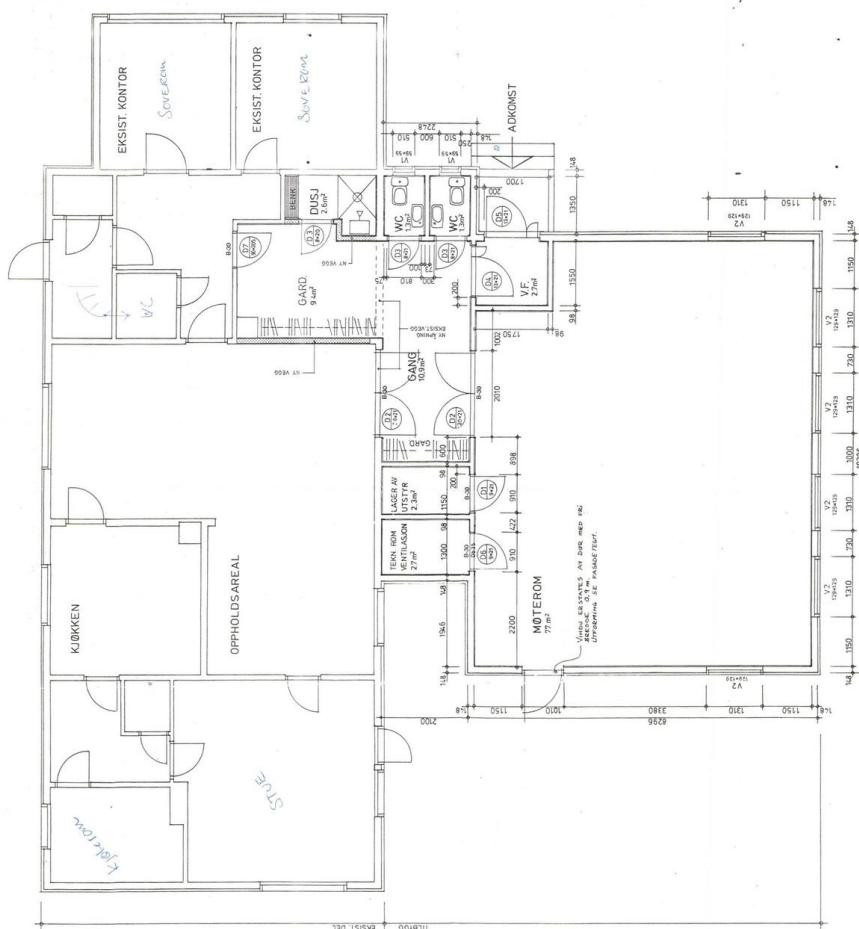




Alstahaug kommune



REV	ART	REVISIONEN - GLIEDER	SCHN	DATO
	HEIMEVERSHULS SDVR	2 EIG	MAL LADO SCOR LAW MS	
	FORSVARETS DISTRIKTSINGENIOR SDIR - NALOGALAND		FROM MS	REV



REV A: DUSJROM OG NYTT TERN ROM
NYT S. SØGDETTEN 100 OPPHOLDINGSAREAL / GARASJ
NYT S. SØGDETTEN 100 OPPHOLDINGSAREAL / GARASJ

ARKITEKSTUDIO

ARKITEKTER: A.S. HANSEN
FOT. 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718, 3719, 3720, 3721, 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3737, 3738, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3777, 3778, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797, 3798, 3799, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3925, 3926, 3927, 3928, 3929, 3930, 3931, 3932, 3933, 3934, 3935, 3936, 3937, 3938, 3939, 3940, 3941, 3942, 3943, 3944, 3945, 3946, 3947, 3948, 3949, 3950, 3951, 3952, 3953, 3954, 3955, 3956, 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 3968, 3969, 3970, 3971

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	PARSELL AV HELLESVIK	Beregnet areal	2670.7
Etablert dato	08.12.1987	Historisk oppgitt areal	2672
Oppdatert dato	13.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	06.12.2012 06.12.2012	12/2324		6/14 (17661,3) Mnrmangler, 6/1, 6/2, 6/3, 6/8, 8/4, 8/134, 92/1
Sammenslåing Sammenslåing	11.02.1988			6/8, 6/9
Sammenslåing Sammenslåing	11.02.1988			6/8, 6/10
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.12.1987			6/1 (-2672), 6/8 (2672)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.12.1987			6/3, 6/8

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7313286.02	382612.74	0	Ja	2670.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOTN TORSTEIN BENGT F011167*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hellesvikveien 31 8804 SANDNESSJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hellesvikveien 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8804 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040101 Alstahaug
Grunnkrets	104 Søvik	Tettsted	
Valgkrets	2 SØVIK		

Bygg

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

1	187790794		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	16.08.2019
2	187790794	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.02.1994
3	187790794	2	Påbygg	Ferdigattest (FA)	12.08.2019
4	300816402		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	15.07.2020
5	187790808		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187790794: Enebolig (111), Ferdigattest 16.08.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	469,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	469,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	295
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.08.2007	
Midlertidig brukstillatelse	10.11.2011	18.11.2011	
Ferdigattest	16.08.2019	20.11.2019	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hellesvikveien 31	H0101	6/8	446,4	15	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	66	0	66	0	0	0
H02	0	152,6	0	152,6	0	0	0
H01	1	251,1	0	251,1	0	0	0

2: Bygningsendring 187790794-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.02.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning (O)	BRA Bolig	102
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.10.1993	03.11.1993	
Igangsettingstillatelse	18.10.1993	01.02.1994	
Tatt i bruk	01.02.1994	01.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hellesvikveien 31	-	6/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	102	0	102	0	0	0

3: Bygningsendring 187790794-2: Påbygg, Ferdigattest 12.08.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	23,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	06.10.2016	07.10.2016	
Ferdigattest	12.08.2019	02.09.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	23,3	0	23,3	0	0	0

4: Bygning 300816402: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Igangsettingstillatelse 15.07.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	75,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	81,1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.07.2020	15.07.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	75,6	75,6	0	0	0

5: Bygning 187790808: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/8	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Kommune

ALSTAHAUG
BYGNINGS- OG OPPMALINGSVESENET
SANDNESSJØEN



5 0 0 0 A / 8398954 Geomatikk
6/8 DEL DEL 10 Gjeldende 03.12.87

MÅLEBREV

☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.

30/87

Målebrev nr.

2309

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

08.12.87

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	6	8	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2672,3 m ²		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	03.12.87
Rekvirent	Hans M. Hofstad og Torgrim Hofstad
Bestyrer	Johannes Eriksen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 6 bnr. 1, en parsell av gnr. 6 bnr. 3, og en parsell av gnr. 6 bnr. 1 og 3. Parsellene ble sammenføyd 11.02.88.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sandnessjøen, 11.02.88		Jan Kongsvik Bygn.sjef	Johannes Eriksen Avd.ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr. 6 bnr. 8

MÅLEBREVSKART

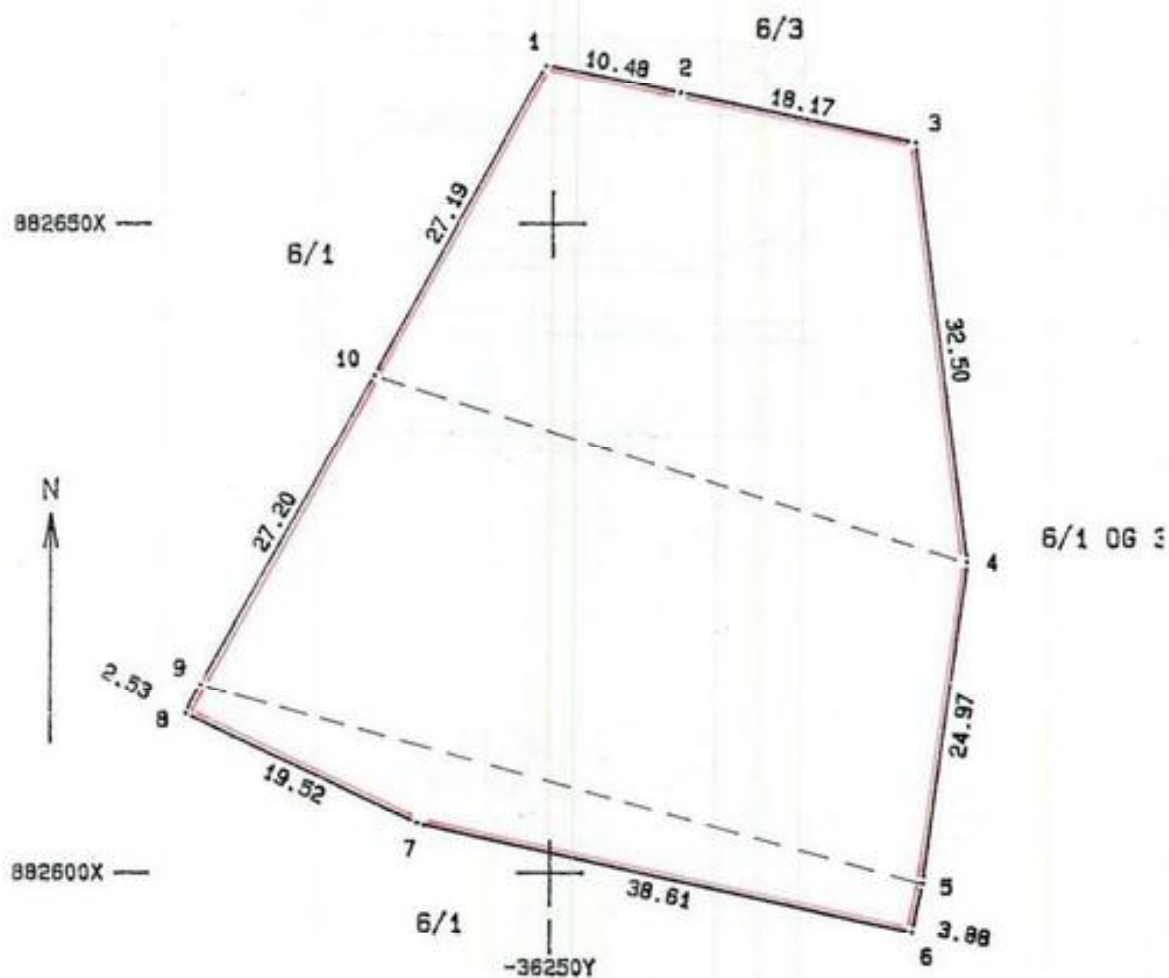
Representasjonspunkt X= 882628 Y= -36244

Koordinatsystem : NGO akse 4 Kartblad DH 184-5-7

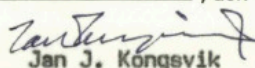
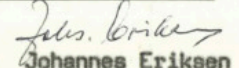
Målestokk M=1: 500

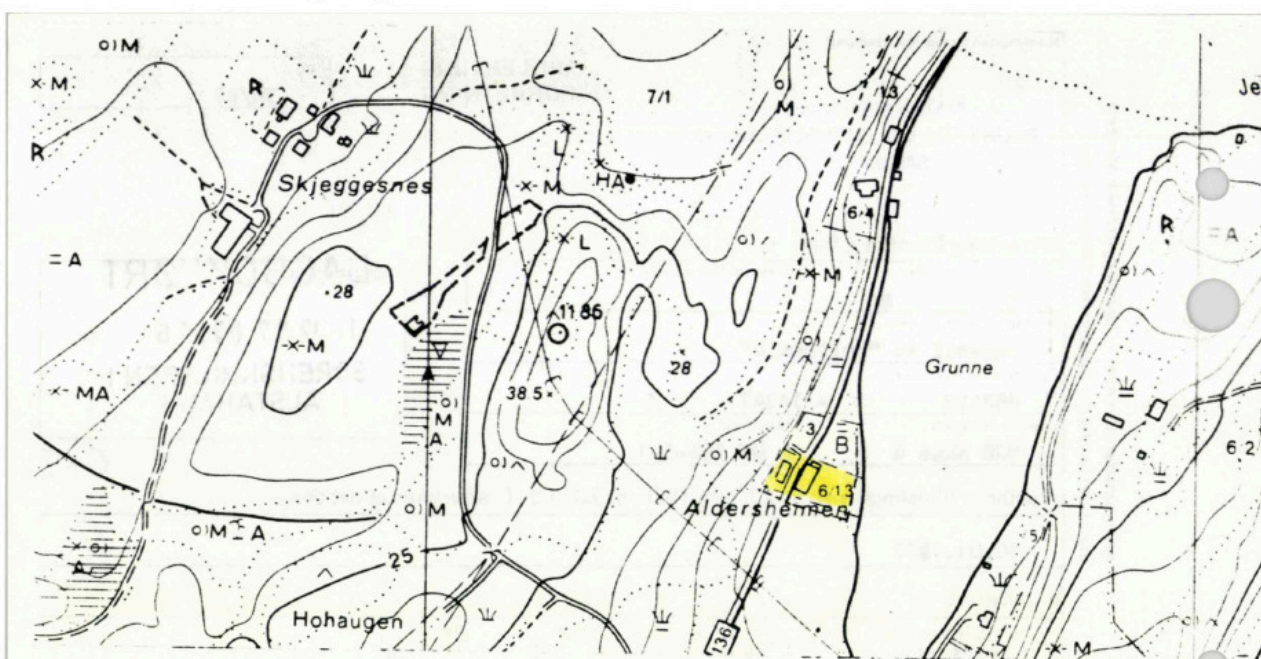
Areal 2672.3 m²

	Punkt	X	Y	merking	lengde	radius
SOVIK	1	882662.19	-36250.52	Kors 1 fj.	10.48	
SOVIK	2	882660.09	-36240.25	Kors 1 st.	18.17	
SOVIK	3	882656.28	-36222.48	Jordmerke	32.50	
SOVIK	4	882624.03	-36218.49	Jordmerke	24.97	
SOVIK	5	882599.28	-36221.77	Jordmerke	3.88	
SOVIK	6	882595.48	-36222.57	Jordmerke	38.61	
SOVIK	7	882603.91	-36260.25	Jordmerke	19.52	
SOVIK	8	882612.28	-36277.88	Jordmerke	2.53	
SOVIK	9	882614.52	-36276.70	Jordmerke	27.20	
SOVIK	10	882638.32	-36263.53	Kors 1 fj.	27.19	



Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)		MIDLERTIDIG FORRETNING	J nr 30/87
ALSTAHAUG KOMMUNE BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET SANDNESSJØEN			
Midlertidig forretning for—			
Gnr 6	Bnr 8	Festnr/Seksjonsnr	
Bruksnavn eller adresse Parsell av "Hellesvik"			
Representasjonspunkt X 802619 Y - 36247 Z			
Koordinatsystem NGO Akse 4	Kartblad DH 184-5-1		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—			
10.01.1987			
er rekvirert—			
☒ delingsforretning for en parsell av -		☐ kartforretning over fest grunn av -	
Gnr 6	Bnr 1 og 3		
Forretningen er rekvirert av—			
Hans M. Hofstad og Torgrim Hofstad			
Tillatelse er gitt—			
☐ av bygningsrådet den -		☒ etter delegasjonsinstruks den -	
		Dato 02.07.87	Saknr 118/87
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.			
Beliggenhet og grenser—			
☒ er påvist i marken		☐ er ikke påvist i marken	
		Anført areal 1334,8 m²	
I gebyr er innbetalt—			
kr. 1.630,- + tinglysingsgebyr kr. 310,-			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.			
Frist for utstedelse av målebrev 08.12.1990		Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.	
Sandnessjøen, den 08.12.1987  Jan J. Kongevik Bygn.sjef  Johannes Eriksen Oppm.ing.			
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel	
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—			
Dato	Målebrev nr	Underskrift	



Gnr. 6 bnr. 8

Representasjonspunkt X= 882619 Y= -36247

Koordinatsystem : NGO akse 4 Kartblad DH 184-5-7

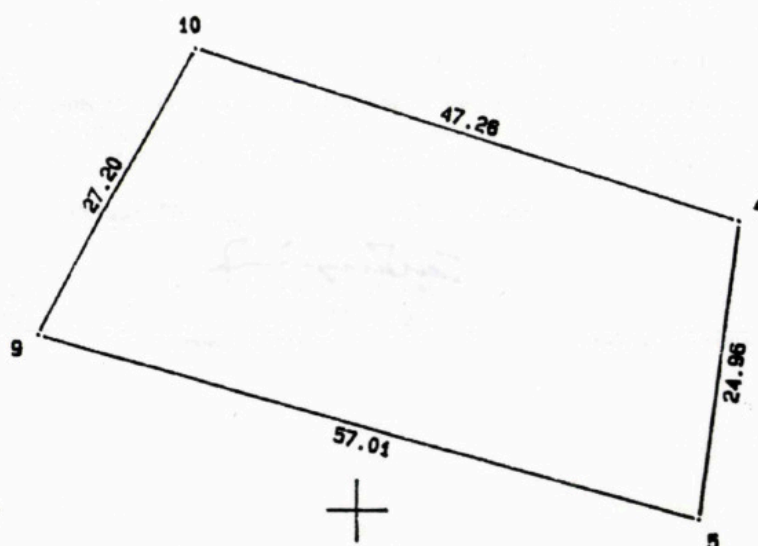
Målestokk M=1: 500

Areal 1334.8 m²

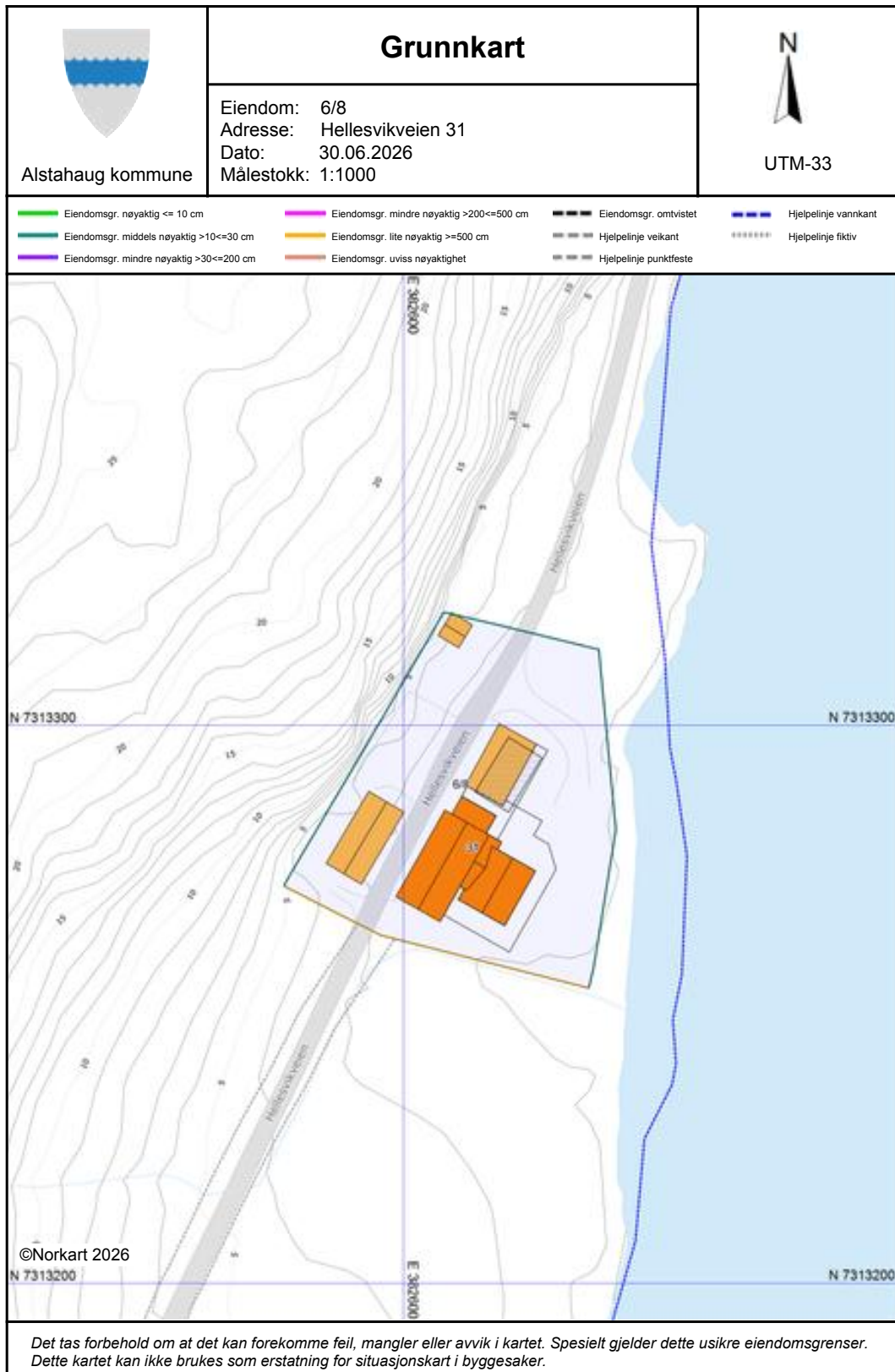
882650X —



882600X —

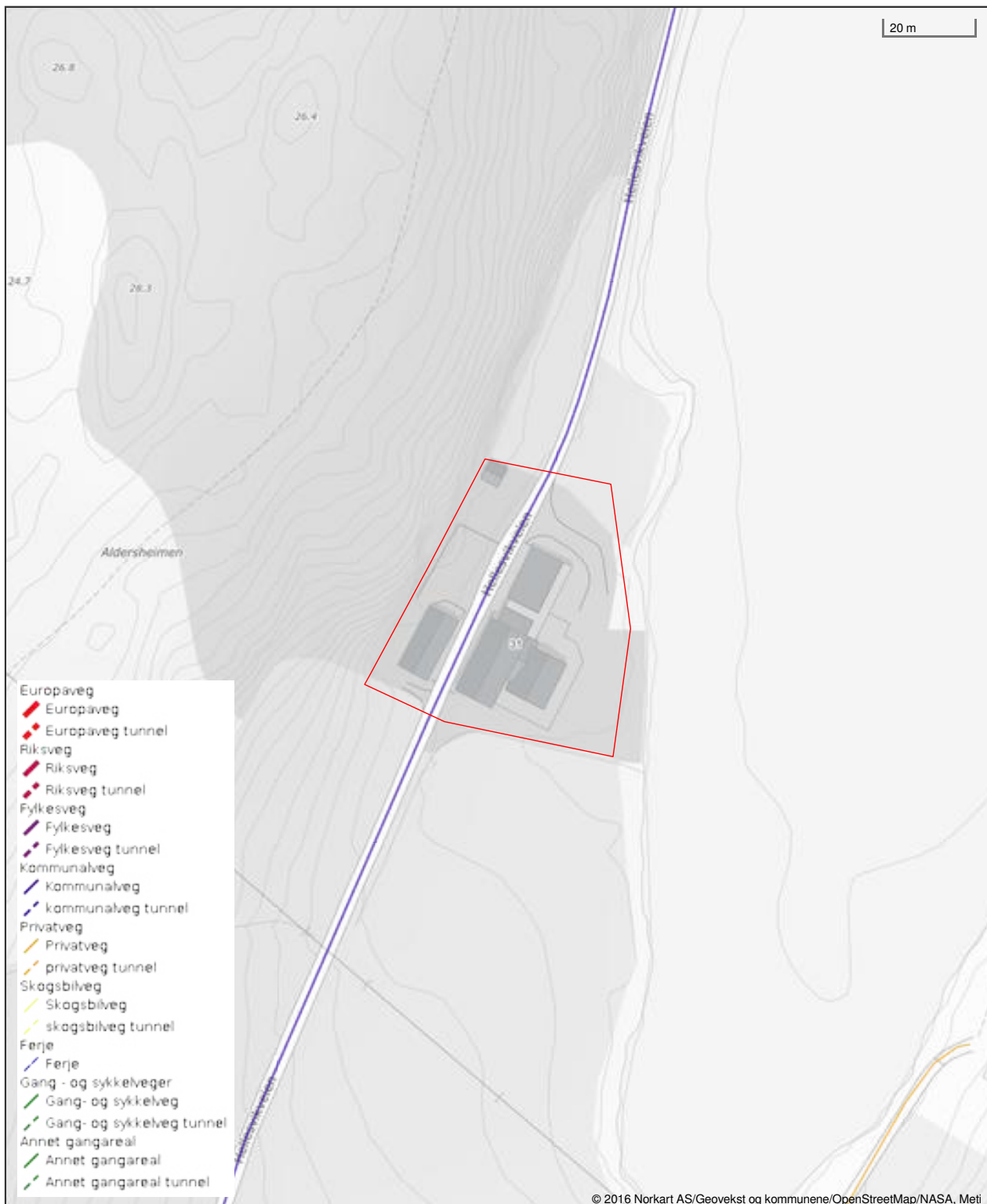


-36250Y

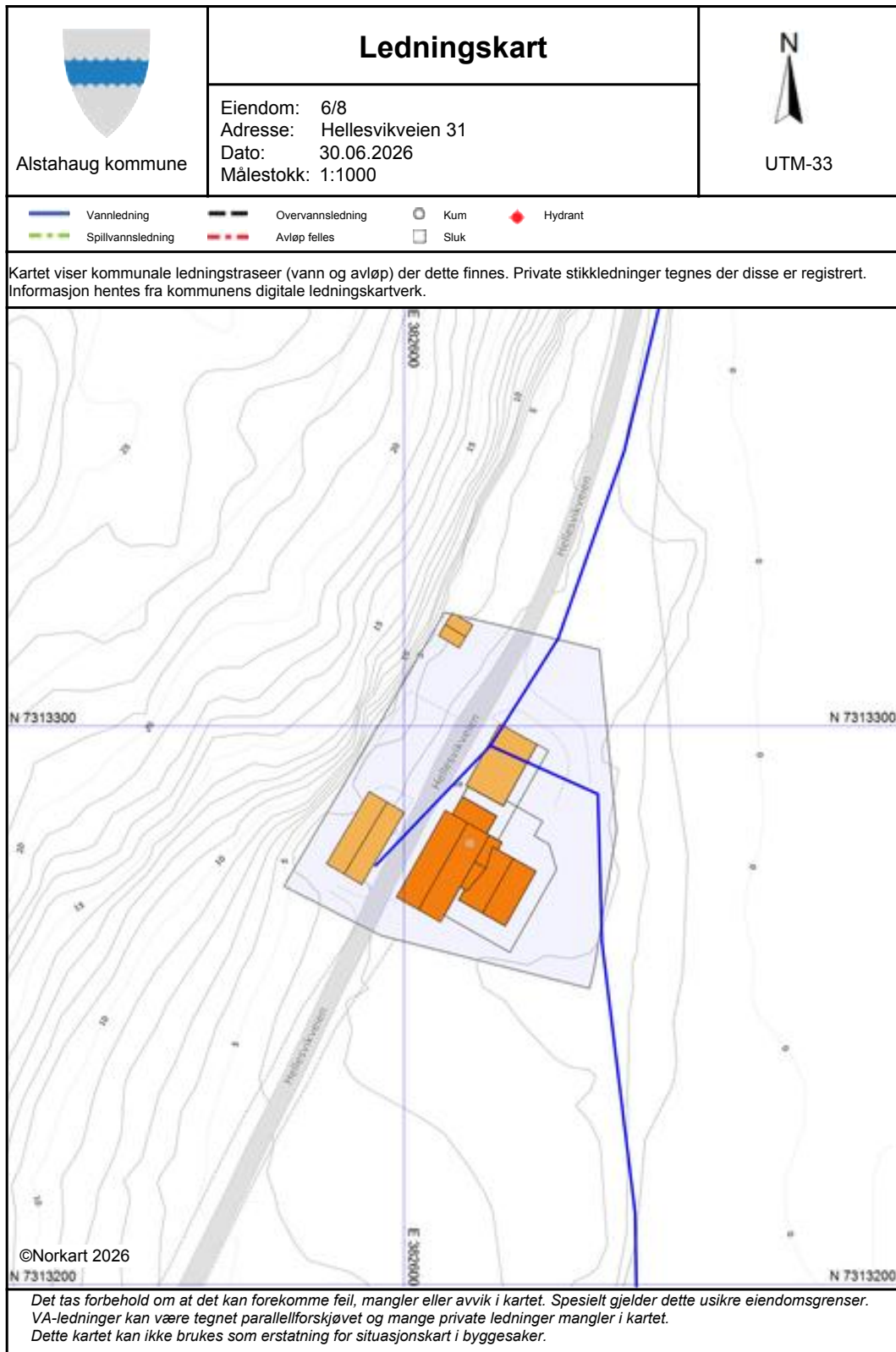




Vegstatuskart for eiendom 1820 - 6/8//



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.





Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 30.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

Kommunenr.	1820	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hellesvikveien 31, 8804 SANDNESSJØEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

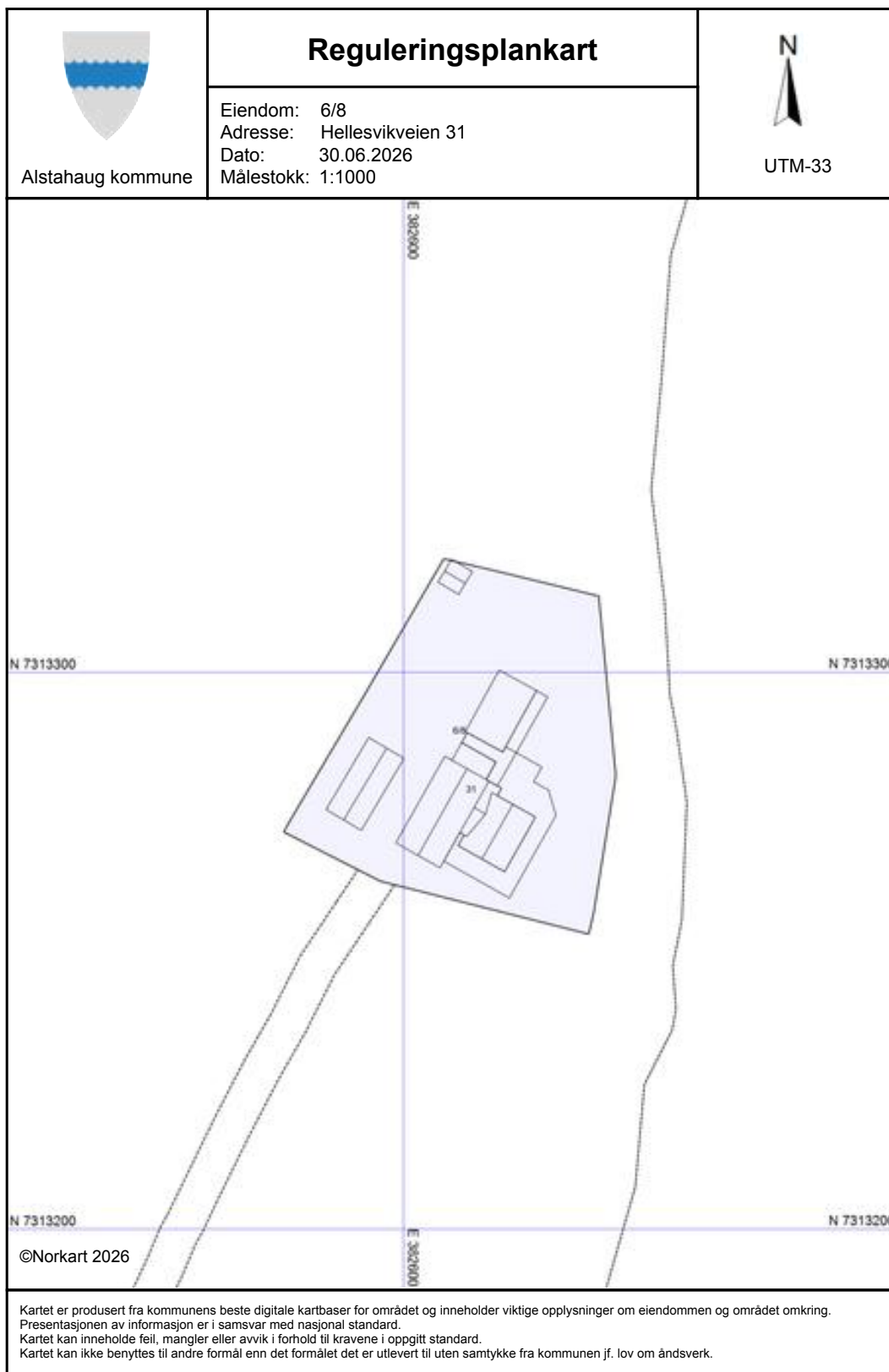
Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201622
Navn	Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/595/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 2 671 m ² Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende



Tegnforklaring



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjeneste
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</i>
	Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reir
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Småbåthavn - eksisterende
	Fiske - eksisterende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
	<i>Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-1)</i>
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)</i>
	Faresone grense
	Angitthensynsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1995 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende
	Farled - 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 UTBYGGINGSAVTALER	5
1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)	5
1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)	5
1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)	5
2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN	6
BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING	6
2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)	6
2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)	6
2.3 Byggegrense mot vei	6
2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)	7
2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)	7
3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR	8
3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)	8
4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR	8
FJERNVARME	8
4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)	8
4.2 Krav til infrastruktur, avkjørslers, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)	8
4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)	9
4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)	11
4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3)	11
5. HANDEL	11
5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5)	11
6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET	12
6.1 Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8)	12
6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)	12
6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5)	12
6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8)	13
7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	13
(pbl § 11-9 nr 8)	13
8. Barn og unge	13
(pbl § 11-9 nr 5 og 8)	13
9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR	14
BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK)	14
9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8)	14
9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)	14
9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)	14
9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)	15

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

Innledning

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

DEL A

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

DEL B

Inneholder utfyllende retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

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

Retningslinjer:

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

Byutviklingsområder:

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

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.

Fortetting

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkomhet 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, legekantor, 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)

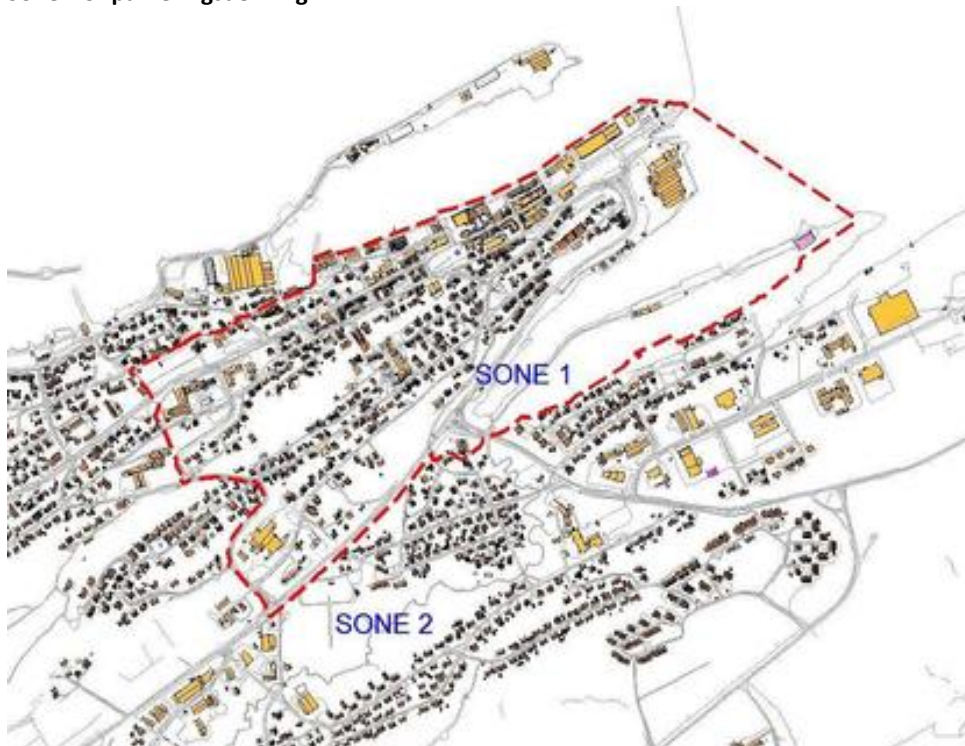
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensning vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
 - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
 - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasserDimensjonering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

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

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

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

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

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og ha gode muligheter for fastlåsing av sykkel. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av sykkelparkeringplasser (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 egenderkning 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 forurensning 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. Skredssikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

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

Høyspenningsanlegg

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

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

Strømførende jordkabel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Område A og B (Holmen og Sandnesvågen):

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

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

9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

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

9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

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

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

Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

Areal for lek

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

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

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer.
- Det skal etableres 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 viltlevende marine ressurser i sjø.
- I områder gitt formål fiske (F) har fiske prioritet. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte og oppvekstområde.
- I FFFN- områdene har fiske prioritet i perioden fiske pågår.
- Lokalisering av oppdrett/akvakultur og uttak av masser fra havbunn tillates ikke i disse områdene.
- I sjøen gjelder havressursloven mens i vassdrag er det først og fremst lakse- og 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 reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

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

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

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

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

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

Områder båndlagt etter lov om naturvern:

H720_1: Skeilia naturreservat

H720_2: Ostjønna naturreservat

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

Område som skal reguleres til reindriftformål.

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

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

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESONRÅDER

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

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

Plasskrevende varer er definert som: biler, og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesenter.

Arealkrevende varer er definert som: hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.

Bestemmelsesområdet viderefører retningslinjer for avlastningssenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.

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

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

Sandnessjøen som kommunesenter

Retningslinjer

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

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

Bebyggelsesstruktur

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

Bygningsform

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

Bygningsmaterialer

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

Bygningsdetaljer

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

Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

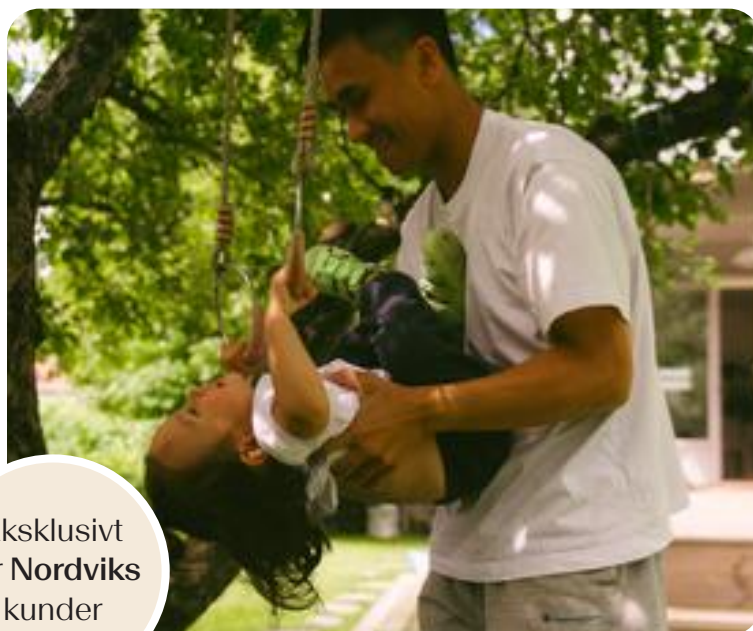
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hellesvikveien 31 8804 SANDNESSJØEN
Matrikkel: Gnr 6, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Alstahaug kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeidlerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

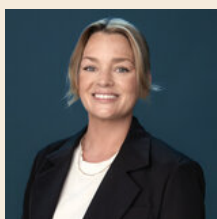
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



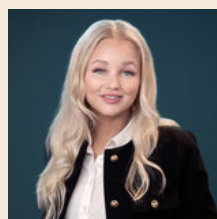
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Karoline Nyheim

Eiendomsmegler
Nordvik Bodø
k.nyheim@nordvikbolig.no
993 76 337



Renate-Adele Larsson Rødberg

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
r.rodberg@nordvikbolig.no
416 81 773

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

